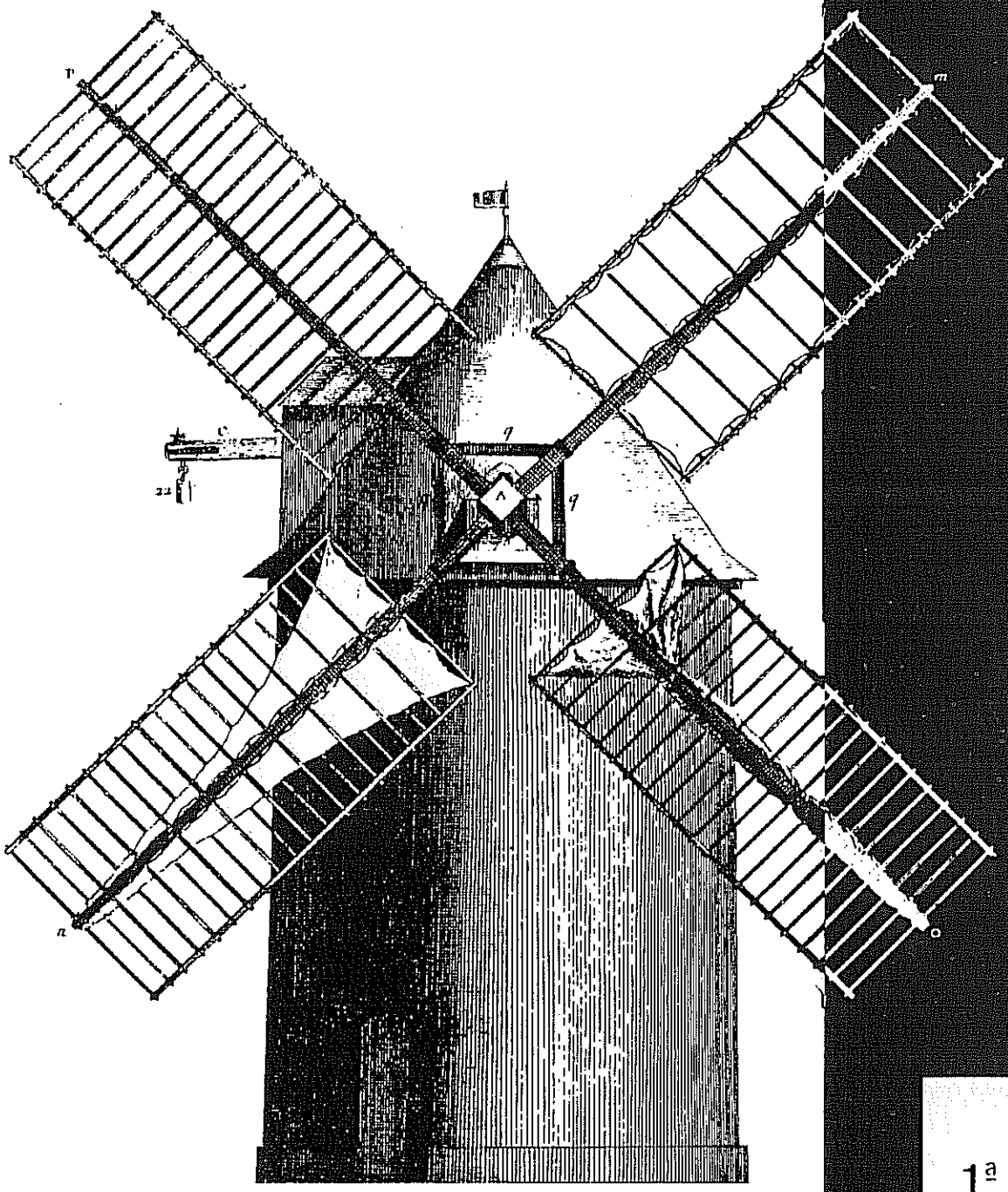
LUNES 4'30



NÚM. 58
1ª QUINCENA
AGOSTO 1990

Editorial

" SOSEGADO AGOSTO "

Querido/a lector/a tú que estás dando el " do de pecho " en tu despacho, soportando los calores de un verano sin ozono, con subidas de gasolina, obras en la carretera y atascos en las entradas y salidas de las grandes urbes, te comunicamos que por si fuera poco, nuestras prolíficas cámaras legislativas no te olvidan, no nos dejan ni un minuto de respiro; por eso para ti, lunes 4'30, recoge las disposiciones más importantes de este verano en un ejemplar monográfico, si bien para evitar depresiones y angustias, intercalamos algo refrescante de nuestros colaboradores J.M. Chico y Corral Jr.

¡ Animo ! situate en el lugar más fresco que tengas a mano con una copita " on the rocks " y una música relajante como medidas preventivas para atacar a este ejemplar e incluso para dominarlo.

FDO: Los que nos quedamos.

Sumario

Lunes 4'30 Núm. 58 1ª Quincena Agosto 1990

Consejo de Redacción

Rodolfo Bada Mañó, Luis Calduch Alvarez, Vicente Carbonell Serrano, Ana Mª del Castillo Gonzalez, Mª José Gonzalvo Asensi, Luis Orts Herranz, Belén Martínez Gutiérrez, Carlos J. Orts Calabuig, Federico Sanchez Asíns, Javier Solá Palerm, Juan Rey Portolés, Rosa Mª Navarro Diaz, Carlos Olavarrieta Masdeu, Vicente Dominguez Calatayud.
En Alicante: José Marquez Muñoz, Juan Carlos Rubiales Moreno, Francisco Salvador Capdera.
Consejero Honorario: José Mª Chico y Ortiz
Fundador: Enrique Colomer Sancho

Los que suscriben, Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana, ***CERTIFICAN:***

Que el presente libro de casos y cosas del mundo jurídico, número 58 de los de su clase, consta de 32 folios, utilizados por ambas caras, sellados en forma, presentando todos ellos la parte utilizada al frente y vuelto, considerándose no util y sin efecto alguno la cara no empleada -si hay alguna- que no podrá contener asiento ni anotación alguna.

Que el presente libro comprende los siguientes asientos:

Al folio 1 "Editorial: Sosegado Agosto" y Sumario.
Al folio 2 Ley 8/90 sobre Reforma del Regimen Urbanistico y Valoración del Suelo.
Al folio 9 "Humor" por Corral Jr.
Al folio 10 Ley 8/90 Compilación de Derecho Civil de Baleares.
Al folio 28 "El Paquete - Bomba de Archidona" por Jose Mª Chico.
Al folio 29 B.O.E. y Legislación Autonomica por Juan Manuel Rey Portolés.

Valencia, a Veintitres de Agosto de 1.990

El Consejo de Redacción

Depósito legal V-1212-1988

1ª QUINCENA AGOSTO 1990

NUEVA LEY DEL SUELO

Aunque la Ley es de inexcusable lectura (y aseguro también de relectura sosegada) en su integridad, destaco aquí (amén de la Exposición de Motivos completa) sus fragmentos de directa repercusión registral, para que de acuerdo con el objetivo de esta Sección, nos sirvan de "vademecum" o "prontuario" en nuestro quehacer cotidiano. Interpreto que el artículo de más transcendencia inmediata para nosotros (el 25.2) incluido por la disposición final primera. 1 entre los que tiene el carácter de legislación básica estatal, ENTRA EN VIGOR, al igual que el resto de la Ley no necesitado de desarrollo o ejecución por los poderes públicos, para las declaraciones de obra nueva terminadas o en construcción que SE INSTRUMENTEN A PARTIR DEL DIA DIECISEIS DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO INCLUSIVE, desde ese momento habremos de exigir que el título inscribible lleve incorporado testimonio de la licencia administrativa y de la certificación técnico-facultativa a que dicho precepto se refiere con la única salvedad (disposición transitoria octava) de las declaraciones de obra nueva finalizadas al menos cuatro años antes del referido día dieciseis de agosto (son las que en cierta ocasión un compañero Notario rotuló con toda seriedad en carpeta e interior de la escritura como "declaración de obra antigua")

(J.M.R.P.)

P.S.: La anécdota final queda sin sentido en virtud de la siguiente corrección de errores aparecida en el B.O.E. del sábado día 4 de Agosto de 1990:

18908 *CORRECCIÓN de erratas de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.*

Advertida errata en el texto de la Ley 8/1990, de 25 de julio, publicada en el « Boletín Oficial del Estado » número 179, de fecha 27 de julio de 1990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en el que se incluye una disposición transitoria octava, la misma debe tenerse por no publicada.

I. Disposiciones generales

JEFATURA DEL ESTADO

17938 *LEY 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA,

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

PREAMBULO

I. El fuerte incremento del precio del suelo, que excede de cualquier límite razonable en muchos lugares, y su repercusión en los precios finales de las viviendas y, en general, en los costes de implantación de actividades económicas, es hoy motivo de seria preocupacion para los poderes públicos, que deben promover las condiciones necesarias para conseguir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impedir la especulación.

Para lograr este propósito no bastan las medidas legislativas, ni éstas pueden limitarse al establecimiento de diversos regímenes de utilización del suelo. El adecuado tratamiento fiscal de éste y la reforma de la legislación de arrendamientos son, al menos, dos aspectos de necesaria consideración para un planteamiento riguroso del problema. Por otra parte, el marco normativo siempre será inservible sin una firme actuación de las Administraciones competentes, asumiendo un claro protagonismo en la adopción de decisiones sobre los espacios que se deben urbanizar y los que deben mantenerse al margen de ese proceso en función de unos criterios generales de ordenación definidos en el planeamiento (y no como mera respuesta a iniciativas aisladas de particulares) y manteniendo con rigor la disciplina para asegurar el cumplimiento de la ordenación existente

El respaldo que a esa actuación ofrece el ordenamiento jurídico vigente (básicamente, la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril) se ha revelado insuficiente por la excesiva permisividad de que disfrutan los propietarios del suelo, que son los llamados en primer término a realizar las tareas de urbanización y edificación, y por la rigidez, cuando no ausencia, de los instrumentos de que dispone la Administración para hacer frente al incumplimiento por los particulares de los plazos señalados para la ejecucion de dichas tareas, para incrementar los patrimonios públicos de suelo en medida suficiente para incidir en la regulación del mercado inmobiliario o para adscribir superficies de suelo urbanizable a la construcción de viviendas de protección oficial.

II. La delimitación constitucional de competencias parece impedir que el Estado apruebe una nueva Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana con el mismo o similar contenido al del texto refundido actualmente vigente, con pretensión de aplicación plena, ya que su regulación supondría una manifiesta invasión de las competencias autonómicas en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Pero tampoco las Comunidades Autónomas están facultadas para establecer una normativa urbanística de alcance y contenido tan amplio como el de la Ley vigente, porque ello chocaría con las competencias que al Estado atribuye el propio texto constitucional.

Esta Ley pretende, en el ámbito de las competencias constitucionales del Estado, modificar, en los términos que más adelante se indicarán, el régimen hasta ahora vigente sobre los derechos y deberes de los propietarios del suelo afectado por el proceso de urbanización y edificación, si bien no en su totalidad, sino limitándose a la fijación de las condiciones básicas que aseguran la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los mencionados derechos y deberes, al tiempo que se delimita, con el mismo carácter básico, la función social de la propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 149.1.1.ª, en relación con el artículo 33.2, de la Constitución. Asimismo, se determina el contenido económico del derecho, valorando a efectos expropiatorios, las diferentes facultades que lo integran, según su grado de adquisición, y se definen una serie de supuestos expropiatorios e indemnizatorios de general aplicación sin perjuicio de los que puedan establecer las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus respectivas competencias. Por último, se proporciona cobertura legal a una serie de instrumentos jurídicos, cuya utilización por las Administraciones competentes pueda permitirles una intervención eficaz en la regulación del mercado inmobiliario.

La regulación de este conjunto de materias encuentra apoyo constitucional en las competencias que al Estado reserva el artículo 149.1, en sus reglas 1.ª, 8.ª, 13, 18 y 23, esta última en cuanto a los preceptos de la Ley que se refieren al régimen del suelo no urbanizable.

Así concebida, la Ley no asegura, por sí sola, el logro de los objetivos señalados. Establece la configuración básica de un derecho fundamental y proporciona a las Entidades territoriales que quieran utilizarlos un amplio repertorio de instrumentos, cuyo empleo combinado y adecuado a las circunstancias de cada caso sí puede conducir al resultado perseguido. Pero hay que insistir en que sin la colaboración de las Comunidades Autónomas, que son las competentes para definir la política urbanística en su territorio, y de los Ayuntamientos, que son los llamados en primer término a dirigir y controlar el proceso de urbanización y edificación, la eficacia de la nueva Ley quedaría inevitablemente en entredicho.

III. Al definir las condiciones básicas del derecho de propiedad, la Ley desarrolla principios ya consagrados en el sistema vigente, pero sin el grado de coherencia exigible a la hora de su concreción.

Un esquema positivo coherente ha de partir del reconocimiento a toda propiedad inmueble, como inherente a ella, de un valor que refleje sólo su rendimiento (real o potencial), rústico (valor inicial en la terminología de la vigente Ley), sin consideración alguna a su posible utilización urbanística. Las plusvalías imputales sólo a la clasificación y calificación urbanísticas y, consecuentemente, a los aprovechamientos resultantes derivan del planeamiento, en la forma, con la intensidad y en las condiciones que la legislación urbanística y, por remisión de ella, dicho planeamiento determinan, habiendo de darse en todo caso cumplimiento al precepto constitucional (artículo 47.2), según el cual «la Comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

Este nuevo esquema, que debe contribuir a la disminución de las tensiones especulativas y facilitar una mayor intervención administrativa en el mercado de suelo, descansa en los siguientes fundamentos:

1. El planeamiento confiere sólo una aptitud inicial para la edificación de un terreno, pero el derecho consolidado se alcanza sólo en una parte (la restante corresponde a la colectividad) y tras cubrir unas determinadas fases, que tienden a garantizar la efectividad del principio redistributivo, el cumplimiento de las cargas de cesión, la realización de la obra urbanizadora precisa y la sujeción del ejercicio del mismo a la verificación de su conformidad plena con la ordenación urbanística mediante la exigencia de licencia municipal.

2. Resulta, por ello, obligado diferenciar las diversas facultades que gradualmente se van incorporando, en correspondencia con el proceso de ejecución del planeamiento, definiéndolas, fijando los requisitos para su adquisición y las causas de extinción y estableciendo los criterios para la valoración de los terrenos en cada una de ellas.

3. La valoración de estas facultades en función de los aprovechamientos urbanísticos sólo es aceptable y coherente para las surgidas a partir de un determinado momento del proceso de ejecución del planeamiento. Para las anteriores, su valoración debe prescindir de aquéllos e incorporar sólo la posibilidad efectiva de modificación física del terreno, pues aún no se han adquirido dichos aprovechamientos.

4. En materia de valoraciones, la legislación y ordenación urbanísticas deben suministrar sólo los aprovechamientos susceptibles de adquisición, correspondiendo la valoracion de éstos a las normas fiscales. En todo caso habrán de tenerse en cuenta las normas de urbanización contenidas en el planeamiento urbanístico, por cuanto de ellas dependerá el coste efectivo de aquélla. Se conseguirá así coordinar urbanismo y fiscalidad, garantizándose la aplicabilidad de los criterios valorativos fiscales (con el régimen de vigencia y revisiones de éstos que se determinen), independientemente de las modificaciones del planeamiento que se produzcan.

5. No existe en nuestro derecho urbanístico vigente (ni en el histórico) un auténtico y pleno derecho a la equidistribución, pues los mecanismos redistributivos ni juegan entre las diversas clases de suelo ni en el seno de cada una de ellas en su totalidad, a excepcion del suelo urbanizable programado mediante el instituto del aprovechamiento medio. No reconoce tampoco el sistema que se propone un derecho pleno a la equidistribución, pero extiende su efectividad a los suelos

clasificados como urbanos y lo generaliza en las zonas de nueva urbanización (excluidas las de eventual urbanización o no programadas).

IV. De acuerdo con estos criterios, la Ley regula las diversas facultades de contenido urbanístico susceptibles de adquisición, en la forma siguiente:

A) El derecho a urbanizar, entendido como facultad de modificar físicamente un terreno, dotándole de los servicios e infraestructuras necesarios para que merezca la condición de solar, se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más específico de los que sean exigibles según la clase de suelo y se pierde si, transcurridos los plazos establecidos al efecto, la urbanización no se lleva a cabo, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y equidistribución.

B) El derecho al aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades de los mismos susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico. Este derecho, cuyo contenido se determina mediante la técnica del aprovechamiento tipo, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se fijen. Lógicamente, cuando el propietario no esta vinculado al cumplimiento de deberes positivos, por aplicarse la expropiación o, en suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entiende adquirido por la aprobación del planeamiento, si bien condicionado, en el segundo supuesto, a la plena ejecución de la urbanización y edificación en los plazos establecidos.

C) El derecho a edificar se concreta en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente cuando éste no ha sido sustituido por su equivalente económico. Se adquiere por la obtención de la licencia de obras, ajustada a la ordenación en vigor, y se pierde en cualquier supuesto de caducidad de aquélla, por no iniciar las obras, interrumpirlas por período superior al autorizado o no terminarlas en plazo.

D) El derecho a la edificación incorpora al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con arreglo a la licencia ajustada a la ordenación en vigor, sin perjuicio de la situación de fuera de ordenacion en que pueda quedar incursa que no es, en sí misma, indemnizable.

La lógica del sistema exige una respuesta de la Administración actuante frente al incumplimiento que impide la adquisición de las facultades en cuestión. Esa respuesta es la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con la posibilidad de utilizar cualquiera de las formas de gestión indirecta previstas en el ordenamiento vigente, o la venta forzosa del terreno. Ahora bien, por elementales razones de coherencia, la valoración de los bienes expropiados o sujetos a venta forzosa debe hacerse en función de las facultades urbanísticas efectivamente adquiridas en el momento de producirse el incumplimiento que motiva la expropiación o la sujeción a venta forzosa, teniendo en cuenta la pérdida o reducción de dichas facultades que pueda derivarse de aquél. Con mayor razón, en los supuestos en que la expropiación no sea la respuesta a un incumplimiento, sino que se aplique por otras causas (típicamente, por ser éste el sistema elegido para la ejecución del planeamiento), el justiprecio debe fijarse en función del aprovechamiento urbanístico correspondiente, ya que aquí no hay incumplimiento alguno imputable al expropiado, teniendo en cuenta la inexistencia de carga alguna de gestión para éste.

Para facilitar la comprensión del esquema descrito es conveniente referirse a la determinación del contenido del derecho del aprovechamiento urbanístico a través de la técnica del aprovechamiento tipo.

Esta técnica, similar a la del aprovechamiento medio, pretende garantizar una mínima uniformidad en el trascendental aspecto de la incidencia de la ordenación urbanística –cualquiera que sea ésta– en el derecho de propiedad inmobiliaria. En efecto, la legislación urbanística establece el marco al que debe ajustarse el planeamiento (densidades máximas, reservas para dotaciones, criterios para clasificación del suelo, etc.), y éste asignará ya clasificaciones y calificaciones urbanísticas. Es sólo la incidencia de la ordenación urbanística concreta resultante de dicho marco legal y de las determinaciones del planeamiento sobre las propiedades afectadas, lo que resuelve el mecanismo expresado en aras del principio de igualdad, cuya traducción en materia urbanística es el del justo reparto de cargas y beneficios.

V. Para la correcta aplicación del esquema de configuración de las facultades urbanísticas que se establece en la nueva Ley adquiere importancia primordial la programación que ha de contener el planeamiento. No es sólo que la utilización urbanística de un terreno exija la previa atribución de esta facultad por el planeamiento urbanístico, sino que la determinación de cuándo van a incorporarse efectivamente los terrenos afectados al proceso urbanizador y edificatorio no puede condicionarse a la libre decisión de sus propietarios. Ha de ser el propio planeamiento urbanístico el que establezca los plazos que han de regir su ejecución, de suerte tal que la adquisición de las diversas facultades de contenido urbanístico sólo puede producirse si los deberes y cargas inherentes a dicha atribución se cumplen dentro de tales plazos. Más aún, una vez adquiridas, la falta de ejercicio durante los plazos fijados para ello, sobre la base de impedir la adquisición de otras posteriores según el proceso gradual de consolidación de derechos antes descrito, implica su pérdida o reducción con el alcance y efectos que en cada caso se señalan.

VI. El régimen de valoraciones que se contiene en el Título II extrae las consecuencias inherentes al sistema de consolidación gradual de las facultades urbanísticas. Ante todo, hay que destacar el mantenimiento de la dualidad de criterios de la legislación vigente, si bien con la matización de que el valor inicial se aplica tanto al suelo no urbanizable como al urbanizable no programado; incluso el urbanizable programado, si aún no se ha ultimado el desarrollo del planeamiento preciso, se valora por referencia a este valor inicial. El derecho a urbanizar, que se adquiere, como se recordará, mediante la aprobación del planeamiento más específico de los que sean exigibles según la clase de suelo, agrega al valor inicial el 50 por 100 del coste estimado de la urbanización, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso sería absurda la pretensión de aplicar valores iniciales y, por ello, resulta inevitable utilizar como referencia el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, si bien como aquí se trata sólo del derecho a urbanizar, la valoración no puede hacerse por la totalidad del aprovechamiento, sino por un porcentaje del mismo, que se ha fijado en el 50 por 100. En caso de pérdida de este derecho, el valor aplicable es, lógicamente, el inicial, salvo, nuevamente, en suelo urbano, en que la valoración se hará en función del aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior, siempre que no exceda del 50 por 100 del atribuido por el nuevo planeamiento, que juega en todo caso como tope máximo.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se valora por aplicación del valor fiscal, que se obtiene determinando el valor básico unitario de repercusión del polígono, en atención al uso y tipología edificatoria característicos resultantes de la ordenación y ponderando la situación de la parcela dentro de cada polígono. De este modo, se consagra el criterio de que la legislación y el planeamiento urbanístico suministran sólo aprovechamientos, mientras que su valoración concreta es función de la normativa fiscal. Es obvio que el adecuado funcionamiento del sistema y, lo que es más importante, su justicia material, dependen de la corrección de las valoraciones fiscales. En caso de incumplimiento del deber de edificar por no solicitarse la oportuna licencia, o hacerlo en contradicción con la ordenación vigente y no obtenerse ésta, el derecho al aprovechamiento urbanístico se considera reducido a la mitad a efectos de su valoración expropiatoria. Esta misma reducción es aplicable al supuesto de que, adquirido el derecho a edificar, se pierda por no iniciar o no terminar las obras en el plazo marcado para ello, así como en los casos de edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, que con independencia de sus consecuencias disciplinarias, son idénticas a los de no adquisición del derecho a edificar.

Para cerrar está referencia al régimen de valoraciones, conviene destacar otra novedad de la ley que puede reportar grandes ventajas prácticas. Se trata de la aplicación de estos criterios de valoración a todas las expropiaciones que se lleven a cabo por los poderes públicos, tanto si se enmarcan en el ámbito de la ejecución del planeamiento urbanístico como si tienen su amparo en cualquier otra normativa. Tratándose siempre de expropiación de suelo, cuya valoración fiscal debe estar determinada según lo señalado anteriormente, no parece lógico ni justo aplicar criterios de valoración diferente, en función del carácter «urbanístico» o no de la expropiación. El dato meramente formal de la legislación que regule el supuesto expropiatorio no debe tener consecuencias a la hora de fijar el equivalente económico del objeto expropiado, cuando éste es el mismo en todos los casos.

VII. Los restantes Títulos de la Ley tienen como propósito fundamental el de dar cobertura a una serie de instrumentos jurídicos cuya utilización por las Administraciones urbanísticas puede facilitar su gestión y, en particular, potenciar su intervención en la regulación del mercado de suelo. A ello responden la atribución de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones que se produzcan en las áreas que a tal efecto se delimiten, y el fomento de la constitución de patrimonios públicos de suelo, en concreto los de titularidad municipal que son los únicos que se deben regular aquí, ya que las Comunidades Autónomas son competentes en lo relativo a su patrimonio respectivo y el del Estado tiene también su propia regulación. La virtualidad de los derechos de tanteo y retracto está contrastada en otros sectores del ordenamiento y si bien es cierto que su empleo efectivo depende en gran medida de las disponibilidades de recursos de las Entidades llamadas a ejercerlos, también lo es que, sin el respaldo que les proporciona esta Ley, su utilización no sería viable ni siquiera jurídicamente.

En cuanto a los patrimonios de suelo, debe destacarse la posibilidad claramente establecida de acudir a la expropiación de suelo no urbanizable para su incorporación a aquéllos, siempre que, naturalmente, esa clasificación no esté basada en razones de especial protección que aconsejen preservar sus características naturales.

La potenciación de los patrimonios municipales de suelo no tiene un alcance meramente cuantitativo, sino también cualitativo, en cuanto al destino que a los mismos ha de darse. En efecto, en el momento que se decida su urbanización, los terrenos integrados en estos patrimonios

quedan vinculados primordialmente a la construcción de viviendas de protección oficial u otras finalidades de interés social, pues no sería justo ni coherente con el contenido del artículo 47 de la Constitución que las Entidades locales utilizasen los terrenos de su propiedad con miras puramente lucrativas, contribuyendo a incrementar las tensiones especulativas en vez de atenuarlas.

VIII. Las disposiciones de la nueva Ley no deben aplicarse en su integridad, indiscriminadamente, a todos los Municipios españoles. La situación es muy diferente en los que existe una fuerte demanda inmobiliaria, especialmente para uso residencial y terciario, y una paralela escasez o insuficiencia de la oferta, y en aquellos otros en que ni hay procesos especulativos, ni crecimiento poblacional ni, en definitiva, problemas graves en el proceso de desarrollo urbano. No sería sensato ni estaría justificado el intento de aplicar por entero el nuevo régimen a este segundo grupo de supuestos. El esquema de adquisición gradual de facultades urbanísticas, condicionado al cumplimiento de los deberes urbanísticos en los plazos establecidos, y su consiguiente reflejo valorativo sólo debe regir íntegramente allí donde la ejecución del planeamiento está llamada a satisfacer demandas sociales efectivas. Es, además, precisamente en estos casos cuando se produce una diferenciación sustancial en el contenido económico de las mencionadas facultades, que justifica su consideración y tratamiento individualizado, en los términos anteriormente expuestos.

Aunque la situación no es la misma en todos ellos, parece razonable establecer la plena aplicabilidad de la ley a los municipios grandes, entendiendo por tales las capitales de provincia, con los entornos metropolitanos que las Comunidades Autónomas puedan delimitar, y los de población superior a 25.000 habitantes.

La Ley prevé la posibilidad de que, en atención a las circunstancias especiales de algunos municipios, las Comunidades Autónomas incluyan o excluyan la aplicación de determinadas normas a los mismos. El ámbito de disponibilidad de las Comunidades Autónomas tiene el límite de las normas que la Ley entiende aplicables a todos los municipios y que son las relativas a adquisición gradual de facultades urbanísticas; expropiaciones, si bien con carácter facultativo en los supuestos de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar; patrimonios públicos de suelo, derechos de tanteo y retracto y calificación de terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

IX. Estas precisiones sobre la aplicabilidad de las disposiciones de la Ley enlazan directamente con el régimen transitorio en ella establecido. En efecto, incluso en los municipios sujetos íntegramente al nuevo sistema, no todos los preceptos legales podrán tener virtualidad inmediata, sino que ésta queda demorada hasta que el planteamiento incorpore las nuevas determinaciones sobre los aprovechamientos tipo y el programa de actuación se acomode a las exigencias legales. A este respecto, ha parecido prudente, para evitar la parálisis de la ejecución del planeamiento en vigor, huir de un proceso de adaptación obligatoria del mismo y prever la incorporación gradual, sin traumas, de las nuevas disposiciones, cuando se revisen los programas de los actuales planes o se aprueben nuevos instrumentos con ese carácter. Ello no debe impedir, sin embargo, que el esquema de adquisición gradual de facultades urbanísticas, basado en el cumplimiento de los respectivos deberes en los plazos establecidos al efecto, se aplique desde la entrada en vigor de la ley, ya que es consustancial a la nueva configuración básica del derecho de propiedad. A tal fin, se fijan unas plazos de equivalencia para verificar el cumplimiento de los mencionados deberes y para determinar, en consecuencia, el momento temporal a partir del cual se puede producir la reacción de los poderes públicos ante el incumplimiento de aquéllos y la consiguiente falta de adquisición de las facultades urbanísticas. En todo caso y hasta que se determinen los aprovechamientos tipo, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición serán los resultantes del régimen vigente con anterioridad a esta Ley, si bien la valoración estará en función de las facultades urbanísticas efectivamente adquiridas.

Finalmente, para la integración armónica de la nueva ley con el ordenamiento urbanístico estatal en vigor, se faculta al Gobierno para la elaboración y aprobación de un Texto Refundido, en el que habrán de incluirse los preceptos de la vigente Ley del Suelo y de sus Reglamentos de desarrollo y ejecución. De este modo, se mantendrá unificado en un solo cuerpo normativo, el régimen urbanístico vigente con carácter general en todo el territorio del Estado, sin perjuicio de su aplicación directa en todas las materias que tienen carácter básico y supletoria en las demás, de acuerdo con el orden competencial que resulta de la Constitución y los Estatutos de Autonomía.

TITULO PRIMERO

Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

CAPITULO PRIMERO

Principios generales

Artículo uno

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

Artículo dos

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento establezcan, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo tres

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las leyes.

Artículo cuatro

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

CAPITULO II

Régimen del suelo no urbanizable

Artículo cinco

Los terrenos clasificados por el planemaiento urbanístico como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo seis

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las que se determinen en la legislación aplicable. En todo caso habrá de garantizarse la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano.

Artículo siete

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

CAPITULO III

Régimen del suelo urbano y urbanizable

SECCIÓN 1.ª DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

Artículo ocho

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo nueve

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección siguiente.

Artículo diez

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlas en condiciones de seguridad

salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Sección 2.ª Facultades urbanísticas

Artículo once

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley.

3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Sección 3.ª Derecho a urbanizar

Artículo doce

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

a) En suelo urbano: Plan General y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

b) En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.

c) En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanísticos, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquélla.

Artículo trece

1. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de planeamiento en desarrollo del Plan General.

2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos cuando así lo establezca la legislación urbanística aplicable, con sujeción a los plazos previstos en el planeamiento de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en aquélla.

Artículo catorce

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Sección 4.ª Derecho al aprovechamiento urbanístico

Artículo quince

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

2. En defecto de previsión de plazos por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, el plazo será de cuatro años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento.

3. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el apartado 1, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquéllos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

4. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en caso de que la Administración no resolviere sobre la recepción de l obras de urbanización en el plazo establecido para ello, bastará ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

Artículo dieciséis

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación p el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 33 y 34.

2. No obstante, en los supuestos expropiatorios en que así se pre en la presente Ley, el aprovechamiento susceptible de apropiación se el 50 por 100 en suelo urbanizable programado y el 75 por 100 en sue urbano del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Artículo diecisiete

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en l correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1.º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las co pensaciones económicas que por diferencias de adjudicación proceda

2.º Compensación económica sustitutiva.

b) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades ejecución:

1.º Sobre la propia parcela, si no está afectada a uso públi resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales perm dos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titu en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2.º Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área reparto, en caso de estar afectada a uso público la del titular aprovechamiento, en la forma prevista en la legislación urbaníst aplicable.

2. En los supuestos contemplados en el apartado b) del núme anterior, en defecto de dicha legislación, los desajustes se resolverán la forma prevista en los artículos 42.2, 46 a 50 y 52 a 54.

Artículo dieciocho

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado el planeamiento o legislación urbanística aplicable. Tratándose de su urbanizable no programado, si el Programa se formulase como con cuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases mismo.

2. En defecto de previsión expresa en el planeamiento o legislaci urbanística, el plazo será de un año desde su adquisición.

3. La resolución administrativa declarando el incumplimiento que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se deter nará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovec miento urbanístico.

4. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislac urbanística aplicable o, en su defecto, a través del Registro de Solare Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en los artículos 6 siguientes.

5. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicació los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que exis edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urba tico.

Artículo diecinueve

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en c caso.

2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100, si no solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en planeamiento o legislación urbanística aplicable, previa conversión d parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de urbanizac y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido e artículo 18.3.

3. En defecto de previsión expresa conforme a lo establecido e número anterior, el plazo será de dos años computados desde la fe de aprobación definitiva del planeamiento a que se refiere el númer

SECCIÓN 5.ª DERECHO A EDIFICAR

Artículo veinte

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Artículo veintiuno

En lo supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Artículo veintidós

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en el artículo 18.1.

Artículo veintitrés

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.
2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo veinticuatro

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, según lo dispuesto en el artículo 18.3, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

SECCIÓN 6.ª DERECHO A LA EDIFICACIÓN

Artículo veinticinco

1. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación en el plazo de tres meses a partir de ésta, mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo veintiséis

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.
2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos señalados en los artículos 18 y 19, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
3. Cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de incorporación al patrimonio.

Artículo veintisiete

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.
2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.
3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística, que no podrá exceder de un año.
4. El expresado plazo regirá en defecto de señalamiento de otro por dicha legislación, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

Artículo veintiocho

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.
2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

SECCIÓN 7.ª PUBLICIDAD DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS

Artículo veintinueve

1. En ausencia de legislación urbanística específica, la información que, a solicitud de los particulares, los Ayuntamientos han de suministrar sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.
2. Los Ayuntamientos remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el artículo 15, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

CAPITULO IV

Areas de reparto de cargas y beneficios y unidades de ejecución

Artículo treinta

1. Los Planes Generales delimitarán para la totalidad del suelo urbano áreas de reparto de cargas y beneficios, con inclusión o no de los sistemas generales, según disponga la legislación urbanística.
2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable deberán quedar incluidos en áreas de reparto, cuya delimitación se hará conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.
3. En defecto de legislación urbanística en esta materia, se aplicarán las siguientes reglas:

a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales.
Cuando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo una sola área de reparto.
b) En suelo urbanizable programado, los sectores incluidos en el mismo cuatrienio o plazo de ejecución y los sistemas generales adscritos a aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.
c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística integrarán una sola área de reparto.

Artículo treinta y uno

1. Dentro de cada área de reparto se delimitarán unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.
2. En suelo urbano, las unidades de ejecución pueden ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior, se excluirán de dicha delimitación, previa su justificación, los terrenos correspondientes, cuyos titulares quedarán sujetos, sin embargo, a las obligaciones establecidas en el capítulo VIII de este mismo título.

CAPITULO V

Cálculo de los aprovechamientos tipo

Artículo treinta y dos

Para cada área de reparto el Plan General o Programa de Actuación Urbanística, según los casos, definirá el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los artículos siguientes.

Artículo treinta y tres

1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. La legislación urbanística podrá establecer un sistema de cálculo del aprovechamiento lucrativo total por referencia a índice de edificabilidad, aplicación de condiciones edificatorias zonales o cualquier otro procedimiento, debiendo siempre basarse en las determinaciones reales del planeamiento e incluir el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado.

3. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

4. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas al mismo tendrá lugar, en los terrenos ya edificados, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

5. Para las áreas remitidas a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General señalará los usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de la actuación.

Artículo treinta y cuatro

1. En suelos urbanizables, el Plan General o el Programa de Actuación Urbanística, según los casos, fijará el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el número 3 del artículo anterior.

3. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

Artículo treinta y cinco.

1. Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

3. Si el planeamiento general calificara terrenos con destinos a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área de reparto en que quede incluido.

4. En suelo urbano, cuando se hubieran delimitado varias áreas de reparto, el aprovechamiento tipo aplicable a los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en ellas será el promedio de los aprovechamientos tipo de dichas áreas, debidamente ponderados en función de su superficie respectiva, referido siempre al uso residencial.

Artículo treinta y seis

1. Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta. En todo caso se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

2. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

CAPITULO VI

Aprovechamientos susceptibles de apropiación

Artículo treinta y siete

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de cada finca será el señalado en el artículo 16.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 42 y 43 de esta Ley.

Artículo treinta y ocho

1. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano destinado a sistemas generales no incluido en áreas de reparto será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo definido por la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, por el artículo 35.4, si el planeamiento hubiera delimitado en dicha clase de suelo varias áreas de reparto, o del correspondiente a la única área delimitada.

2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

Artículo treinta y nueve

El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y a incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

CAPITULO VII

Actuación mediante unidades de ejecución

Artículo cuarenta

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso.

2. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o, en su defecto en el artículo 15.2, para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, que deberá garantizar, en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida en esta Ley para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

3. En defecto de dicha legislación se observarán las siguientes reglas:

1.ª La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

2.ª Los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25 por 100 de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente estas garantías en el plazo cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 70.

3.ª Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75 o al 50 por 100 de este último, según la clasificación urbanística del suelo.

4. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo cuarenta y uno

Si la falta de ejecución del Plan fuera imputable a la Administración actuante, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo cuarenta y dos

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.
2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al tipo del área de reparto en que se encuentren.
3. La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.
4. No obstante lo dispuesto en el número 2, cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la Administración actuante podrá transmitirles los excesos de aprovechamientos reales por precio equivalente a su valor urbanístico.

Artículo cuarenta y tres

1. Cuando los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable, con aplicación en todo caso del artículo 82.2, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
2. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa e incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

CAPITULO VIII

Actuaciones asistemáticas en suelo urbano

Sección 1.ª Transferencias de aprovechamientos

Artículo cuarenta y cuatro

En suelo urbano, y en ausencia de legislación urbanística, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá en la forma regulada en este Capítulo.

Artículo cuarenta y cinco

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo que corresponda según el artículo 19, debiendo merecer en dicho momento la parcela correspondiente la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización, procediendo en otro caso su expropiación o venta forzosa.

Artículo cuarenta y seis

Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

a) Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos con propietario que se encuentre en situación inversa o afectado por un uso dotacional público local no incluido en una unidad de ejecución.
b) Compra directa a la Administración de los aprovechamientos precisos.
c) Cesión a la Administración de terrenos afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en unidades de ejecución.

Artículo cuarenta y siete

1. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera nulo, por estar afectado a uso dotacional público, o inferior al aprovechamiento apropiable correspondiente, éste o la parte del mismo no susceptible de ubicación en aquélla podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución con propietario que se encuentre en situación inversa o de venta directa a la Administración actuante.
2. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable deberá ser expropiado por la Administración antes de la siguiente revisión del programa de actuación urbanística del Plan General, siempre que en dicho momento, en ejecución de este Plan, se hubiera ya edificado la parcela correspondiente u obtenido la preceptiva licencia de edificación.
3. Si revisado el programa de actuación no se hubiese llevado efecto la expropiación, será aplicable lo dispuesto en el número 2 d artículo 58.

Artículo cuarenta y ocho

1. Si el proyecto presentado para la obtención de licencia d edificación fuera conforme con la ordenación urbanística, pero solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precis para agotar el aprovechamiento previsto en aquél, la Administración con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notifica esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis mes para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distrib ción o compra directa, los aprovechamientos necesarios.
2. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstanci el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovech miento al que tuviera derecho, en un nuevo plazo de seis meses.
3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en l supuestos contemplados en el artículo 50.

Artículo cuarenta y nueve

1. Cuando solicitada licencia de edificación se compruebe que proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiaci pero no agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela, Administración comunicará esta circunstancia al interesado, concedié dole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesió distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda present proyecto que agote dicho aprovechamiento.
2. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transc rrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento d la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.
3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en l supuestos contemplados en el artículo siguiente.

Artículo cincuenta

1. Cuando el planeamiento establezca para una determinada zon unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter d mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no l alcanzara o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible la parcela del solicitante, sumados en su caso los adquiridos conform al artículo 46, la Administración exigirá, en el primer caso, la present ción de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovech mientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto últim en el segundo.
2. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará igualmente e aquellas zonas en las que el Ayuntamiento, tras constatar un notori desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por l solicitantes de licencias, así lo acuerde. Para la adopción de este acuerd deberá observarse el procedimiento de delimitación de unidades d ejecución.

Artículo cincuenta y uno

1. Si en los seis meses siguientes al requerimiento que a tal fin s practique no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precis ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta nuevo proyecto para obtención de la licencia, la Administraci resolverá, en otro plazo de igual duración, sobre la imposición coactiv de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación de la parce por el valor urbanístico correspondiente.
2. Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre l cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

Sección 2.ª Intervención mediadora de la Administración e las transferencias de aprovechamiento

Artículo cincuenta y dos

1. Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la Admini tración actuante podrá adquirir los aprovechamientos atribuibles a un parcela no susceptibles de materialización sobre la misma.
2. El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubie acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución d aprovechamientos en parcelas determinadas.

Artículo cincuenta y tres

Con la finalidad expresada en el artículo anterior, la Administración a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento re exceda del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovech mientos precisos para su completa materialización, al precio resultan de la aplicación del valor urbanístico regulado en el artículo 71.

Artículo cincuenta y cuatro

1. La Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores, podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.
2. Las transferencias de aprovechamientos podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos contemplados en el artículo 50.

SECCIÓN 3.ª REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS

Artículo cincuenta y cinco

Los Ayuntamientos crearán un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

Artículo cincuenta y seis

No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

CAPITULO IX

Obtención de terrenos dotacionales

Artículo cincuenta y siete

1. Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se obtendrán:

a) Cuando estén incluidos en áreas de reparto, mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en unidades de ejecución y, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.
b) Cuando estén excluidos de dichas áreas, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el artículo 16.1. La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos producirá la adscripción automática del terreno destinado a dotación al dominio público municipal y su afectación al uso previsto en el planeamiento.
b) En defecto del anterior procedimiento, o del que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17.1.b) establezca la legislación urbanística aplicable, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo cincuenta y ocho

1. La expropiación de los sistemas generales y dotaciones de carácter local a que se refiere el artículo anterior deberá tener lugar antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General.
2. Transcurrido el plazo para dicha revisión sin que se hubiese llevado a efecto la expropiación, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurriesen otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.
A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación u Organo equivalente, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta Ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.
3. El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio será el señalado en el artículo 38 de esta Ley o el 75 por 100 del correspondiente al área de reparto en que se encuentre incluido en el terreno afecto a sistemas generales.

Artículo cincuenta y nueve

1. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.
2. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:

a) Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacer efectivos sus derechos y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.
b) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se hará constar al menos:

1) Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.
2) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
3) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que le correspondan.
4) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

c) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

3. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en el apartado b) anterior.
4. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración en los términos que reglamentariamente se establezcan.
5. Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el número anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

Artículo sesenta

Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

Artículo sesenta y uno

1. Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.
2. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.
3. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Artículo sesenta y dos

1. La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales en suelos urbanizables se producirá, en defecto de previsión distinta por la legislación urbanística aplicable, por ocupación directa o mediante expropiación.
2. En el primer caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 59 y 60 en cuanto a requisitos, procedimiento y efectos. En el segundo, el terreno se valorará por aplicación a su superficie del 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
3. En el supuesto de expropiación la Administración se integrará con el carácter de subrogada, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se adscribiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

CAPITULO X

Registro de solares y terrenos sin urbanizar

Artículo sesenta y tres

1. En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos contemplados en la presente Ley, cuando la Administración actuante no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través del procedimiento que se determine en la legislación urbanística aplicable. En ambos casos se indemnizará al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.

2. En defecto de regulación específica en la legislación citada, la venta forzosa se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, en la forma prevista en los artículos siguientes. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo sesenta y cuatro

1. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.
b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.
c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

2. No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

Artículo sesenta y cinco

1. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.
2. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá a la Administración actuante, que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.
3. El incumplimiento por el adjudicatario del concurso de los plazos señalados producirá los efectos establecidos en el Capítulo III del Título I.

TITULO II

Valoraciones

Artículo sesenta y seis

1. El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que no cuente con Programa de Actuación Urbanaística se tasarán con arreglo al valor inicial.
2. El suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso, según la legislación urbanística aplicable, se tasará agregando al valor incial del terreno el 25 por 100 del coste de su urbanización, con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, del coste de la conversión del terreno en solar.
3. El suelo urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el Plan General vigente al tiempo de practicarse la valoración, se tasará con arreglo al planeamiento anterior, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se estará al valor del citado porcentaje.
4. La valoración de los terrenos urbanos y urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico.

Artículo sesenta y siete

El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones relativas a las valoraciones catastrales, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística, salvo lo dispuesto en el artículo 66.2.

Artículo sesenta y ocho

El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que en el momento de realizarse la valoración se hubieran adquirido.

Artículo sesenta y nueve

1. En suelo urbanizable, el derecho a urbanizar agrega al valor incial del terreno el 50 por 100 del coste estimado de su urbanización.
2. El valor del suelo urbano una vez adquirido el derecho a urbanizar, será el correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Artículo setenta

Extinguido el derecho a urbanizar por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

a) Suelo urbanizable: valor inicial.
b) Suelo urbano: el establecido en el artículo precedente o e resultante del planeamiento anterior si éste fuera inferior.

Artículo setenta y uno

1. Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, valor urbanístico de un terreno se determinará por aplicación a dich aprovechamiento del valor básico unitario de repercusión en el pol gono, corregido en función de su situación concreta dentro del mism
2. A tal efecto, la Administración tributaria fijará para cad polígono fiscal el expresado valor básico correspondiente al uso tipología edificatoria característicos, resultantes de la ordenación urb nística, cualquiera que sea la intensidad de dicho uso.
3. La ponderación de la situacion de cada parcela dentro d respectivo polígono se determinará en la forma que defina la normati sobre fijación de valores catastrales.

Artículo setenta y dos

La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales, dotaciones locales en suelo urbano que se obtengan por expropiación de los incluidos en unidades de ejecución respecto de las que se hubie fijado el sistema de expropiación, se determinará en función de l aprovechamientos que les correspondan de conformidad con los artíc los 38, 39 y 62.2.

Artículo setenta y tres

Los criterios de valoración de suelo contenidos en la presente L regirán cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

TITULO III

Expropiaciones

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo setenta y cuatro

1. En todas las expropiaciones contempladas en el presente títul la Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasaci conjunta regulado en la legislación urbanística.
2. En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situad en la misma área de reparto que los expropiados.
3. En los supuestos en los que, de conformidad con lo dispuesto p la legislación urbanística, se acuerde la liberación de la expropiación, beneficiario quedará sujeto al cumplimiento de los deberes básic establecidos en esta Ley. La resolución liberatoria contendrá las neces rias previsiones.

Artículo setenta y cinco

1. No procederá la reversión en los siguientes supuestos:

a) En las expropiaciones de terrenos destinados a dotacion públicas, tanto de carácter general como local, si como consecuencia modificaciones o revisiones del planeamiento se altera su destin concreto, siempre que el nuevo uso sea igualmente dotacional públic A estos efectos se equiparará al uso dotacional público la calificaci para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protecci pública, con mantenimiento por la Administración de la titularidad suelo afectado.
b) Cuando el uso dotacional que motivó la expropiación f efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, aun cuan en posteriores modificaciones o revisiones del planeamiento se produz su desafectación.
c) En las expropiaciones motivadas por el incumplimiento deberes urbanísticos, salvo que hubieran transcurrido cinco años des la expropiación sin que la edificación se hubiera concluido, o diez s que lo hubiera sido la urbanización, según que el terreno expropia tuviera o no la condición de solar en aquel momento. En el régimen venta forzosa, los indicados plazos se contarán a partir de la finalizaci de los establecidos en la convocatoria del correspondiente concurs conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1.2.º
2. En los supuestos contemplados en el apartado c) del núme anterior, el ejercicio del derecho de reversión no conferirá al expropia más facultades urbanísticas que las tenidas en cuenta en la determin ción del justiprecio.

Artículo setenta y seis

1 Las Entidades Locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de regimen local y urbanística.

2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el número anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por Ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artículo setenta y siete

1. En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitaran las potestades de expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, las Comunidades Autónomas, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, podrán subrogarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 98.3.

2. El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquéllos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando aún no se hubiere adquirido este derecho.

CAPITULO II

Supuestos expropiatorios

Artículo setenta y ocho

1. Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:

a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

b) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

2. Será también aplicable la expropiación:

a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

b) Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

c) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.

e) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

f) En los demás supuestos legalmente previstos.

3. La expropiación para los fines previstos en los apartados d) y e) del número anterior, en suelos urbanizables programados o aptos para urbanizar, sólo será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

Artículo setenta y nueve

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación para una unidad de ejecución, podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación de régimen local y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Artículo ochenta

1. En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación. Esta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución.

2. A tal efecto, se adoptarán preferentemente modalidades d gestión directa o consorciales y, siempre que el planeamiento urbanístic les hubiera atribuido un uso residencial, deberán destinarse los corres pondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algú régimen de protección pública.

3. El incumplimiento de los plazos establecidos en el número determinará la sujeción del terreno al régimen de venta forzosa debiend incluirse en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, co expresión del justiprecio expropiatorio abonado.

CAPITULO III

Determinación de justiprecio

Artículo ochenta y uno

1. La valoración del terreno se producirá en función del conjunt de derechos de contenido urbanístico adquiridos, en los términos fijado en el Título anterior.

2. El justiprecio expropiatorio se obtendrá aplicando a dicho val las agregaciones y deducciones que se señalan en los artículos siguiente

Artículo ochenta y dos

1. Los terrenos que tengan incorporado el derecho a urbanizar tasarán añadiendo al valor urbanístico correspondiente a esta fase importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del Pla siempre que queden debidamente justificados.

2. En el supuesto contemplado en el artículo 19.1 se deducirá d justiprecio expropiatorio correspondiente al aprovechamiento urbaní tico susceptible de adquisición el coste de la urbanización precisa y r ejecutada según las normas de este carácter contenidas en el Plan o, e su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondien alcance la condición de solar.

3. Los terrenos que tengan incorporado el derecho a edificar tasarán incluyendo en el justiprecio expropiatorio el 25 por 100 del cos de ejecución del proyecto para el que se obtuvo la licencia de edificació y la totalidad de los gastos que, justificadamente, estén motivados p la edificación proyectada o iniciada.

Artículo ochenta y tres

1. En los supuestos de expropiación de un terreno con la edific ción legalmente concluida, el justiprecio expropiatorio diferenciará valor del suelo y el de la edificación.

2. El valor del suelo será el correspondiente al aprovechamien urbanístico efectivamente materializado sobre el mismo sin adición deducción alguna.

3. El valor de la edificación se determinará en función de su cos de reposición, corregido en atención a la antigüedad, y estado conservación del edificio y conformidad o no con la ordenación vigor.

Artículo ochenta y cuatro

1. El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en u unidad de ejecución por el sistema de expropiación o afectos dotaciones locales en suelo urbano o a sistemas generales, se determin rá en función del valor urbanístico, conforme a lo establecido en artículo 72, sin deducción o adición alguna.

2. En los supuestos expropiatorios contemplados en el artícu 78.2.d) y e), el justiprecio se determinará por aplicación del 75 o el por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondient según se trate de suelo urbano o urbanizable programado.

Artículo ochenta y cinco

Lo dispuesto en el presente Capítulo se entenderá sin perjuicio de aplicación de las reglas de valoración específicas contenidas en l artículos 18.1 y 3, 19.2 y 3, 22, 24.2, 26.3 y 27.2.

TITULO IV

Supuestos indemnizatorios

Artículo ochenta y seis

1. La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derech indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de adquisici derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes anterior, siempre que éstos hubieran sido ya patrimonializados y pudieran materializarse.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, las situacion de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento serán indemnizables.

Artículo ochenta y siete

Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento lucrativo resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como los conceptos señalados en el artículo 82.3 de esta Ley.

Artículo ochenta y ocho

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Artículo ochenta y nueve

Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio, dentro de los plazos establecidos al efecto, que como consecuencia de un cambio del planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.

TITULO V

Derechos de tanteo y retracto

CAPITULO PRIMERO

Delimitación de áreas

Artículo noventa

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Corporación respectiva.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrir un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcará incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

Artículo noventa y uno

1. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse en el propio planeamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución del planeamiento.

2. En cualquier caso, entre la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una relación de los bienes afectados y de sus propietarios, y será preceptiva la notificación a éstos, previa a la apertura del trámite de información pública.

3. A los efectos previstos en el artículo 95 de esta Ley, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondiente copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

CAPITULO II

Procedimiento y efectos

Artículo noventa y dos

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tante durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el suguien al del que se haya producido la notificación.

Artículo noventa y tres

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuan no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo prec dente, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos y resulta inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas l restantes condiciones de ésta.

2. Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta di naturales contados desde el siguiente al de la notificación de transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documen en que fuere formalizada.

3. El derecho de retracto al que se refiere este Capítulo es preferen a cualquier otro.

Artículo noventa y cuatro

1. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho d tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entende efectuada sin dicha notificación, a efectos de ejercicio del derecho d retracto.

Artículo noventa y cinco

No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisi nes efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimit ciones, si no aparece acreditada la realización de las notificacion contempladas en los artículos precedentes.

CAPITULO III

Transmisiones de viviendas sujetas a protección pública

Artículo noventa y seis

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaci nes sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualqui régimen de protección pública que imponga dicha limitación, lo Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primera como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas las notificaciones prevenidas en los artículos 92 y 93.2 a efectos d posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los plazo establecidos en los mismos.

2. La falta de acreditación del cumplimiento de estos requisitos d notificación impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de l transmisión efectuada.

3. La tramitación de la delimitación de estas áreas se ajustará a l establecido en el artículo 91.1 y 2 de esta Ley, siendo aplicable tambié a los efectos previstos en el número anterior, lo dispuesto en d apartado 3 del citado artículo.

Artículo noventa y siete

Las viviendas adquiridas en el ejercicio del tanteo y retracto por lo Ayuntamientos serán adjudicadas mediante concurso entre quienes, n poseyendo otra vivienda, reúnan los demás requisitos establecidos po el régimen de protección pública.

TITULO VI

Patrimonio Municipal del Suelo

Artículo noventa y ocho

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patri moniales que resultaren clasificados por el planeamiento urbanístic como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso, lo obtenidos como consecuencia de cesiones, expropiaciones urbanística de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suel los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o n urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

3. Los bienes a que se refiere este artículo, una vez incorporados a proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a l construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección públic o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamient urbanístico.

Artículo noventa y nueve

1. Los Planes Generales o las revisiones de sus programas d actuación podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizabl

no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

2. En defecto de dichas determinaciones del Plan o del programa los Ayuntamientos podrán delimitar superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo cien

La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo ciento uno

1. En la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General se podrán clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos no urbanizables señalados en el artículo 99, que por expropiación hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. La documentación de dicha revisión contendrá las determinaciones que el Plan General ha de fijar para el suelo urbanizable no programado, sin que haya de observarse el procedimiento de modificación de Planes.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.–1. La presente Ley será de aplicación general, en los términos de la diposición final primera, a los municipios de población superior a veinticinco mil habitantes y a los comprendidos en los entornos metropolitanos delimitados por la Comunidad Autónoma correspondiente.

2. Las Comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrán excluir de la aplicación general de la presente Ley, dejando a salvo en todo caso las disposiciones específicas contenidas en el número siguiente, a municipios que no sean capitales de provincia ni cuenten con más de cincuenta mil habitantes, y podrán disponer su aplicación general a municipios de población inferior a los veinticinco mil habitantes.

3. En los municipios en que no se aplique la Ley con carácter general regirán las disposiciones específicas contenidas en la misma sobre adquisición gradual de facultades urbanísticas y valoraciones, a excepción de las relativas a delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo en suelo urbano; expropiaciones, si bien con carácter facultativo, en los supuestos de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar; patrimonios públicos de suelo; derechos de tanteo y retracto y calificación de terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En todo lo demás continuará rigiendo la legislación urbanística en cada caso aplicable.

En estos municipios, el suelo apto para urbanizar se asimilará al urbanizable programado a efectos de lo establecido en los artículos 12 y 66.

Segunda.–1. En todos los municipios a los que se aplique en su integridad la presente Ley, deberá crearse el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar o adaptarse el Registro de Solares existente para incluir terrenos sin urbanizar, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la misma.

2. En los restantes municipios, la creación o adaptación del expresado Registro será potestativa, salvo que la legislación urbanística disponga lo contrario.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de que la legislación urbanística regule un sistema y procedimiento específicos para las ventas forzosas de terrenos y solares por incumplimiento de deberes urbanísticos.

Tercera.–En la aplicación de esta Ley a las Entidades Públicas y Sociedades con capital público mayoritario, cuyo fin primordial sea la promoción y urbanización de suelo o la construcción de viviendas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Si la actuación fuera urbanizadora, los plazos para edificar regirán a partir de la transmisión de los terrenos urbanizados.

2. Si la actuación fuera edificatoria, deberán observarse los plazos establecidos en los correspondientes planes o programas de viviendas aprobados por la Administración competente.

3. Cuando los terrenos necesarios para llevar a cabo las anteriores actuaciones se hubiesen obtenido por expropiación forzosa, los afectados podrán ejercitar el derecho de reversión en las condiciones y plazos establecidos en la legislación expropiatoria general.

Cuarta.–En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanístico aplicables.

Quinta.–En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, con sujeción a las siguientes reglas:

1.ª Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los ocupantes afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública, y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2.ª Cuando se actúe por otro sistema en unidades de ejecución, no tendrán derecho de realojo los ocupantes de viviendas que, en correspondencia con su aportación de terrenos, hayan de resultar adjudicatarios de aprovechamientos de carácter residencial superiores a noventa metros cuadrados.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá a la Administración actuante, en las condiciones señaladas en la regla 1.ª

3.ª En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

Sexta.–El artículo 105.2, último párrafo, de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación, según Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, queda redactado del siguiente modo:

«En el urbano, el permitido por el Plan o, en su caso, el aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva. En defecto de Plan o cuando éste no atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento a tener en cuenta será de un metro cuadrado construible por cada metro de suelo referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.»

Séptima.–Se autoriza al Instituto de Crédito Oficial para que, a través del «Banco de Crédito Local de España, Sociedad Anónima», y durante los tres primeros años de vigencia de esta Ley, concierte con las Corporaciones Locales operaciones de crédito con la finalidad exclusiva de financiar las actuaciones previstas en esta Ley.

Octava.–La carga financiera derivada de las operaciones de crédito que las Corporaciones Locales concierten durante los ejercicios 1991, 1992 y 1993 con la finalidad exclusiva de financiar las actuaciones de adquisición de terrenos y bienes para constitución del Patrimonio Municipal del Suelo, destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y demás actuaciones previstas en esta Ley, no se computará a efectos del límite del 25 por 100 a que se refiere el artículo 54 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. No obstante, si la carga financiera global derivada de la suma de las operaciones vigentes concertadas por la entidad local y de la proyectada excediese del 30 por 100 de los recursos de la misma, tal y como éstos son definidos en el citado artículo, sería necesaria la correspondiente autorización.

Novena.–A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la clasificación de un terreno como urbano en municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, requerirá la aprobación del proyecto de delimitación del suelo urbano, contemplado en el artículo 2, números 2 y 3 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre. Esta aprobación corresponderá, en todo caso, a los órganos urbanísticos de las Comunidades Autónomas.

Décima.–Primero: Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.

2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes.

5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de instrumentos de ejecución del mismo o de licencias.

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Segundo: Salvo los casos en los que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el apartado anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el Secretario del órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Tercero: 1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los números 1, 2, 7 y 8 del apartado primero.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los números 3 y 6 del apartado primero. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el apartado primero. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiera el título que las originaron.

Cuarto: 1. La iniciación del expediente de reparcelación o la afección de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherente al sistema de compensación, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o junta que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de reparcelación o compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en el polígono o unidad de actuación y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación.

4. Tomada la nota a la que se refiere el número 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirientes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la nota c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrables, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

6. En el plazo de seis meses, el Gobierno aprobará las modificaciones del Reglamento Hipotecario para el desarrollo de esta Disposición Adicional.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.–1. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, el valor urbanístico de todo terreno será el correspondiente al grado de adquisición de las facultades urbanísticas que en la misma se definen y regulan.

2. Cuando, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta, aún no se hubieran fijado los aprovechamientos tipo, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición, mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, serán los resultantes del régimen vigente con anterioridad a la misma.

3. Serán de aplicación en todo caso los aprovechamientos resultantes del régimen vigente cuando, en el momento de la fijación de los aprovechamientos tipo, la ejecución del planeamiento en el polígono o unidad de actuación correspondiente hubiese alcanzado, según los casos, la siguiente fase procedimental:

a) En el sistema de compensación, la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

b) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o la declaración de su innecesariedad.

c) En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

Segunda.–Los plazos que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, consiguientemente, la adquisición de las diferentes facultades de este carácter, serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:

1.ª Los plazos establecidos en los planes de etapas de los Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales, se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, condicionantes de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico definido en el artículo 11.

2.ª Los plazos para completar la urbanización en suelo urbano establecidos en el planeamiento vigente se entenderán como plazos de cumplimiento de los deberes expresados en la regla anterior, si estuviera delimitada una unidad de ejecución, o del deber de convertir las parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación, en otro caso. Cuando se trate de unidades pendientes de delimitación, dichos plazos se contarán desde la aprobación de la misma.

3.ª Los plazos para emprender la edificación fijados en el planeamiento vigente se entenderán como plazos para solicitar licencia de edificación.

Tercera.–1. Cuando el planeamiento vigente no fije plazos que permitan la aplicación de las reglas anteriores o cuando aquéllos hubieran ya concluido a la entrada en vigor de la presente Ley, regirán las siguientes reglas:

1.ª El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización en suelos urbanizables o aptos para urbanizar, que a la entrada en vigor de la presente Ley cuenten con Plan Parcial aprobado, será de tres años a contar desde dicha fecha.

2.ª El plazo para el cumplimiento de los expresados deberes en polígonos o unidades de actuación delimitados en suelo urbano será de dos años desde la vigencia de esta Ley.

3.ª El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano será de dos años a partir de la vigencia de esta Ley, salvo que en los primeros seis meses se hubiera solicitado la delimitación de una unidad de ejecución en cuyo caso el plazo se computará desde su aprobación.

4.ª El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley merezcan la condición de solar será de un año a contar desde ese momento.

2. En los supuestos de la Disposición Transitoria Segunda, si a los plazos resultantes de la misma restara, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, una duración inferior a la establecida en el número precedente se aplicarán los plazos señalados en éste.

Cuarta.–1. En la primera revisión del programa de actuación de Planes Generales de Municipios a los que se aplique íntegramente la presente Ley, se fijarán los aprovechamientos tipo de las diferentes áreas de reparto en suelo urbano y urbanizable programado y se incorporarán las determinaciones sobre programación contenidas en la misma. A tal efecto, el programa de actuación podrá revisarse anticipadamente.

2. Si la fijación de los aprovechamientos tipo se realiza sin alteración de los usos e intensidades resultantes del planeamiento general vigente, no será necesaria la observancia del procedimiento modificativo del mismo, bastando el procedimiento de revisión del programa.

3. En la superficie a computar para el cálculo del aprovechamiento tipo a que se refiere el artículo 33.1, podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que, en ejecución de instrumentos de planeamiento general adaptados a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se hubieran obtenido mediante expropiación forzosa.

Quinta.–La fijación de los aprovechamientos tipo no afectará a la plena efectividad de las licencias ya concedidas en dicho momento.

Sexta.–1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta Ley, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

2. En los supuestos contemplados en el número anterior, el valor del suelo se determinará en función del aprovechamiento efectivamente materializado, siempre que lo hubiera sido de conformidad con la ordenación urbanística vigente al tiempo de la construcción, reducido en la proporción que resulte del tiempo de vida útil de la edificación y transcurrida. En todo caso, como valor mínimo del suelo se entenderá el resultante de la aplicación del 85 por 100 del aprovechamiento tipo correspondiente.

Séptima.–Los municipios a los que sea aplicable íntegramente la presente Ley deberán disponer de Plan General adaptado a la misma en el plazo máximo de tres años a contar desde su entrada en vigor. Hasta

que dicha adaptación esté aprobada, se estará a lo establecido en el número 3 de la Disposición Adicional Primera.

Octava.–Lo dispuesto en el artículo 25.2 no será aplicable a las declaraciones de obra nueva finalizada, al menos cuatro años antes de la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados los preceptos de la vigente Ley del Suelo y Reglamento de su desarrollo y demás disposiciones de carácter general que se opongan a lo establecido en esta Ley. En especial quedan derogados los preceptos sobre valoración de suelo contenidos en la legislación expropiatoria.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.–1. Tienen el carácter de legislación básica en virtud de lo previsto en el artículo 149.1.1.ª, 8.ª, 13.ª, 18.ª y 23.ª de la Constitución, los siguientes artículos: 1 a 11; 12.1, 3 y 4; 13.1; 14; 15.1; 16; 17.1; 18.1 y 3; 19.1 y 2; 20; 22 a 26; 27.1, 2 y 3; 28; 30.1 y 2; 31.1; 32; 33.1, 3, 4 y 5; 34; 35.1, 2 y 3; 36.1; 37.1 y 2; 38; 39; 40.2 y 4; 41; 42.1 y 3; 59; 61; 63.1; 76; 77; 86 a 89; 98; 99.1; las Disposiciones Adicionales Primera, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta y Novena; y las Disposiciones Transitorias Primera; Cuarta, apartado 1; Quinta; Sexta, y Octava.

2. Son de aplicación plena en virtud del artículo 149.1.8.ª y 18.ª de la Constitución los artículos: 21; 29.2; 57.1, b), y 2, b); 58; 60; 62.2; 66 a 75; 78; 81 a 85; 100, y las Disposiciones Adicionales Séptima, Octava y Décima.

3. Los restantes preceptos serán de aplicación supletoria en defecto de regulación específica por las Comunidades Autónoma en ejercicio de sus competencias.

Segunda.–El Gobierno, en el plazo de un año desde la publicación de esta Ley, aprobará un texto refundido de las disposiciones estatales vigentes sobre suelo y ordenación urbana. La refundición comprenderá también la regularización, aclaración y armonización de dichas disposiciones.

Por tanto,

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

Madrid, 25 de julio de 1990.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

17939 *RESOLUCION de 25 de julio de 1990, del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se dictan normas sobre validación informática de apuestas de Lotería Primitiva y Apuesta Deportiva.*

El Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado gestiona en la actualidad la Apuesta Deportiva, la Lotería Primitiva y la modalidad de ésta última denominada comercialmente Bono-Loto, mediante un conjunto de normas aprobadas por Resolución de esta Dirección General y publicadas en el «Boletín Oficial del Estado».

La adopción de procesos informáticos para gestionar estos juegos, basados en terminales conectados a unos sistemas de ordenadores centrales, que registrarán de manera inviolable los pronósticos efectuados, hace necesario dictar la normativa específica que regule el modo de validación informática de apuestas, sin perjuicio de que continúe en vigor la actual referente a los otros modos de validación. En consecuencia, y en virtud de las competencias atribuidas por el Real Decreto 904/1985, de 11 de junio,

Esta Dirección General ha resuelto:

I. *Admisión de apuestas*

Primera.–La participación en los concursos mediante validación informática de apuestas se regula por las normas establecidas a continuación, que serán complementadas, en lo que no se oponga a ellas, por las actualmente vigentes para la validación mecánica y por sellos homologados.

Segunda.–La validación informática de apuestas podrá realizarse en los establecimientos autorizados por este Organismo que disponga de terminal al efecto.

II. *Forma de pronosticar*

Tercera.–1. Las apuestas podrán formularse de las siguientes maneras:

a) Mediante la presentación en un establecimiento autorizado para su recepción de un boleto editado al efecto por el Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, en el que se hayan consignado los pronósticos.

En este caso, el boleto se utiliza únicamente como soporte de la lectura, por lo que carece de otro valor.

b) Tecleando los pronósticos directamente sobre el terminal por el receptor de apuestas.

c) Mediante la solicitud al receptor de una o varias apuestas formuladas al azar por el terminal, modalidad denominada «automática».

d) En atención a los concursantes que participen con un elevado número de apuestas, el Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, podrá autorizar la utilización de otros métodos para la formulación de aquéllas.

2. El concursante deberá abonar el importe de las apuestas efectuadas antes de la entrega del resguardo o, en su caso, resguardos, emitidos por el terminal.

3. Insertadas las apuestas en el terminal, serán transmitidas al Sistema Central para su registro en un soporte informático.

4. A continuación, el terminal expedirá uno o varios resguardos. En todos ellos constarán los siguientes datos:

Tipo de juego.
Pronósticos efectuados.
Fecha del sorteo o jornada en que participa.
Número de apuestas.
Importe de las apuestas jugadas.
Número de control.

El resguardo es el único instrumento válido para solicitar el pago de premios, y constituye la única prueba de participación en los concursos. A todos los efectos quedará identificado por los números de control que figuran en él.

III. *Participación en los concursos*

Cuarta.–1. En todo caso, son condiciones fundamentales para participar en los concursos, a las que presta su conformidad todo concursante que realice apuestas mediante validación informática, las siguientes:

a) Que los pronósticos hayan sido registrados válidamente y no anulados en un soporte de los sistemas informáticos centrales, de acuerdo con los requisitos y formalidades establecidos en estas normas.

b) Que dicho soporte se encuentre en poder de la Junta Superior de Control, para su custodia y archivo, antes de la hora de comienzo del sorteo o de los partidos.

2. A los efectos antes señalados se entenderá como soporte informático del Sistema Central las copias de disco óptico, cinta, cartucho o disco magnético en las que grabarán las apuestas correspondientes a cada sorteo o jornada.

IV. *Sistemas de apuestas*

Quinta.–Mediante la validación informática se podrá participar en los concursos por los mismos sistemas de apuestas sencillas y múltiples establecidos, incluidos los referidos en la norma adicional primera de la Resolución de 20 de agosto de 1988 («Boletín Oficial del Estado» del 29).

V. *Reparto provisional de premios*

Sexta.–Concluido el sorteo o jornada, los sistemas informáticos centrales procederán a obtener el fichero de apuestas premiadas y la categoría de los premios de entre las validadas informáticamente.

Séptima.–La Junta Superior de Control recibirá informe en el que conste el número de premios por categoría. Una copia del mismo será remitida a los servicios de escrutinio, a fin de que éstos, mediante integración con los resultados obtenidos de las otras modalidades de validación, puedan realizar las operaciones necesarias para la obtención de las apuestas incluidas en cada una de las categorías de premios, la recaudación del sorteo o jornada, la cantidad destinada a fondos de premios y la que provisionalmente corresponde a cada apuesta premiada.

VI. *Reclamaciones*

Octava.–Todo poseedor de un resguardo expedido por terminal informático que considere contiene apuestas con derecho a premio y presentado en un establecimiento dotado, con terminal, fuera informado que no tiene premio, que está ya cobrado o que existe alguna otra causa

1ª QUINCENA
4
AGOSTO 1990

Sección I.- COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS BALEARES

1.- Disposiciones generales

Presidencia del Gobierno

Ley 8/1990, de día 28 de junio, sobre la Compilación del derecho civil de Baleares.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS BALEARES

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares, ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía tengo a bien promulgar la siguiente

LEY

LEY SOBRE LA COMPILACION DEL DERECHO CIVIL DE BALEARES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los principios en que se ha inspirado la Constitución española de finales de 1978 provocaron la inadaptación a ella de ciertas instituciones propias de nuestro Derecho civil. Para la actualización del mismo, por R.D. 1007/81, de 22 de mayo, se encomendó, en plena etapa preautonómica, al Consejo General Interinsular la puesta al día de la Comisión de Juristas de Baleares a que hacía referencia el R.D. 1196/77, de 23 de abril, en orden a la conservación, modificación y desarrollo del Derecho civil de las islas, de conformidad con lo prevenido en el artículo 149.1.8º del texto constitucional, siendo su competencia, mientras no se aprobase el Estatuto de Autonomía, la elaboración de los anteproyectos de interés sobre su Derecho civil foral o especial, para su elevación al Ministerio de Justicia, previa entrega formal al Consejo General Interinsular. En su única Disposición Transitoria el propio R.D. establecía que dicha Comisión de Juristas acomodaría su funcionamiento a las previsiones del Estatuto de Autonomía de Baleares, en el momento en que éste fuera aprobado.

Aprobado que fue este Estatuto, por la Ley Orgánica 2/1983, de 25 de febrero, y sin haber terminado la Comisión de Juristas su labor, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 1983, adoptó el acuerdo de ratificar el encargo encomendado a la repetida Comisión por el citado R.D. 1007/81 de elaboración de un anteproyecto de revisión de la Compilación de Derecho Civil Especial de Baleares de 19 de abril de 1961, para atender a la urgente necesidad de adaptación a la Constitución de ciertas instituciones

civiles, sin perjuicio de las modificaciones técnicas que se consideren de interés, a la vista de la experiencia acumulada en los más de veinte años transcurridos desde su entrada en vigor, para su ulterior elevación y entr ga a la Comunidad Autónoma.

Para cumplimentar su tarea la Comisión hubo de partir necesariamente de una serie de puntos previos insoslayables, como fueron: el de procurar -en frase feliz de la Exposición de Motivos de la Ley de 19 de abril de 1961- una adaptación a "la realidad social secularmente arraigada en la conciencia jurídica del país", el de atender a la conveniencia y enraizamiento de las instituciones, el de actualizar los preceptos con el consiguiente retoque del articulado, el de corregir insuficiencias u omisiones normativas, el de reducir la regulación de determinadas materias a unos principios generales de amplio espectro y el de tratar de evitar al máximo los dogmatismos innecesarios.

Finalizada su encomienda, la Comisión Compiladora de Juristas de Baleares, presentó al Gobierno de la Comunidad Autónoma una propuesta de revisión de la Compilación aprobada por la Ley 5/1961, de 19 de abril.

Las reformas han comenzado con el título o rúbrica de la Compilación, ya que se ha considerado oportuno suprimir el calificativo de "especial" que adjetivaba a nuestro Derecho civil y hablar, simplemente, de "COMPILACIÓN DEL DERECHO CIVIL DE BALEARES". Hoy día, tras la entrada en vigor de la Constitución, los Derechos civiles de las distintas regiones o nacionalidades no suponen un Derecho constituído por normas de excepción frente a las de Código Civil, sino sencillamente un Derecho distinto: son el Derecho común de vigencia prioritaria en sus respectivas circunscripciones territoriales. Así se ha puesto de relieve por la doctrina y en las Conclusiones del Congreso Nacional de Jurisconsultos españoles sobre "Los Derechos civiles territoriales en la Constitución", celebrado en Zaragoza a finales de octubre de 1981.

Se ha mantenido, empero, la estructura del texto compilado y, por tanto, su subdivisión en un Título Preliminar y tres Libros, que contienen sucesivamente las disposiciones aplicables en Mallorca, Menorca e Ibiza y Formentera. Asimismo cabe decir que se han encajado las modificaciones en el articulado vigente, procurando no añadir nuevos artículos ni dejar alguno sin contenido.

Dentro del TITULO PRELIMINAR, en el primero de los artículos se precisa la preferencia del Derecho civil propio con respecto al Código civil y demás leyes estatales, de conformidad con lo establecido en la Constitución y el Estatuto de Autonomía, dejando a salvo, como era de rigor, aquellas normas civiles que sean de competencia exclusiva del Estado (artículo 149 de la Constitución). Se amplia el contenido del párrafo 2 del actual artículo 1, en el sentido de que nuestro Derecho no sólo se interpretará, sino que se integrará tomando en consideración principios generales que lo informan, así como las leyes, costumbres, jurisprudencia y doctrina que encarnan la tradición jurídica de cada una de las islas. Y, por último, se perfila que la aplicación supletoria del Código civil y demás leyes civiles estatales, en defecto de leyes y costumbres propias, solamente podrá tener lugar cuando su contenido no choque con los principios del Ordenamiento jurídico balear. Se ha estimado innecesario reiterar que lo dispuesto en este apartado 3 del nuevo artículo 1 no tendrá aplicación en orden a las normas estatales civiles de competencia exclusiva del Estado.

Respecto a este apartado 3 cabe añadir que recoge en su articulado algunas costumbres convirtiéndolas, por tanto, en preceptos escritos, pero que indudablemente existen fuera de su normativa muchas costumbres en Baleares que por su naturaleza y su constante y no interrumpida aplicación subsisten con plena validez y eficacia en la conciencia jurídica del pueblo y en la realidad social cotidiana, estando, por consiguiente, plenamente vigentes sin que puedan considerarse derogadas por la Disposición Final Primera de esta Ley, en cuanto que forman parte de la tradición jurídica de las islas e integran su Ordenamiento jurídico, siempre que no se opongan a los principios generales del mismo, de acuerdo con este artículo 1 que se está justificando. Entre estas costumbres deben destacarse las referentes a servidumbres -especialmente la de medianería- arrendamientos rústicos y aparcerías; muchas de ellas de contínua aplicación por los Tribunales de las islas.

Por otra parte, la eficacia, según el Estatuto, dentro de los límites de la Comunidad Autónoma de las normas de su Derecho civil, viene determinada naturalmente por el territorio de cada una de las islas del Archipiélago y se refiere, sin duda, a las personas que en ellas residen habitualmente, por lo que éstas deben quedar liberadas, lógica y legalmente, de probar su vecindad civil balear o sea la correspondiente al territorio dentro del cual la Comunidad Autónoma promulga sus propias normas con plena eficacia jurídica. Por todo ello, se ha dado una nueva redacción al artículo 2 de la Compilación, el cual, además, exceptúa de dicha eficacia general territorial, respetando lo establecido en el artículo 7º del Estatuto, los casos en que, según el Derecho interregional o internacional privado, deban aplicarse otras normas. En definitiva, y en contra de lo que hasta ahora venía sucediendo, no será necesario probar la regla general, sino la excepción.

La aplicación de nuestro Derecho civil fuera de su territorio viene establecida por las normas generales y en consecuencia no se ha regulado.

EL LIBRO I contiene LAS DISPOSICIONES APLICABLES EN LA ISLA DE MALLORCA. Se inicia con las normas relativas al *régimen económico matrimonial*, manteniéndose en el nuevo texto el de *separación de bienes* como régimen legal en defecto de pacto (artículo 3.1). No podría ser de otro modo dado su arraigo en las costumbres mallorquinas, su inveterada tradición y general aceptación popular, como lo prueba el hecho de que sea insólito el otorgamiento, por parte de mallorquines, de capitulaciones matrimoniales para pactar regímenes distintos. No puede tampoco olvidarse que el régimen de separación de bienes ha sido objeto a lo largo de nuestra historia de un perfeccionamiento progresivo que causó la supresión de instituciones que hoy se revelan injustas y obsoletas como, por ejemplo, la presunción muciana y la cuarta marital, ambas eliminadas por los compiladores de 1961. Son hitos demostrativos de esta progresividad el Styl 11 de las Ordinacions de Mossèn Erill de 1344 (en virtud del cual la mujer casada mallorquina podía, desde aquella antigua época, afianzar a su marido, dejando sin efecto la vetusta prohibición romana), así como el hecho de que la dote no haya tenido en nuestras costumbres carácter obligatorio. Como de otra parte es también innegable que el régimen de separación de bienes ha prestado grandes servicios a la sociedad mallorquina, permitiendo el pleno reconocimiento de la capacidad de obrar de la mujer casada, en contraposición con lo que ocurría hasta hace muy pocos años en la mayoría de regiones españolas, era consecuencia inevitable su mantenimiento como régimen legal supletorio.

Dando un paso más en la línea de progresividad mostrada por nuestras tradiciones jurídicas en esta materia, se han introducido en la normativa proyectada una serie de modificaciones inspiradas en la mayor *protección de la familia* y que, en definitiva, no son mas que una consecuencia del principio fundamental de la obligación de los cónyuges de contribuir al sostenimiento de las cargas del matrimonio.

Desarrollando esta idea se ha juzgado procedente regular el *modo de contribuir al levantamiento de las cargas familiares*, contemplándose la posibilidad de que la autoridad judicial adopte medidas encaminadas a conseguir una mayor rentabilidad o utilidad del patrimonio del cónyuge que no genere recursos (artículo 4.1).

Además, y siguiendo el criterio sustentado por la doctrina y el ejemplo del Derecho comparado, se ha recogido el principio general de que el matrimonio no supone impedimento alguno para que los *cónyuges puedan celebrar entre sí toda clase de contratos y transmitirse bienes y derechos por cualquier título.* Las acciones rescisorias y de nulidad por simulación suponen armas suficientes para que los acreedores perjudicados por negocios jurídicos fraudulentos entre cónyuges puedan obtener la plena satisfacción de sus pretensiones. No obstante, en contemplación de estas posibles defraudaciones, se articula una presunción "iuris tantum": la de considerar gratuita toda transmisión entre cónyuges en caso de impugnación judicial.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4

Por último, cabe destacar la modificación sustancial de que ha sido objeto la controvertida *presunción de copropiedad del actual artículo 3.3*. Aceptando el criterio de la doctrina más autorizada se ha limitado el juego de la misma a los bienes integrantes del ajuar doméstico, estableciéndose, además, la consecuencia de que al fallecimiento de uno de los cónyuges dichos bienes corresponderán en propiedad al sobreviviente sin incluírselos en su haber hereditario (artículo 3.3).

Los *principios sucesorios* romanos, tradicionales en el Derecho civil balear, fueron plenamente aceptados, como se sabe, por la Compilación de 1961 y han sido, en parte, complementados en el nuevo texto que se propone y en cuyos artículos 6 y 7 sólo se han introducido leves retoques de matiz.

El sistema sucesorio romano derivado de tales principios, no sólo resulta un sistema indudablemente lógico para ordenar la sucesión por causa de muerte, sino que, a pesar de los profundos cambios sociales, económicos y familiares experimentados a través de los tiempos, continúa siendo hoy un sistema que responde debidamente a las necesidades y exigencias prácticas actuales y en consecuencia, y esto es lo decisivo, funciona bien y con normalidad en Mallorca y Menorca y no genera, en su realización diaria, problemas que pudieran aconsejar su modificación.

Aceptada por la práctica constante y por la ley la esencialidad y universalidad de la institución de heredero testamentario y estando, incluso socialmente, plenamente asumida la preponderancia de la voluntad manifestada por el testador sobre las normas generales y abstractas reguladoras de la sucesión abintestato (artículo 7), los principios sucesorios romanos siguen resultando adecuados a la manera de contemplar y practicar la sucesión "mortis causa" por las personas de vecindad civil balear mallorquina y menorquina.

En materia de *donaciones universales* (artículos 8 a 13) se ha tratado de colmar las numerosas lagunas que presentaba el texto de 1961 y que la doctrina, reiteradamente, había puesto de relieve. El tratamiento de la institución se estructura en los cinco indicados artículos, en los cuales se van tratando, sucesivamente, los efectos de la disposición derivados de su aspecto contractual -precisándose los supuestos excepcionales en que queda sin efecto la irrevocabilidad esencial de esta figura jurídica-, los derivados de su carácter sucesorio, su relación con los testamentos y codicilos que haya podido otorgar el donante, el destino de los bienes y derechos excluídos de la donación y su régimen, los requisitos personales y formales y, finalmente, la regulación de los elementos accidentales, con especial consideración de los supuestos de aplazamiento de la eficacia de estas donaciones. Se ha tenido especial cuidado de evitar que la institución de que se trata pueda provocar una especie de muerte civil anticipada del donante, por cuya razón, además de autorizarse ampliamente todo tipo de reservas, se confiere al donante la facultad de disponer por actos inter vivos de los bienes futuros.

Con esta nueva regulación que se ofrece, existen fundadas esperanzas de que las donaciones universales recobren el auge que tuvieron en épocas pasadas.

Sobre la base de los principios sucesorios antes aludidos, la Sección 1ª del Capítulo III y que lleva por rúbrica "*De la institución de heredero*", comprensiva de los artículos 14 a 24, ha sido objeto de un detenido y profundo retoque técnico.

El *carácter universal* y, en consecuencia, expansivo y excluyente del *título de heredero* o herederos testamentarios -que se puede atribuir, como establece ahora expresamente el párrafo 2º del artículo 14, aunque el testador no emplee materialmente la palabra heredero, siempre que resulte clara su voluntad de conferir al llamado la cualidad de sucesor universal- exigen y explican las normas relativas a la institución en cosa cierta contenidas en el artículo 15. Precepto que resuelve, de acuerdo con los principios básicos del sistema adoptado, la especial contradicción resultante de la

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4

confluencia del llamamiento universal, inherente al título de heredero, y el llamamiento singular referido sólo a una cosa cierta, concreta.

Por otra parte, el reiterado carácter universal y expansivo del título heredero, junto al criterio "favor testamenti", exigido por el respeto a la libertad civil y a la autonomía de la voluntad del testador, fundamenta el principio de que no se *puede abrir la sucesión intestada habiendo heredero o herederos instituidos por el causante que acepten la herencia*, los cuales, en su caso, incrementarán su cuota con las porciones vacantes causadas por los herederos que no puedan o quieran aceptarla y también con las partes de que el testador no haya dispuesto, generalmente por error o inadvertencia. Así lo establecen los nuevos artículos 7 y 24. El incremento, que regula este último precepto, fuera del campo del derecho de acrecer normal u ordinario, parece más lógico que se produzca a favor de las personas instituidas herederos por el testador y que han aceptado la herencia, que a favor de otras personas llamadas por la ley, por la vía indirecta de la sucesión intestada, a las que el testador ni siquiera quiso nombrar en su acto de última voluntad.

La repetida expansión de la titularidad universal del heredero no sólo se produce en el espacio, sino también en el tiempo, ya que el *que es heredero lo es siempre* (artículo 16), por lo que se consideran contradictorios y no puestos los términos suspensivos y resolutorios, así como también la condición y el modo resolutorios, sin perjuicio, por otra parte, de aceptarse plenamente el juego de la herencia sucesiva mediante la sustitución fideicomisaria, si se establece expresamente, la cual resulta suficiente para atender adecuadamente a los llamamientos sucesivos, limitados y alternativos que quiera ordenar el testador (artículos 25 a 37).

Además de lo que se acaba de exponer, cabe destacar dentro de esta Sección las siguientes modificaciones:

- La regulación, por primera vez, en el artículo 14 de las *sustituciones pupilar y ejemplar* de acuerdo con los precedentes romanos. Según estos precedentes ambas sustituciones implican la facultad de testar el ascendiente por y en nombre del menor o incapacitado. De ahí que los ascendientes puedan, en su propio testamento, nombrar los herederos de sus descendientes, con lo que es posible evitar, además, que los menores o mayores incapacitados sustituidos hayan de fallecer necesariamente intestados. El caso de concurrencia de varias sustituciones respecto a un mismo descendiente, también se regula expresamente.

- *La automática conversión en codicilo del testamento ineficaz* (artículo 17), frente al criterio hasta ahora vigente en que esta conversión sólo se obtenía a través de una cláusula expresa, transformada en la práctica en cláusula de estilo que no faltaba casi nunca en los testamentos notariales. Con esta reforma se realza el respeto a la voluntad manifestada del causante, la que debe prevalecer en todo lo posible. También per respeto a la voluntad del causante, en este caso presunta, se exceptúa de conversión formal el testamento declarado nulo por preterición no intencional de legitimarios.

- En cuanto a la institución del *heredero distribuidor*, tan peculiar del Derecho balear, se han seguido la líneas generales marcadas por la Compilación de 1961, aunque se ha considerado conveniente formular de nuevo todos los preceptos que la regulaban, en un intento de lograr una mayor eficacia.

Se establece ahora expresamente en el artículo 18, que el encargo encomendado por el testador comprende, de acuerdo con abundante jurisprudencia, tanto las facultades de distribución como las de elección. Se acepta que las legítimas puedan ser pagadas en dinero, siempre que el testador no lo hubiese prohibido y así lo dispusiese el distribuidor; lo cual dará, probablemente, más actualidad, flexibilidad y eficacia práctica a esta interesante institución.

Se dispone, en el artículo 19, que el distribuidor al hacer la distribución o elección ha de manifestar expresamente que usa de dicha facultad.

Y se dictan, para no descender ya a mayores detalles, en el artículo 20 normas más adecuadas que en el texto anterior para precisar los destinatarios del caudal relicto en el caso de que el distribuidor dejase de efectuar, por cualquier causa, la distribución o elección.

Las novedades que ofrece esta Ley en punto a las *sustituciones fideicomisarias* (artículos 25 a 37) son escasas. Su motivación radica en el afán de perfeccionamiento en la expresión más que en el deseo de llevar a cabo alteraciones sustantivas o de fondo, excepción hecha, sin embargo, de la necesidad de adaptar la Compilación al principio constitucional de no discriminación en materia de filiación.

Precisamente por esta razón, se ha introducido un segundo párrafo en el artículo 28 a fin de *equiparar*, por vía de regla general, *los hijos matrimoniales con los no matrimoniales y con los adoptivos*.

Por lo que atañe a los perfeccionamientos técnicos, merecen destacarse las siguientes variantes:

- La supresión en el artículo 27 del calificativo "condicional", lo que se ha hecho con el propósito de desvanecer equívocos, al tener presente que en Derecho sucesorio el "certus an incertus quando", elemento básico de la sustitución fideicomisaria, tiene tradicionalmente en tratamiento de condición -tal y como se recoge en el párrafo 2º del nuevo artículo 16-, por lo que ha parecido aconsejable la supresión aludida, que no ignoraban, por cierto, los antiguos proyectos de Apéndice.

- La eliminación de las palabras "la llamada" que, referidas a la cuarta trebeliánica, figuran en el artículo 29 actual, dando idea de una inadmisible inseguridad en el apelativo de la institución.

- Y la inclusión en el nuevo artículo 30 de tres párrafos encaminados a poner de relieve que, salvo la manifestación de voluntad en contrario del fideicomitente o de sustituciones recíprocas entre hijos y descendientes del mismo, el fiduciario tendrá que formalizar inventario y prestar garantía de restitución de los bienes fideicomitidos. De esta manera se llena un vacío propenso a incertidumbres y susceptibles de provocar graves perjuicios.

Se mantiene, cual era de rigor, la institución de la *cuarta falcidia* (artículos 38 a 40), por constituir una consecuencia necesaria del principio de esencialidad de la institución de heredero, informador, como ya se ha dicho, del Derecho sucesorio mallorquín y menorquín. En este sentido se han respetado las líneas generales de la institución, introduciéndose, amés de retoques técnicos, ciertas normas procedentes del Derecho romano, vigentes sin duda como integrantes de la tradición jurídica en la materia, pero que, dada su importancia, se ha considerado conveniente pasen al articulado de la Compilación para una mayor claridad y más fácil conocimiento. Tales son las que hacen referencia a los prelegados, a los legados que no deben ser objeto de reducción y al cálculo de la cuarta falcidia en caso de existir varios herederos.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

Especialmente importantes son las modificaciones que se introducen en el *sistema legitimario* (artículos 41 al 51). Reforma, absolutamente imprescindible, no sólo para acomodar la regulación de esta materia a la normativa constitucional, sino también por la necesidad de subsanar deficiencias, contradicciones e, incluso, errores en los artículos que se modifican. A lo dicho cabe añadir, además, la conveniencia de colmar lagunas legales -especialmente en una institución tan característica de nuestro Derecho como es la definición- y de recoger, en la medida de lo posible las orientaciones y tendencias, legales y doctrinales, actuales, dando así cauce y solución a las demandas y problemas de una sociedad con organización socio-económica diferente a la que contemplaba la Compilación de 1961. Realidad que impulsó a algún miembro de la Comisión a proponer la supresión de todas las legítimas o el mantener, a lo sumo, la del cónyuge viudo

Aspectos destacables de la modificación y, por tanto, de la nueva regulación, son los que se contienen en las páginas siguientes.

En orden a las *personas que acreditan legítima*, ostentan este derecho los descendientes, padres y cónyuge viudo, se ha reducido, pues, a los padres en la línea recta ascendente, *se ha hecho desaparecer la distinción entre parentesco matrimonial y extramatrimonial;* se regula la situación de *hijos adoptivos*.

Tratándose de adopción, se conserva en el artículo 44 la misma solución dada por los legisladores de 1961 al problema de las relaciones entre los adoptados y sus padres por naturaleza, en el sentido de excluirles recíprocamente como legitimarios, salvo el supuesto -seguido por las más modernas legislaciones- de que un consorte adopte al hijo por naturaleza del otro.

En materia de *cuotas legitimarias*, en el artículo 42 *no se modifica la de los descendientes* (una tercera parte o la mitad del haber hereditario, según su número). *Se reduce la legítima de los* padres a una cuarta parte de dicho haber (artículo 43), facilitando así la libertad dispositiva del testador y posibilitando el *aumento de los* derechos del cónyuge viudo. También, y con respecto a los derechos del cónyuge viudo, se ha suprimido la limitación derivada de la Lex Hac Edictali (anterior artículo 53); supresión recomendada por razones de estricta justicia, discordancia con la actual conciencia social y posible inconstitucionalidad.

La preterición y la desheredación no estaban contempladas en la regulación que se reforma. Ello era particularmente grave en nuestro Derecho sucesorio que gira en torno a los dos principios básicos ya enumerados que no existen en el Derecho supletorio: la necesidad de la institución de heredero para la validez del testamento y la incompatibilidad de la sucesión testada y la intestada. La aplicación de ambos producía graves problemas que obligaban, en el mayor de los casos, a una complicada interpretación, sin razonable seguridad en las soluciones, para tratar de respetar en lo posible la voluntad del testador. Para superar esta problemática se regulan los efectos y las consecuencias de la desheredación injusta y de la preterición, distinguiendo según ésta sea errónea o intencional (artículo 46). Se da solución, asimismo, en dicho precepto al problema que plantea la premoriencia de un legitimario descendiente al testador sin tener designado sustituto.

En el nuevo artículo 47 se mantienen las acciones que corresponden a los legitimarios, eliminando la precisión de que "las mismas les son atribuidas por su cualidad de heredero", como establece la actual regulación, lo que supone un error evidente ya que los legitimarios son titulares de determinadas acciones por el mero hecho de serlo, sean o no herederos. Se determina, de forma omnicomprensiva, el título por el que puede ser atribuida la legítima y su cálculo es regulado con toda precisión con lo cual se llena una laguna legal y se eliminan dudas acerca del significado del actual párrafo 1º del artículo 41. La computación legitimaria es, asimismo, objeto de detallada y correcta disciplina.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4 3º

A destacar también las reglas del artículo 48 en orden a la *naturaleza de la legítima*, y *bienes adecuados para su pago*. La naturaleza queda fijada como una "pars bonorum"; de esta manera se respetan los precedentes legales y se superan las dudas que, por sus contradicciones, planteaba la regulación vigente cuando se refería a las legítimas como parte de la herencia y luego hacía un desarrollo normativo de signo contrario a esa afirmación. Se dictan reglas para la valoración de los bienes, a realizar en el momento de pago de la legítima, consecuencia necesaria de la naturaleza que para la misma se predica. Finalmente, se supera la rigidez de la actual reglamentación en el punto concreto de los bienes adecuados para el pago y liquidación de la legítima, posibilitando su pago en metálico. Esta solución, ya apuntada en el Proyecto de Apéndice de 1920, es deseada por muchos testadores y herederos y se estima contribuirá a la conservación del patrimonio familiar, evitando la atomización que la vigente normativa comportaba. Para los supuestos de pago en metálico, se establecen las medidas adecuadas para la defensa y protección de los derechos de los legitimarios.

Una institución que clamaba a voces una reforma en profundidad era la *delinición*, de tanta raigambre en nuestro Derecho y, sin embargo, prácticamente huérfana de regulación. En los proyectados artículos 50 y 51 se precisa su concepto, naturaleza, requisitos (personales, reales y formales) y muy especialmente, sus efectos. Al igual que en materia de donaciones universales, se espera que la nueva normativa ayudará a revitalizar esta secular institución que puede ser el cauce adecuado para la solución de múltiples problemas familiares.

En el artículo 52 se postula una reforma encaminada a la simplificación de formalidades en los testamentos notariales, a saber: supresión de los testigos instrumentales, y posibilidad de que éstos, en caso necesario, sean los empleados del Notario.

La tesis de la vigencia en Mallorca del Código civil en materia de *sucesión abintestado*, superado el intento de reintroducir el Derecho romano justinianeo por el Proyecto de 1949, es evidente y no se ha considerado conveniente cambiar de criterio,habida cuenta del arraigo de la solución jurisprudencial y los casi treinta años de aplicación de la Compilación. En este sentido el artículo 53 proyectado hace suyo el orden sucesorio intestado establecido en el citado Código civil y dado que -como se determina en la Disposición Final Segunda reformada- las remisiones que hace esta Compilación a las disposiciones del Código se entienden hechas en su redacción actual, no se ha hecho más que incorporar a nuestro Derecho las normas de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, modificativa del Código civil, entre otros, en este punto. Ello supone la preferencia del cónyuge viudo a todos los colaterales. Culmina así una reforma sucesoria que cabe caracterizar por el aumento sustancial de los derechos del consorte supérstite, muy de acuerdo con el nuevo concepto de familia.

El Título III (artículos 54 a 63), relativo a los *derechos reales*, ve modificada la mayor parte de sus preceptos, de los que, no obstante, se respetan, por una parte, el artículo 54 (relativo al "estatge") y, por otra, los artículos 59 y 61 (aplicables a los censos). El primero, por cuanto su carácter descriptivo conviene al contenido consuetudinario del derecho de que se trata, sin cerrar el paso -por la vía de remisión al derecho de habitación del Código civil- a la autonomía de la voluntad expresada en el título constitutivo. Los otros dos, porque, recogiendo la tradición plasmada en los sucesivos Proyectos de Apéndice, no necesitan de reforma en la medida que responden a las exigencias de la regulación de los censos y el alodio. Regulación que, por el evidente anacronismo de estos derechos, no parece oportuno completar sino, simplemente, matizar o aclarar en lo estrictamente necesario, en espera de una posible futura ley de nuestro Parlamento, en la que se deberán ponderar, en cualquier caso, las exigencias constitucionales de igualdad, justicia y respeto a la propiedad privada.

1ª QUINCENA AGOSTO 1990 4,30

El resto del articulado ha sufrido modificaciones -calificables, unas, de meros retoques técnicos y, otras, de sustanciales- exigidas todas ellas, más que por la obligada adaptación de la Compilación a la Constitución, por la opinión explícitamente reiterada de los juristas mallorquines.

En el grupo de los *retoques técnicos* caben no sólo las rectificaciones gramaticales del párrafo 1º del artículo 55 y del artículo 56, sino también las innovaciones que, en razón de la esencial identidad del alodio y el censo enfitéutico (particularmente cuando el censualista tiene derecho de laudemio), se introducen en el párrafo 2º del citado artículo 55, colmando las lagunas del anterior texto, que únicamente hacía referencia a la redención del alodio olvidando cualquier otro aspecto de su régimen jurídico. Encajan también en este grupo las modificaciones del artículo 57, que deja de ser contradictorio e incompatible con el nuevo artículo 63, en orden a la determinación de la cuantía del capital de redención de censos y alodios, respectivamente.

Dentro de este mismo tipo de reformas sustanciales hay que inventariar, además, las de los artículos 55 y 60. La del primero, en cuanto *excluye en materia de censos, alodios y demás derechos de naturaleza análoga la aplicación de los derechos de tanteo y retracto* prevenidos en los artículos 1636 a 1642 del Código civil, por entenderse que no integran la esencia de las instituciones de que se trata y que de esta manera se completa y refuerza la reforma, ya vigente, del artículo 63. Y la del segundo, porque proclama, para los censos y sus pensiones y para el alodio, el *universal principio de la prescriptibilidad.*

Con estas propuestas consideramos haber dado curso a la opinión unánime de los juristas y haber convertido en realidad el sentir mayoritario de la sociedad mallorquina. Opinión y sentir que provocan, como corolario, la modificación del artículo 62 (del que se suprime, por obvio, el actual párrafo 3º) y la bilateralización del artículo 58, en punto a "firma" del pago de las pensiones.

El Libro II, que contiene las DISPOSICIONES APLICABLES EN LA ISLA DE MENORCA, ha visto perfeccionada la redacción de sus dos únicos artículos.

En el artículo 64 se ha eliminado la trasnochada exigencia de que el cultivador sea "cabeza de familia" y precisado que el cultivador es el que asume la gestión de los intereses de los familiares que con él conviven, suprimiendo la inexacta terminología jurídica del anterior precepto, que hablaba de "representación".

Y en el artículo 65 se ha subsanado el error que contenía la redacción primitiva al excluir la aplicación en Menorca del principio de incompatibilidad entre la sucesión testada y la intestada. Al ser este principio factor común de la temática hereditaria del Archipiélago Balear -como se ha encargado la doctrina de poner de relieve- es lo que ha llevado a la Comisión a modificar el precepto de que se trata precisando que la no aplicabilidad de los artículos 6º y 7º únicamente hacen referencia a la donación universal, pues es sabido que en Menorca no se admiten los pactos sucesorios.

El otro retoque que ha sufrido este artículo 65 viene motivado por el hecho de que la definición (modalidad de pacto de "non succedendo") en el texto que se propone aparece regulada, no sólo en el artículo 50, sino además en el 51.

Afectan también, naturalmente, a Menorca por via de remisión, las reformas y mejoras que se han introducido en el Libro I en orden al régimen económico-matrimonial, institución de heredero, sustitución fideicomisaria, cuarta falcidia, legítimas, testigos en los testamentos y sucesión abintestato; así como la eliminación de la aplicación de la Lex Hac Edictali.

El Libro III contiene LAS DISPOSICIONES APLICABLES EN LAS ISLAS DE IBIZA Y FORMENTERA. En relación con el mismo cabe hacer las siguientes observaciones:

Presupuestos metodológicos de las tareas de revisión. Se ha considerado preferible partir de un método basado en la triple apoyatura del plano de los hechos, del plano de la justicia y del plano de la legalidad. En el plano de los *hechos*, la práctica de una serie de encuestas de investigación sociológica acerca de la subsistencia de las costumbres jurídicas en Ibiza y Formentera, practicadas entre 1975 y 1976, la referencia a las estadísticas notariales y registrales entre los años 1961 y 1982, con el aditamento de los trabajos de comentarios a la Compilación y las publicaciones en las revistas jurídicas nacionales, han posibilitado una notable decantación de soluciones claras para problemas añejos. En el plano de la *justicia*, se ha considerado la absoluta formación democrática de todas las reuniones de los juristas de Ibiza durante estos años y la consiguiente legitimidad de la representación inherente a sus mandatarios en las tareas de revisión del Libro III de la Compilación, tratando de conseguir la finalidad última de llegar a plasmar en el nuevo texto aquel viejo espíritu de las islas de Ibiza y Formentera que cabe concretar en una tradición jurídica renovada o en una renovación jurídica de corte tradicional. En el plano de la *legalidad* se ha partido de mantener al máximo la esencia del viejo texto compilado -obra del Anteproyecto de 1960, elaborado por una Comisión de Juristas de Ibiza, que fue respetado *íntegramente* en su día por la Comisión General de Codificación-, tratando de continuar con la práctica jurídica actual y de acuerdo con la realidad social, en el sentido de la tradición jurídica de Ibiza y Formentera.

Coordenadas de las tareas de revisión. En cuanto al *tiempo*, aparte las alusiones en este lugar, a las encuestas de 1975/1976 citadas y a la elaboración normativa *propia* de 1960 referida, se ha atendido preferentemente a la dinámica social, a la estructura propia, específica, de cada institución y a su funcionamiento en la práctica. En cuanto al *espacio*, se ha procurado captar la esencia de las diferentes soluciones normativas de otros textos compilados forales patrios que contienen *instituciones similares* a las de Ibiza y Formentera.

Articulado y sistemática. En cuanto al *articulado*, se ha mantenido el formulado inicialmente en el texto de 1961 respecto de su forma numérica, siendo la ampliación del contenido normativo inevitable en determinadas instituciones. En cuanto a la *sistemática*, desde el perfil externo o estructural es dable observar cómo se ha mantenido el ensamblaje de la sistemática de 1961 en orden a los Títulos con el aditamento necesario de un Título IV para la reposición a su verdadero lugar del convenio parciario agrícola de la explotación a "majoral"; desde el perfil dinámico o funcional, en cambio, es visible un buen número de cambios notables en el Título II (Sucesiones), que pasa a constar de siete Capítulos, con la consiguiente reordenación de materias.

Contenido. Si se considera desde *una perspectiva de detalle*, es posible detectar las siguientes particularidades:

1) Dentro del Título del Régimen Económico Conyugal (arts. 66 a 68): una regulación que intenta ser completa pero no casuista de los capítulos matrimoniales o "espolits", en la forma tradicional y con su contenido típico o habitual; la referencia a la novación o modificación de los capítulos, hasta ahora huérfana de tratamiento legal; la remisión a la costumbre insular en orden a determinadas insituciones consuetudinarias a los efectos de la interpretación o integración de los pactos que las contengan; la inclusión del divorcio como una causa especial de ineficacia de los capítulos matrimoniales; el establecimiento de una normativa clara y sencilla respecto del régimen legal supletorio de separación de bienes, tanto en cuanto a la titularidad, administración, gestión y disposición de los bienes de los cónyuges, como en cuanto al sostenimiento de las cargas del matrimonio y a las deudas de los cónyuges; y, finalmente, la regulación del usufructo universal capitular, institución de gran arraigo social carente hasta hoy de desarrollo normativo.

1ª QUINCENA AGOSTO 1990 4

2) Dentro de Título de las Sucesiones (arts. 69 al 84): el Capítulo I trata de los modos de delación hereditaria y de los principios sucesorios, procurando terminar con la desorientación práctica actual en orden a la compatibilidad entre los distintos tipos de sucesiones; el Capítulo II se refiere a la sucesión testamentaria, con una remisión normativa a la regulación del Libro I para Mallorca; el Capítulo III recoge la fiducia sucesoria en forma clara y con técnica moderna, con la articulación de la doble vía formal en orden a la designación de fiduciario; el Capítulo IV regula en forma genérica pero no casuista la materia de los pactos sucesorios, sentando sus principios generales fundamentales, aludiendo al amplio contenido posible en las modalidades típicas y habituales en Ibiza y Formentera, distinguiendo los pactos "de institución" y los pactos "de renuncia", incluyendo dentro de los pactos sucesorios de institución las antaño denominadas "donaciones universales", diferenciando en los pactos de institución aquellos en que los llamamientos a la sucesión se producen con transmisión actual de bienes y aquellos otros en que no hay transmisión de bienes, y ubicando el tradicional "finiquito de legítima" dentro de los pactos sucesorios de renuncia con la importante remisión normativa a la regulación dada a la "definición" en el Libro I en orden a la interpretación o integración de los pactos de esta institución; el Capítulo V formula una regla general ampliamente permisiva en orden a las sustituciones en el sentido tradicional típico de Ibiza y Formentera; el Capítulo VI se refiere a las legítimas, objeto de modificaciones importantes, en el sentido de fijar quiénes son legitimarios, la referencia a la legítima de los padres supliendo un vacío legal actual, la concreción de los derechos y obligaciones de la persona obligada al pago de la legítima, la reordenación de toda la confusa normativa actual, el mantenimiento de la legítima de Ibiza como "pars valoris qua in specie heres solvere debet", la regulación clara de los derechos del legitimario -tema muy debatido, resuelto en sentido similar al del art. 140 de la Compilación Catalana-, y las causas de extinción de la legítima, con la referencia a la prescripción de la acción del legitimario; el Capítulo VII finalmente, establece la importante novedad de aludir a la sucesión intestada, acabando con las dudas de la práctica actual y remitiendo al Código civil. Señalar la importante innovación de *introducir* un usufructo para el cónyuge viudo, bien de la mitad o de dos tercios de la herencia, según concurra con descendientes o ascendientes respectivamente.

3) Dentro del Título de los Derechos Reales (art. 85): se regula el típico y tradicional derecho de habitación especial de Ibiza y Formentera en forma muy similar al actual art. 85, si bien con los importantes retoques técnicos que demandaba una correcta interpretación de la institución.

4) Dentro del Título de las Obligaciones y Contratos (art. 86): se procede a la ubicación del tradicional convenio agrícola parciario típico de Ibiza y Formentera, conocido como explotación a "majoral", acabando con el desplazamiento normativo operado por justificados temores en 1960, hoy felizmente superados tras la Disposición Adicional 1ª de la Ley de Arrendamiento Rústicos de 1981.

Si se considera el contenido desde *una perspectiva de conjunto*, es posible detectar una distinción técnico-jurídica de cada uno de los grupos normativos o sectores, en especial en los temas sucesorios, además de una necesaria reordenación de materias resultante de los cambios de sistemática tratando de superar la difícil disyuntiva de los compiladores de Ibiza en 1960 en torno al encuadre correcto de las instituciones. Con todo lo expuesto, cabe afirmar rotundamente que el texto normativo aquí resultante se corresponde en su esencia con el texto de 1961 vigente y bien se puede decir del mismo que es un fiel reflejo del Derecho civil realmente sentido y vivido como propio por el pueblo de Ibiza y Formentera.

Las remisiones normativas. Una de las más notables especialidades del Libro III de la Compilación, quizá producto de la técnica legislativa operada en 1960-1961, era la existencia de una serie de artículos que aparecían con unas *remisiones normativas*, remisiones que en unos casos eran *implícitas* y en otros casos eran *explícitas* a otros preceptos de la Compilación. Tales remisiones en el fondo equivalían al establecimiento de una norma de contenido indeterminado y determinable "per relationem" mediante la tarea posterior de los prácticos del derecho y operadores jurídicos en general. Por lo cual se ha procurado intencionadamente la eliminación de dichas remisiones.

El derecho supletorio. La materia relativa a la normativa aplicable ante los supuestos de ausencia, omisión o insuficiencia de una norma compilada del Derecho de Ibiza y Formentera, ha sido analizada con especial rigor. Para lo cual se ha partido del presupuesto fundamental de entender prioritariamente aplicable el principio de *autointegración*,dado que no siempre es posible aplicar directamente en forma supletoria el texto del Código civil en los supuestos de laguna legal por la razón obvia de que, o bien el propio Código no tiene norma alguna sobre la materia (v. gr., caso de pactos sucesorios o heredamientos) o bien, de tenerla, la tiene con una formulación sustancialmente diversa (v. gr., en materia de legítimas). Por todo ello, se ha llegado a la conclusión de proponer, como aplicable a todas las islas del Archipiélago, las normas contenidas en el artículo 1.2 -ya justificado-, encaminadas a atender preferentemente a la correcta interpretación e integración del texto compilado *en función* de los precedentes históricos, de los usos y costumbres insulares, de la jurisprudencia de los jueces y tribunales de las islas y de los comentarios de la doctrina científica. Todo ello, de acuerdo con lo previsto en los artículos 149.1.8º de la Constitución y 10.22 de nuestro Estatuto.

Culmina la Ley con dos Disposiciones Finales y dos Transitorias.

En la *Disposición Final Primera*, que es sustancialmente idéntica a la del texto de 1961, solamente se ha eliminado, por las razones ya invocadas al justificar el cambio llevado a cabo en la rúbrica de la Compilación, el calificativo de "especial" que afectaba a nuestro Derecho.

Ha de tenerse en cuenta, además, al interpretar esta Disposición Final, lo dicho al tratar del artículo 1º; es decir, que la "sustitución" de las antiguas normas escritas o consuetudinarias vigentes a la promulgación de la Compilación de 1961 y de las reformas que ahora se proponen, no implica, en modo alguno, la "derogación" de costumbres integrantes de la tradición jurídica de las islas, singularmente las ya referidas sobre servidumbres, arrendamientos rústicos y aparcerías.

Ante la realidad indiscutible de la postestad legislativa de nuestro Parlamento en orden a la conservación, modificación y desarrollo del Derecho civil propio, se ha estimado imprescindible constatar en la *Disposición Final Segunda* que las remisiones a las disposiciones del Código civil se han de entender hechas en su redacción actual. Cualquier modificación de las mismas deberá, por tanto, ser asumida por nuestra Comunidad Autónoma; no hacerlo implicará, pues, que en Baleares continuarán rigiendo los preceptos del Código en su actual redacción. Mantener lo contrario supondría un cercenamiento, anticonstitucional y antiestatutario, de la expresada potestad legislativa propia, siempre que la remisión no se haga a materias que sean de la competencia exclusiva del Estado.

La *Disposición Adicional* de la Compilación de 1961 se ha suprimido por innecesaria.

Las Disposiciones Transitorias contemplan que la equiparación constitucional en materia de filiación puede suponer la entrada en escena de personas, normalmente de parentesco extramatrimonial, que provocarían, por preterición, la nulidad de la institución de heredero y subsiguiente nulidad del testamento con apertura de la sucesión intestada. Por respeto a la voluntad del testador, para estos supuestos excepcionales se propugna el mantenimiento de la validez del testamento, reconociéndose a los hijos o descendientes legitimarios no nombrados, por olvido o error, únicamente el derecho a reclamar su legítima. La Disposición Transitoria Segunda permite dar una solución rápida a un problema surgido en el tiempo, que va desde la aparición del Código Civil hasta la Compilación Balear de 1961. La confusión y las dudas entre profesionales sobre la naturaleza jurídica de las legítimas -"pars bonorum" o "pars valoris bonorum"- permitieron la aparición en el Registro de la Propiedad de atribuciones patrimoniales sin consentimiento ni conocimiento del titular registral. El sistema hoy incorporado permite su liberación de la titularidad auténtica, sin necesidad de acudir a largos y costosos procesos judiciales.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

Artículo 1º.- Por la presente Ley, bajo el título de Compilación del Derecho Civil de Baleares, se adopta e integra en el ordenamiento jurídico balear el texto normativo de la Ley 5/1961, de 19 de abril, con las modificaciones que seguidamente se establecen.

Artículo 2º.- Se modifica el Título Preliminar de la Compilación del Derecho Civil de Baleares en su epígrafe y en los artículos 1 y 2 que lo integran, siendo la redacción de los mismos la siguiente:

COMPILACIÓN DEL DERECHO CIVIL DE BALEARES

TÍTULO PRELIMINAR

De la aplicación del Derecho Civil de Baleares.

Artículo 1.-

El Derecho civil de las Islas Baleares regirá con preferencia al Código civil y demás leyes estatales, de conformidad con lo establecido en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía, sin perjuicio de las normas de carácter civil que, según la propia Constitución, sean de aplicación directa y general.

El Derecho civil de Baleares se interpretará e integrará tomando en consideración los principios generales que lo informan, así como las leyes, costumbres, jurisprudencia y doctrina que encarnan la tradición jurídica de las Islas.

En defecto de ley y costumbre del Derecho balear se aplicará supletoriamente el Código civil y demás leyes civiles estatales cuando sus normas no se opongan a los principios de su Ordenamiento jurídico.

Artículo 2.-

Las normas del Derecho civil de Baleares tendrán eficacia en el territorio de la Comunidad Autónoma y serán de aplicación a quienes residan en él sin necesidad de probar su vecindad civil. Se exceptúan los casos en que, conforme al Derecho interregional o internacional privado, deban aplicarse otras normas.

La vecindad y los conflictos interinsulares de normas se regularán por el Código civil y demás disposiciones de aplicación general.

Artículo 3º.- Se modifica el Título I del Libro I de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, en los artículos 3, 4 y 5 que lo integran, cuya redacción será la siguiente:

Artículo 3.-

1.- El régimen económico conyugal será el convenido en capitulaciones, formalizadas en escritura pública, antes o durante el matrimonio, y, a falta de ellas, el de separación de bienes.

2.- En dicho régimen cada cónyuge estará facultado para realizar cualesquiera actos o negocios de dominio, administración, disfrute y disposición de sus bienes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

3.- Serán bienes propios de cada cónyuge los que le pertenezcan al establecerse el régimen de separación y los que adquiera por cualquier título mientras el mismo esté vigente.

No obstante, salvo prueba en contrario, se presumirá que pertenecen a los cónyuges, por mitad, los bienes integrantes del ajuar doméstico, no entendiéndose comprendidos en la presunción las joyas y objetos artísticos e históricos de considerable valor. Al fallecimiento de uno de los cónyuges, corresponderán aquéllos en propiedad al sobreviviente, sin computárselos en su haber.

4.- Cada cónyuge responderá con sus bienes propios del cumplimiento de las obligaciones que hubiere contraído. Sin embargo, de las causadas por el levantamiento de las cargas del matrimonio será subsidiariamente responsable el otro cónyuge.

Artículo 4.-

1.- Los bienes propios de cada cónyuge estarán afectos al levantamiento de las cargas del matrimonio. En defecto de pacto, cada uno de los cónjuges contribuirá en proporción a sus recursos económicos, entendiéndose como contribución el trabajo para la familia.

Si se imcumpliere, total o parcialmente, este deber por parte de uno de los cónyuges, podrá el otro solicitar del Juez que adopte las medidas oportunas a fin de asegurar su cumplimiento.

2.- Cada cónyuge podrá conferir al otro, expresa o tácitamente, la administración de sus bienes, así como revocarla, condicionarla o restringirla.

FRANQUEO CONCERTADO Nº 33/4

El cónyuge administrador tendrá las obligaciones propias del mandatario debiendo devolver, a la finalización del mandato, tan sólo los frutos existentes y aquéllos con que se hubiere enriquecido.

3.- Los cónyuges podrán celebrar entre sí toda clase de contratos y transmitirse bienes y derechos por cualquier título.

En caso de impugnación judicial se presumirá, salvo prueba en contrario, que la transmisión es gratuita.

Las donaciones entre cónyuges serán revocables sólo por incumplimiento de cargas y por ingratitud. Se consideran causas de ingratitud, además de las establecidas en el Código civil, el incumplimiento grave o reiterado de los deberes conyugales, la anulación del matrimonio si el donatario hubiere obrado de mala fe, y la separación o divorcio, cuando sean imputables a éste los hechos que lo causaren.

Artículo 5.-

La dote será siempre voluntaria y se regulará por lo establecido en la escritura de constitución y, supletoriamente, por el régimen que tradicionalmente ha sido de aplicación en la isla.

Artículo 4º.- Se modifica el Capítulo I del Título II del Libro I de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, en sus artículos 6 y 7, cuya redacción será la siguiente:

Artículo 6.-

La herencia se defiere por testamento, por Ley y por los contratos regulados en este Libro.

Artículo 7.-

La sucesión intestada sólo podrá tener lugar en defecto de heredero instituido y es incompatible con la testada y la contractual.

Artículo 5°.- Se modifica el Capítulo II, del Título II del Libro I de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, en sus artículos 8, 9, 10, 11, 12 y 13, cuya redacción será la siguiente:

Artículo 8.-

La donación universal de bienes presentes y futuros confiere al donatario la cualidad de heredero contractual del donante y le transmite los bienes presentes incluidos en ella.

La donación universal es valedera de presente e irrevocable. No obstante, puede ser revocada, solamente por el donante, en el caso de incumplimiento de cargas o de ingratitud. Se consideran causas de ingratitud las del artículo 4.3. de esta Compilación. También puede dejarse sin efecto o modificarse por acuerdo del donante y del donatario, o de los herederos de éste, consignado en escritura pública. En su caso será de aplicación el artículo 1.342 del Código civil.

El donatario que premuera al donante transmitirá, salvo pacto en contrario, a sus herederos todos los derechos adquiridos en virtud de la donación universal.

La donación universal no quedará en ningún caso sin efecto por preterición, sin perjuicio de que los preteridos puedan reclamar su legítima.

Artículo 9.-

Fallecido el donante, el donatario será su heredero, sin que pueda repudiar la herencia, pero sí hacer uso del beneficio de inventario, que comprenderá los bienes del donante que no hubieren sido transmitidos de presente al otorgarse la donación. No podrá, sin embargo, detraer la cuarta falcidia de no haberse pactado expresamente.

Los bienes que obtenga el donante después del otorgamiento de la donación, que se conserven en su patrimonio al tiempo de su muerte sin haber dispuesto mortis causa de ellos, serán adquiridos en dicho momento por el donatario como heredero suyo.

Artículo 10.-

La donación universal revoca los testamentos y codicilos anteriores del donante. Los posteriores sólo serán eficaces en cuanto a la disposición de bienes excluidos de la donación. El llamado como heredero de éstos tendrá el carácter de instituido en cosa cierta y determinada y será considerado como legatario.

Artículo 11.-

No afectará a la universalidad de la donación la exclusión de determinados bienes presentes, así como tampoco la reserva de la facultad de disponer, por cualquier título, de algunos de éstos o de todo o parte de los futuros.

Aún sin habérsela reservado, el donante conservará la facultad de disponer, por acto inter vivos, de los bienes futuros.

Si el donante falleciere sin haber dispuesto de todos o algunos de los bienes excluidos de la donación, o de aquéllos respecto de los cuales se hubiere reservado la facultad de disponer, los adquirirá el donatario, como heredero del donante.

Artículo 12.-

La donación universal se formalizará necesariamente en escritura pública a cuyo otorgamiento deberán concurrir, por sí o representados por persona facultada para ello con poder especial, donante y donatario. El donante deberá tener la libre disposición de sus bienes y el donatario capacidad para contratar.

La donación universal podrá otorgarse a favor de una o varias personas. Si fuera sucesivamente, no podrán sobrepasarse, en ningún caso, los límites señalados para la sustitución fideicomisaria, ni detraerse la cuarta trebeliánica de no haberse pactado expresamente.

Artículo 13.-

En la donación universal podrán establecerse limitaciones, condiciones y sustituciones conforme a lo preceptuado para la sucesión testada.

La donación universal podrá ser efectiva a la muerte del donante, o a la de éste y su consorte, así como contener cualquier otra cláusula por la que se aplace su efectividad. También podrá ser efectiva de presente.

En los supuestos de aplazamiento, donante y donatario serán considerados, respectivamente, como usufructuario y nudo propietario de los bienes donados, sin que el donante tenga obligación de formalizar inventario y prestar fianza.

Si la donación hubiere de tener efectividad en vida del donante, deberá éste reservarse, en plena propiedad o en usufructo, lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias.

El donante podrá encomendar al donatario universal las facultades de distribución previstas en los artículos 18 y siguientes.

En las donaciones universales podrán efectuarse nombramientos o encargos relativos a la sucesión del donante, con la misma amplitud y eficacia que en las disposiciones de última voluntad.

Artículo 6º.- Se modifica la Sección 1ª del Capítulo III, del Título II del Libro I de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, en sus artículos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24, cuya redacción será la siguiente:

Artículo 14.-

La institución de heredero es requisito esencial para la validez del testamento.

Aunque no se emplee la palabra heredero, valdrá como hecha a título universal cualquier disposición del testador que atribuya claramente al favorecido esa cualidad.

En las sustituciones pupilar y ejemplar, el ascendiente, en el testamento que otorgue para su propia herencia, puede, en relación a la del descendiente, instituir herederos de éste y establecer otras disposiciones, sin perjuicio de las legítimas, cuyo pago podrá asimismo autorizar en dinero. Sin embargo, la ejemplar quedará sin efecto si el descendiente hubiere otorgado testamento o donación universal válidos.

Ambas sustituciones implican la vulgar tácita respecto de los bienes procedentes de la herencia del sustituyente.

Si varios ascendientes sustituyen pupilar o ejemplarmente al mismo descendiente, tendrá eficacia cada una de las sustituciones en relación a los bienes que el sustituido haya adquirido por herencia o legado del ascendiente y subsistan al fallecimiento de aquél; pero, con relación a la herencia del menor o incapacitado, la tendrá únicamente la ordenada por el ascendiente fallecido de grado más próximo y, si son de igual grado, la del último que fallezca.

Artículo 15.-

El heredero o herederos instituidos sólo en cosa cierta, cuando concurran con heredero o herederos instituidos sin esa asignación, serán considerados como simples legatarios. Pero, si el heredero único o todos los herederos instituidos lo son en cosa cierta, se estimarán legatarios de ella y, en cuanto al resto de la herencia, tendrán el carácter de herederos universales, por partes iguales si fueran varios.

El heredero instituido sólo en usufructo se equiparará al instituido en cosa cierta. Cuando por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior resultare simple legatario, ostentará, salvo disposición contraria del testador, la facultad de tomar por sí posesión de los bienes objeto de su derecho, siempre que no hubiere legitimarios.

El heredero instituido en usufructo tendrá, a no ser que fuere otra la voluntad del testador, el carácter de heredero fiduciario si para después de su muerte se hubiere instituido otro heredero, el cual se considerará heredero fideicomisario. Si éste no llegare a serlo, el instituido en usufructo será heredero universal, puro y libre.

Artículo 16.-

El que es heredero lo es siempre y, en consecuencia, se tendrán por no puestos en su institución la condición resolutoria y los términos suspensivo y resolutorio.

En los testamentos, el término incierto implica condición, salvo que en del testamento se pueda deducir claramente la voluntad contraria del testador.

El incumplimiento del modo impuesto a la institución de heredero nunca podrá dar lugar a su resolución.

Artículo 17.-

Mediante codicilo, el otorgante puede adicionar o reformar su institución de heredero dictando disposiciones sobre su sucesión a cargo de los herederos abintestato; pero, en ningún caso, puede instituir heredero, revocar la institución anteriormente otorgada o excluir algún heredero de la sucesión, establecer sustituciones, salvo las fideicomisarias y las preventivas de residuo, desheredar a legitimarios ni imponer condición al heredero. Podrá, no obstante, en el codicilo expresar el nombre del heredero o herederos y determinar la porción en que cada uno de ellos deba entenderse instituido, con las limitaciones establecidas en este artículo. En el codicilo puede establecerse una sustitución vulgar al legatario.

El otorgamiento de codicilos requerirá la misma capacidad y formalidades externas que los testamentos.

El testamento ineficaz valdrá como codicilo si reúne los requisitos a que se refiere el párrafo anterior y no es declarado nulo por preterición no intencional de legitimarios.

Los codicilos producen la modificación del testamento o codicilo anteriores en los que resulten alterados o incompatibles.

Los codicilos quedan revocados por el testamento posterior, a no ser que éste los confirme expresamente. Será válido el codicilo meramente revocatorio.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4.30

Artículo 18.

El testador podrá encomendar al instituido heredero, aunque sólo fuere en el usufructo de todo o parte de los bienes de la herencia, así como al legatario llamado al usufructo universal de la misma, que, por acto inter vivos o de última voluntad, los asigne a uno o los distribuya entre varios de los parientes de aquél o del propio distribuidor, o elija, entre todos ellos, heredero o herederos, en partes iguales o desiguales, resultando excluidos los no elegidos. En todo caso quedarán a salvo las legítimas, las cuales se harán efectivas según disponga el mismo distribuidor de conformidad con esta Compilación.

El encargo comprenderá las facultades de distribución y elección, salvo que la voluntad expresa del testador fuere limitarlo a una sola de ellas.

La distribución o elección han de hacerse libremente o con las condiciones que el testador haya establecido, sin que, en ningún caso, puedan sobrepasarse los límites señalados para las sustituciones fideicomisarias. Sin embargo, podrán ordenarse por el distribuidor sustituciones vulgares en fideicomiso a favor de personas que estén incluidas en el indicado grupo de parientes.

Las legítimas se defieren, también en estos supuestos, desde el fallecimiento del testador, y se podrán pagar, sin otras formalidades especiales, en dinero, si aquél no lo hubiese prohibido y el distribuidor así lo dispusiere. Sin embargo, si el día en que quede efectuada definitivamente la expresada elección o distribución no se hubiesen exigido aún ni hechas efectivas las legítimas que deban satisfacerse en metálico, se contarán precisamente desde dicho día los plazos a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 48, para comunicar la decisión de pago de las legítimas en dinero y para efectuar su entrega por el heredero o herederos.

Artículo 19.-

La distribución o elección deberán efectuarse por el distribuidor, ya sea indicando expresamente que usa de dicha facultad, ya sea adoptando disposiciones que necesariamente impliquen el uso de tal facultad. Las realizadas por acto de última voluntad serán revocables; no así las instrumentadas en acto inter vivos, que necesariamente se formalizarán en escritura pública. El distribuidor ha de ejercitar dichas facultades personalmente, pero la ejecución de lo que en uso de las mismas disponga puede encomendarse a otra persona.

Cuando el heredero distribuidor tenga el encargo limitado, exclusivamente, a la distribución de los bienes entre los parientes que se señalen en el testamento, la herencia debe deferirse en el plazo señalado por el testador para efectuar la distribución y en su defecto, al tiempo de su muerte. En el caso que tenga facultades de elección o elección y distribución al mismo tiempo, la herencia no se deferirá a los parientes hasta que quede efectuada definitivamente la elección o distribución; no obstante, si el elegido o el adjudicatario de los bienes por acto inter vivos renunciase a la elección o adjudicación, el distribuidor podrá de nuevo hacer uso de tales facultades.

Artículo 20.-

Si el distribuidor dejare de efectuar, por cualquier causa, la distribución o elección, se estará a lo previsto en el testamento, a falta de disposición especial, se entenderán instituidos por partes iguales aquellos parientes del testador, o, en su caso, del propio heredero o legatario distribuidor que, sobreviviendo al distribuidor en el caso en que el encargo comporte elección, hubieren sido determinados individualmente por su nombre o circunstancias, y, en su defecto, los más próximos parientes en grado entre los genéricamente indicados por el testador. En el supuesto de que los citados parientes fueren hijos o sobrinos del causante o del distribuidor, entrarán en lugar del fallecido, aunque hubiere sobrevivido al testador, sus descendientes por estirpes.

Artículo 21.-

En el fideicomiso de distribución los bienes omitidos al hacerse la asignación o distribución serán adquiridos por el pariente o parientes, éstos por partes iguales, a favor de los cuales se hubiera verificado la asignación o la distribución de los otros bienes. En el fideicomiso de elección se estará, a estos efectos, en lo pertinente, a lo establecido en los artículos 15 y 24.

Artículo 22.-

Si el distribuidor premuriere al testador, se entenderá establecida, según el artículo 26, una sustitución vulgar a favor de los parientes entre los que se tenía que verificar la elección o distribución, teniendo en cuenta, en lo que resultaren aplicables, las normas del artículo 20.

Artículo 23.-

El distribuidor tendrá los derechos y obligaciones que le correspondan como heredero fiduciario; pero, no podrá detraer la cuarta trebeliánica, si no estuviere expresamente facultado por el testador.

No sólo los parientes instituidos herederos, en el fideicomiso de elección, sino también el asignatario o los destinatarios de los bienes, en el fideicomiso de distribución, tendrán la condición de herederos del testador.

Artículo 24.-

Instituidos conjuntamente y por grupos varios herederos en la totalidad o en una misma cuota de la herencia, aunque no fuere en la misma cláusula, si por cualquier causa el que no llegare efectivamente a ser heredero fuese del mismo grupo, el acrecimiento se producirá preferentemente entre los demás del mismo grupo y, sólo en defecto de éstos, su cuota acrecerá a los demás instituidos conjuntamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior y en el último del artículo 42, el derecho de acrecer se regirá por los preceptos del Código civil.

Las cuotas hereditarias vacantes por la no actuación del derecho de acrecer o por no haber dispuesto de ellas el testador, incrementarán, necesaria y proporcionalmente, las de los demás herederos instituidos que efectivamente lleguen a serlo, con subsistencia de los legados y las cargas que no sean personalísimas.

Artículo 7º.- Se modifica la Sección 2ª del Capítulo III, del Título III del Libro I de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, en sus artículos 27, 28, 29, 30, 33, 34 y 37, cuya redacción será la siguiente:

Artículo 27.-

El fideicomisario que muera antes de que la condición se cumpla no transmite derecho alguno a sus sucesores. Pero el testador puede, para tal supuesto, ordenar una sustitución vulgar en fideicomiso, en cuyo caso ocuparán los designados el lugar que hubiere correspondido al fideicomisario sustituido.

1ª QUINCENA AGOSTO 1990 4

Artículo 28.-

Los hijos puestos en condición no se entenderán llamados a la herencia si no lo son de modo expreso. Ello no obstante, se les entenderá llamados como sustitutos de su padre si la sustitución fideicomisaria está condicionada al doble evento de que el fiduciario muera sin hijos, y éstos, a su vez, sin hijos.

A los efectos del párrafo anterior se considerarán hijos tanto los matrimoniales como los no matrimoniales y los adoptivos, a no ser que el testador, de modo expreso, establezca limitaciones al respecto.

Artículo 29.-

El fiduciario que hubiere practicado inventario de la herencia fideicomitida podrá detraer la cuarta trebeliánica si el fideicomitente no lo hubiere prohibido expresamente. Este derecho es transmisible a sus herederos.

La trebeliánica consiste en la cuarta parte de la herencia fideicomitida previa deducción de los gastos y deudas y de las legítimas, incluso la que corresponda al propio fiduciario.

Son requisitos que inexcusablemente deberán cumplirse para que pueda usar el fiduciario de este derecho:

a) Que el inventario de la herencia fideicomitida, que necesariamente deberá ser judicial o notarial, esté terminado dentro de los ciento ochenta días siguientes a su delación, a excepción de que los bienes que la constituyan se encuentren en municipios distintos, o que el fiduciario resida fuera de la isla, en cuyos supuestos el plazo será de un año. El retraso no imputable al fiduciario no computará a los efectos de este párrafo.

b) Deberá convocarse con treinta días de antelación a los fideicomisarios si fueren conocidos y, de no serlo, al representante del Ministerio Fiscal.

En los fideicomisos condicionales se entenderán a estos efectos como fideicomisarios conocidos los que en el momento de practicarse el inventario ostenten la calidad de fideicomisarios, aunque tal titularidad esté sujeta a la condición y, como consecuencia, no sea definitiva.

c) Se efectuará el inventario en el lugar donde el causante hubiere tenido su último domicilio habitual.

Artículo 30.-

El fiduciario tendrá el uso y disfrute de los bienes fideicomitidos y de sus subrogados y accesiones, con la obligación de satisfacer las legítimas, legados y demás cargas de la herencia a expensas de ésta.
Estará obligado, además, a formar inventario y a garantizar la restitución de los bienes fideicomitidos.

El inventario se realizará de acuerdo con lo prevenido en el artículo 29. En cuanto a las garantías, serán válidas, previo acuerdo de los interesados o, en su defecto, por decisión judicial, cualesquiera admisibles en Derecho, siendo suficiente, en lo que a inmuebles se refiere, la inscripción de la titularidad del fiduciario en el Registro de la Propiedad.

Se considerarán relevados de dichas obligaciones:

a) Los fiduciarios dispensados por el testador; y

b) Los hijos y descendientes del fideicomitente que resulten recíprocamente sustituidos.

Artículo 33.-

El fiduciario podrá, por ministerio de la Ley, enajenar y gravar, en concepto de libres, los bienes fideicomitidos:

a) Mediante el consentimiento de los fideicomisarios.

b) Para satisfacerse de su cuota legítima y de la cuarta trebeliánica, previa notificación a los fideicomisarios conocidos.

c) Para pagar deudas y cargas de la herencia, legados en metálico y gastos extraordinarios de conservación o refacción de bienes fideicomitidos.

Si existieran legitimarios que no sean fideicomisarios se observará lo prevenido en la Sección cuarta de este Capítulo.

Artículo 34.-

También podrá el fiduciario, previa autorización judicial, siempre que el testador no lo hubiere prohibido expresamente, enajenar y gravar los bienes fideicomitidos e invertir el contravalor, en su caso, en otros de mayor rentabilidad o utilidad en sustitución de los enajenados. En el expediente de autorización judicial serán citados los fideicomisarios o el Ministerio Fiscal, en el caso de que no fueren conocidos o no comparecieren.

Artículo 37.-

Si se sujetaren a sustitución fideicomisaria solamente los bienes que quedaren al fiduciario el día de su fallecimiento, podrá éste enajenar y gravar a título oneroso las tres cuartas partes de los comprendidos en la sustitución, debiendo restituir al fideicomisario la otra cuarta parte, si el testador no le hubiere relevado de tal obligación.

El valor de los bienes de que hubiere dispuesto el fiduciario se imputará a lo que por legítima, trebeliánica u otros derechos le corresponda.

El fiduciario viene obligado a formalizar inventario con citación de los fideicomisarios conocidos o del Ministerio Fiscal, en el caso de que no lo fueren o no comparecieren. El inventario se practicará conforme a las normas establecidas para la cuarta trebeliánica.

Para asegurar la restitución de la cuarta parte reservada a los fideicomisarios, podrán éstos pedir su determinación. Mientras no hayan usado de esta facultad no podrán ejercitar acción alguna para impugnar los actos dispositivos del fiduciario.

En caso de indigencia o extrema necesidad podrá el fiduciario disponer también de la cuarta parte.

Artículo 8º.- Se modifica la Sección III del Capítulo III del Título II del Libro I de la Compilación del Derecho Civil de Baleares en sus artículos 38, 39 y 40, cuya redacción será la siguiente:

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

Artículo 38.-

El heredero a quien, por razón de los legados, no quede libre la cuarta parte del activo hereditario líquido, podrá, salvo disposición contraria del testador, reclamar dicha parte. A este fin se reducirán en la proporción necesaria los legados, pudiendo retenerlos el heredero hasta que aquélla le haya sido satisfecha.

Sólo podrá ejercitar este derecho el heredero que primeramente adquiera la herencia.

Si fuesen varios los herederos se calculará en proporción a sus respectivas cuotas hereditarias, teniendo en cuenta los legados con que hayan sido gravados cada uno de ellos.

Para ejercitar este derecho, el heredero deberá practicar inventario en el tiempo y forma preceptuados para la cuarta trebeliánica, en el que se procederá a la valoración de los bienes y deudas de la herencia y a la de los legados. El que lo formalizare en fraude de los legatarios perderá el indicado derecho.

Artículo 39.-

Para la fijación de la falcidia se detraerán los gastos ocasionados por el fallecimiento y los de inventario, así como las deudas y cargas de la herencia y las legítimas, incluso la del heredero que sea legitimario.

Los prelegados no se imputarán a la falcidia y podrán ser objeto de reducción, en su caso, como los demás legados.

No se considerarán reducibles los legados piadosos, benéficos o docentes, los de alimentos, los de deuda propia del testador, los ordenados en pago de legítimas en lo que no exceda de ella, los sublegados, los de bienes cuya enajenación se prohiba al legatario y los exceptuados de reducción por el propio testador. La parte en que dichos legados debieran ser objeto de reducción no afectará a los demás legados reducibles.

Artículo 40.-

El heredero en quien concurra la condición de legitimario tendrá derecho a la cuarta falcidia, además de su legítima.

El heredero fiduciario no podrá detraer sino una cuarta por falcidia y trebeliánica, que se obtendrá reduciéndose los legados y la herencia fideicomitida en proporción a su respectivo valor.

Artículo 9º.- Se modifica la Sección 4ª, del Capítulo III, del Título II, del Libro I de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, en sus artículos 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 y 50, añadiendo un artículo 51, cuya redacción será la siguiente:

Artículo 41.-

Son legitimarios, en los términos que resultan de los artículos siguientes:

1º.- Los hijos y descendientes por naturaleza, matrimoniales y no matrimoniales, y los adoptivos.

2º.- Los padres, por naturaleza o adopción.

3º.- El cónjuge viudo.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

Artículo 42.-

Constituye la legítima de los hijos, por naturaleza y adoptivos, y, en representación de los premuertos, de sus descendientes de las clases indicadas, la tercera parte del haber hereditario si fueren cuatro o menos de cuatro, y la mitad si excedieren de este número.

Para fijar esta legítima se tomarán en cuenta los hijos y las estirpes de los premuertos y harán número el legitimario instituido heredero, el renunciante, el desheredado, el que haya otorgado definición y el declarado indigno de suceder, sin perjuicio del derecho que los artículos 761 y 857 del Código civil reconocen a los descendientes del declarado indigno o desheredado.

En cualquier supuesto en que la legítima individual no hubiere de satisfacerse pasará a incrementar la parte de libre disposición sin acrecer a los colegitimarios.

Artículo 43.-

A falta de las personas enumeradas en el artículo anterior, son legitimarios:

a) En la sucesión del hijo matrimonial, sus padres.

b) En la del hijo no matrimonial, los padres que le hubieren reconocido o hayan sido judicialmente declarados como tales.

c) En la del hijo adoptivo, los padres adoptantes.

Constituye su legítima la cuarta parte del haber hereditario. Concurriendo ambos padres se dividirá entre ellos por mitad y si alguno hubiere premuerto corresponderá íntegra al sobreviviente.

Lo dispuesto en los párrafos precedentes, se entiende sin perjuicio de lo establecido en los artículos 811 y 812 del Código civil.

Artículo 44.-

Los hijos adoptivos y sus descendientes no serán legitimarios en la sucesión de sus padres y ascendientes por naturaleza, ni éstos en la de aquéllos, salvo en el supuesto de que un consorte adopte al hijo por naturaleza del otro, el cual tendrá, juntamente con el adoptante derecho a legítima. En este supuesto el hijo adoptivo y sus descendientes serán legitimarios en la sucesión del padre por naturaleza o ascendiente.

Artículo 45.-

El cónyuge que al morir su consorte no se hallare separado de hecho ni en virtud de sentencia firme, salvo que en ambos casos lo estuviere por causa imputable al difunto, será legitimario en la sucesión de éste.

Interpuesta la demanda de separación o aprobada la reconciliación, se estará a lo prevenido en el artículo 835 del Código civil.

Concurriendo con descendientes, la legítima vidual será el usufructo de la mitad del haber hereditario; en concurrencia con padres, el usufructo de dos tercios; y, en los demás supuestos, el usufructo universal.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4 70

Artículo 46.-

La preterición de un legitimario no anulará el testamento, quedando a salvo al preterido el derecho a exigir lo que por legítima le corresponda.

Sin embargo, la preterición no intencional de hijos o descendientes legitimarios conferirá al preterido acción para obtener la anulación del testamento, que caducará a los cuatro años de la muerte del causante. No se producirá este efecto y el preterido sólo ostentará derecho a reclamar su legítima:

1º.- Si el testador hubiere instituido únicos herederos a sus hijos, descendientes o cónyugo.

2º.- Si la filiación del preterido resultare de procedimiento judicial de investigación de paternidad iniciado con posterioridad al fallecimiento del causante.

3º.- Si el testador, respetando las legítimas, hubiere ordenado que valga el testamento aun en el supuesto de preterición no intencional.

No se considerarán preteridos los descendientes de un descendiente no preterido que hubiese premuerto al testador.

La desheredación hecha sin expresión de causa o por causa cuya certeza no se probare, si fuere contradicha, o que no sea alguna de las previstas en el Código civil, producirá los efectos indicados en el párrafo primero.

Artículo 47.-

La legítima podrá ser atribuida por cualquier título y conferirá a los legitimarios el derecho a ejercitar las acciones de petición y división de herencia y a promover el juicio de testamentaria, a excepción del supuesto del pago de la legítima en metálico.

Para fijar la legítima se deducirá del valor que tenían los bienes al fallecimiento del causante el importe de las deudas y cargas, sin incluir entre ellas las impuestas en el testamento, así como los gastos de última enfermedad, entierro y funeral.

Al valor líquido así determinado se añadirá el de las liberalidades computables, por el que tenían al ocurrir el fallecimiento, previa deducción de las mejoras útiles y de los gastos extraordinarios de conservación o reparación, costeados por el beneficiario y con agregación del importe de los deterioros causados por culpa del mismo que hubieran disminuido su valor.

Artículo 48.-

La legítima atribuye derecho a una porción del haber hereditario y debe ser pagada en bienes de la herencia. No obstante, el testador, en todo caso, y el heredero distribuidor, si no se le hubiere prohibido, podrán autorizar el pago de la legítima en dinero aunque no lo haya en la herencia.

Deberán ser respetados los legados de cosa específica y la asignación o distribución de bienes determinados, ordenados a favor de los legitimarios por el testador o heredero distribuidor.

Para pagar la legítima se atenderá al valor que tuvieren los bienes hereditarios al tiempo de la liquidación, incrementado con los frutos y rentas producidos desde la muerte del causante. Desde la liquidación el crédito metálico devengará el interés legal.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

La decisión de pago en metálico sólo producirá efectos si se comunica fehacientemente a los legitimarios en el plazo de un año desde la apertura de la sucesión. El pago se efectuará dentro del año siguiente a la comunicación, si la legítima no supera la tercera parte de la herencia, y en el término de dos años, en caso contrario.

Transcurridos los plazos expresados sin que se haya efectuado el pago en metálico de la legítima, podrá el legitimario reclamar su pago o complemento judicialmente, pudiéndose anotar la demanda en el Registro de la Propiedad.

Todos los bienes de la herencia están afectos al pago en metálico de la legítima pero, respecto a terceros hipotecarios y en garantía de los legitimarios, será aplicable, en lo pertinente, el artículo 15 de la Ley Hipotecaria.

La institución de heredero, la asignación o distribución de bienes, el legado y la donación a favor de quien resulte legitimario implicarán atribución de legítima, aunque no se exprese así, y se imputarán en satisfacción de ella, siempre que otra cosa no haya dispuesto el causante, el donante o el heredero distribuidor. Esta imputación surtirá efecto aunque el legitimario repudie la herencia, la asignación o distribución, o el legado.

Los herederos podrán también hacer uso de la facultad establecida en el artículo 839 del Código civil y el cónyuge viudo en la del artículo 840 del mismo cuerpo legal.

Artículo 50.-

Por el pacto sucesorio conocido por definición, los descendientes, legitimarios y emancipados, pueden renunciar a todos los derechos sucesorios, o únicamente a la legítima que, en su día, pudieran corresponderles en la sucesión de sus ascendientes, de vecindad mallorquina, en contemplación de alguna donación, atribución o compensación que de éstos reciban o hubieren recibido con anterioridad.

La definición sin fijación de su alcance se entenderá limitada a la legítima.

El cambio de vecindad civil no afectará a la validez de la definición.

La definición deberá ser pura y simple y formalizarse en escritura pública.

Al fallecimiento del causante se aplicará, en su caso, lo dispuesto en el párrafo 3º del artículo 47, a efectos de fijación de la legítima.

Artículo 51.-

La definición deja sin efecto cualquier disposición relativa a la legítima del descendiente, sea cual fuere la fecha del testamento.

Respecto a otras disposiciones testamentarias a favor del descendiente, serán válidas en la definición limitada a la legítima, la institución de heredero y el legado con cargo a la porción libre, sea cual fuera la fecha del testamento. Y en la no limitada, quedará sin efecto toda disposición de carácter patrimonial contenida en testamento de fecha anterior a la definición, sin que entre en juego la sustitución vulgar, salvo la dispuesta a favor de descendientes del renunciante que fuere hijo único; siendo, por el contrario, válidas las ordenadas en testamento de fecha posterior.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

Falleciendo intestado el causante, si la definición se hubiere limitado a la legítima, el descendiente será llamado como heredero; siendo no limitada, el que la hubiera otorgado no será llamado nunca; sí lo serán sus descendientes, salvo que del pacto resulte expresamente lo contrario o existan otros descendientes no renunciantes o estirpes de ellos.

Artículo 10º.- Se añade una Sección 5ª al Capítulo II, del Título II del Libro I de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, bajo el epígrafe "De los testamentos", integrada por el artículo 52, cuya redacción será la siguiente:

Sección 5ª.- De los testamentos.

Artículo 52.-

En los testamentos otorgados ante Notario no será necesaria la presencia de testigos, excepto en los casos siguientes:

a.- Cuando el Notario no conozca al testador.

b. En caso de que el testador sea ciego o enteramente sordo.

c.- Cuando el testador no sepa o no pueda firmar.

d.- En los supuestos en que el Notario lo considere necesario o lo manifieste el testador.

En todos estos supuestos los testigos en número de dos, no tendrán la obligación de conocer al testador, excepto en el caso a), y podrán serlo los empleados del Notario.

En todo lo demás se observarán las formalidades previstas en el Código civil.

Artículo 11º.- Se modifica el Capítulo IV, del Título II, del Libro I, de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, que pasará a estar integrado por un único artículo, el 53, cuya redacción será la siguiente:

Artículo 53.-

La sucesión abintestato se regirá por lo dispuesto en el Código civil, sin perjuicio, en su caso, de los derechos que se reconocen al cónyuge viudo en el artículo 45 y de lo previsto en el artículo 51, ambos de esta Compilación.

Artículo 12º.- Se modifica el Título III del Libro I, de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, en sus artículos 55, 56, 57, 58, 60, 62 y 63, cuya redacción será la siguiente:

Artículo 55.-

Los censos, el alodio y los demás derechos de naturaleza análoga se regirán por lo dispuesto en este Título y supletoriamente por el Código civil, a excepción de los artículos 1636 a 1642, ambos inclusive, que no serán aplicables en ningún caso.

Además de lo establecido en el artículo 63, serán de aplicación al alodio las normas del censo enfitéutico, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza.

Artículo 56.-

El censo que se constituye cuando el dueño útil de un inmueble transmite este dominio con reserva del derecho a percibir la pensión anual tiene igual naturaleza y carácter que el censo reservativo.

Artículo 57.-

Para la redención de los censos, si no fuere conocido su capital, se determinará éste computando la pensión al tres por ciento, salvo en los enfitéuticos sin derecho a laudemio, en que lo será al uno y medio.

Artículo 58.-

El censualista, al tiempo de otorgar recibo de cualquier pensión, puede obligar al censatario a que le dé "firma" del pago en escritura pública, que será de cargo del mismo censualista.

De análogo derecho gozará el dueño directo en relación al pago del laudemio.

Artículo 60.-

Los censos se extinguen por prescripción de cinco años que se computarán desde el pago de la última pensión. La prescripción también afecta a las pensiones, que sólo podrán reclamarse respecto de los últimos tres años.

El alodio también se extingue por prescripción de cinco años, que se contarán desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la última transmisión onerosa del dominio útil de la finca y, en su defecto, desde que el dueño directo hubiese tenido conocimiento de la misma, sin que durante dicho plazo se haya reclamado o pagado el laudemio o efectuado acto alguno de reconocimiento.

Artículo 62.-

Respecto del pago y cobro de las pensiones de los censos, habrá que atenerse al estado posesorio.

El censatario puede cesar en el pago de las pensiones cuando el censualista no justifique su derecho de percepción.

El estado posesorio se pierde por el transcurso de dos años sin cobrar la pensión.

Artículo 63.-

El alodio y los censos enfitéuticos con derecho a laudemio son redimibles en cualquier tiempo a instancia del dueño útil, mediante el pago al dueño directo de un laudemio y dos tercios de laudemio del valor de la finca, salvo que el título de constitución dijere otra cosa, en cuya estimación no se computará el de las mejoras introducidas o edificaciones realizadas en ella con posterioridad a la fecha del título constitutivo. De no haberse pactado cantidad alguna en concepto de laudemio éste consistirá en el uno por ciento del valor de la finca apreciado en la forma anteriormente consignada.

Artículo 13º.- Se modifican los artículos 64 y 65 de que consta el Libro II de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, cuya redacción será la siguiente:

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4 30

Artículo 64.-

La institución conocida en Menorca con el nombre de Sociedad Rural, comunmente pactada entre el titular de un predio rústico y un cultivador, confiere a ambos consocios conjuntamente su representación.

Ante el titular del predio y salvo pacto en contrario, el cultivador asume la gestión de los intereses de los familiares que con él conviven.

La Sociedad Rural no se extingue por el fallecimiento de los consocios, en cuyo lugar quedarán subrogados sus respectivos sucesores.

En lo no previsto en este Título o expresamente establecido en el contrato constitutivo se atenderá exclusivamente a los usos y costumbres.

Artículo 65.-

Rige en la Isla de Menorca lo dispuesto en el Libro I de esta Compilación, excepción hecha de los artículos 6 y 7, en lo referente a la donación universal de bienes presentes y futuros, del Capítulo II del Título II, de los artículos 50 y 51 y del Título III.

Artículo 14º.- Se modifica el Título I del Libro III, de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, que se divide en tres capítulos: el I, bajo el epígrafe "Del régimen matrimonial paccionado ("espolits") engloba el artículo 66; el II, bajo el epígrafe "Del régimen matrimonial legal", comprende el artículo 67; y el III, bajo el epígrafe "Del usufructo universal capitular", contiene el artículo 68, siendo la redacción de los mismos la siguiente:

CAPÍTULO I

Del régimen matrimonial paccionado ("espolits").

Artículo 66.-

1.- El régimen económico conyugal será el convenido en capitulaciones matrimoniales, nombradas "espolits", que podrán otorgarse antes o durante el matrimonio, necesariamente en escritura pública.

2.- Los capítulos matrimoniales podrán contener cualesquiera estipulaciones relativas al régimen económico de la familia y sucesorio de los contrayentes y de quienes con ellos concurran al otorgamiento, sin otras limitaciones que las que resulten preceptuadas en esta Compilación.

3.- Tienen capacidad para otorgar capítulos antes de contraer matrimonio los que válidamente pueden celebrarlo. Los menores de edad necesitarán de la asistencia de sus padres, tutor o curador.

4.- Celebrado el matrimonio, la novación de capítulos requerirá la concurrencia, si vivieren, de las personas que hayan asistido a su otorgamiento para dotar, hacer donaciones o legados o nom

1ª QUINCENA AGOSTO 1990 4

brar herederos a los contrayentes o a sus hijos, en cuanto la novación afecte a las disposiciones por ellas realizadas.

5.- Cuando las estipulaciones capitulares se refieran a instituciones familiares y sucesorias consuetudinarias, tales como constitución de dote o de "escreix", acogimiento en una cuarta parte de los "milloraments", donaciones universales, heredamientos, pacto de usufructo universal y cláusula de confianza, se estará a lo pactado, y se interpretarán aquéllas con arreglo a la costumbre

6.- El divorcio produce la ineficacia de los capítulos matrimoniales y, por tanto de todas sus estipulaciones salvo lo que se establece en los párrafos siguientes.

Los heredamientos y las donaciones a favor del hijo o hija, en consideración a cuyo matrimonio se hayan otorgado los capítulos, conservarán su eficacia si existe descendencia del matrimonio, sin perjuicio de los derechos que se hubieren pactado a favor del consorte. En caso contrario, o si el hijo o hija contrajesen nuevo matrimonio, el heredamiento o la donación devendrán revocables por la sola voluntad del heredante o donante.

Los heredamientos a favor de los descendientes del matrimonio en consideración al cual se habían otorgado los capítulos también conservarán su eficacia, si bien los heredamientos puros devendrán revocables.

CAPÍTULO II

Del régimen matrimonial legal.

Artículo 67.-

1.- En defecto de "espolits", el matrimonio quedará sujeto al régimen de separación de bienes, que reconoce a cada cónyuge el dominio, disfrute, administración y disposición de sus bienes propios.

El marido y la mujer podrán transmitirse por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos.

2.- Los cónyuges vendrán obligados a contribuir al sostenimiento de las cargas del matrimonio. A falta del pacto, lo harán en proporción a sus recursos económicos.

Si existe dote u otros bienes afectos al sostenimiento de las cargas familiares, sus frutos y rentas se aplicarán preferentemente a dicho fin.

CAPÍTULO III

Del usufructo universal capitular.

Artículo 68.-

El usufructo universal convenido en "espolits" para después de la muerte facultará al usufructuario para regir y gobernar la casa y todos los bienes, quedando dispensado de formar inventario y prestar fianza.

El usufructuario estará obligado a prestar, con cargo al usufructo, alimentos al heredero, a su consorte y a los hijos del cónyuge premuerto y del heredero que vivan en la casa, así como consentir en su usufructo las disminuciones necesarias para constituir dote y pagar legítimas.

Este usufructo será inalienable, sin perjuicio de que, con el consentimiento del nudo propietario, se enajenen bienes determinados, subsistiendo el usufructo sobre el producto de la enajenación que no se destine a prestar alimentos o a pagar deudas o legítimas.

Artículo 15º.- Se modifica el epígrafe del Capítulo I, del Título II del Libro III de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, que pasará a denominarse "De los modos de delación hereditaria y de los principios sucesorios", y el artículo 69 que comprende, cuya redacción será la siguiente:

CAPÍTULO I

De los modos de delación hereditaria y de los principios sucesorios.

Artículo 69.-

1.- La sucesión se defiere por testamento, por pacto o por disposición de la Ley.

2.- El testamento y el pacto sucesorio serán válidos aunque no contengan institución de heredero o ésta no comprenda la totalidad de los bienes.

Artículo 16º.- Se modifica el Capítulo II del Título II del Libro III, de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, que pasará a comprender un único artículo 70, bajo el epígrafe "De la sucesión testada", cuya redacción será la siguiente:

CAPÍTULO II

De la sucesión testada.

Artículo 70.-

Todo lo relativo a la sucesión testamentaria se regirá por el Código civil, con las excepciones contenidas en este Libro. También será de aplicación lo dispuesto en el artículo 52, del Libro I de esta Compilación.

El testamento se entenderá revocado por el otorgamiento posterior de otro o de un pacto sucesorio válidos a menos que en ellos se dispusiere que aquél subsista en todo o en parte.

Artículo 17º.- Se modifica el Capítulo III, del Título II, del Libro III, de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, que pasará a comprender un único artículo 71, bajo el epígrafe "De la fiducia sucesoria", cuya redacción será la siguiente:

CAPÍTULO III

De la fiducia sucesoria.

Artículo 71.-

Cada cónyuge puede nombrar fiduciario al otro para que ordene la sucesión de aquél entre sus descendientes comunes.

La designación de fiduciario, así como los actos de éste en cumplimiento del encargo, deberán constar en testamento o en escritura pública. La ejecución del encargo hecha por acto inter vivos será irrevocable.

Artículo 18º.- Se añade un Capítulo IV dentro del Título II del Libro III de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, bajo la denominación "De los pactos sucesorios", comprensivo de tres Secciones respectivamente denominadas "Disposiciones Generales", "De los pactos de institución" y "De los pactos de renuncia", que engloban los artículos 72, 73, 74, 75, 76 y 77, cuya redacción será la siguiente:

CAPÍTULO IV

De los pactos sucesorios.

Sección 1ª.- Disposiciones generales.

Artículo 72.-

1.- Sólo serán válidos los pactos sucesorios otorgados en escritura pública. Los pactos sucesorios contenidos en capítulos ("espolits") se rigen por las normas establecidas en el artículo 66 y en el presente Capítulo.

2.- Los pactos sucesorios pueden contener cualesquiera disposiciones mortis causa, a título universal o singular, con las sustituciones, modalidades, reservas, renuncias, cláusulas de reversión, cargas y obligaciones que los otorgantes establezcan.

Sección 2ª.- De los pactos de institución.

Artículo 73.-

La institución podrá hacerse determinando en el propio pacto las personas llamadas a la herencia o estableciendo las reglas conforme a las cuales deba ésta deferirse en el futuro o delegando en el cónyuge la facultad de ordenar la sucesión.

Los pactos de institución pueden implicar simples llamamientos a la sucesión o contener transmisión actual de todos o parte de los bienes. Las porciones vacantes acrecerán al instituido.

La donación universal de bienes presentes y futuros equivale a institución contractual de heredero.

Artículo 74.-

Los pactos sucesorios son irrevocables. Sólo podrán ser modificados o dejados sin efecto por mutuo disenso que conste en escritura pública.

Los otorgados a favor de personas nacederas sólo podrán ser revocados cuando concurran las causas de desheredación legitimaria.

El heredamiento no quedará sin efecto por causa de preterición, sin perjuicio de que los legitimarios puedan reclamar su legítima.

Artículo 75.-

Los pactos sucesorios sin transmisión actual de bienes confieren únicamente la cualidad personalísima de heredero contractual, quedando revocados por premoriencia del instituido. El instituyente conservará hasta su muerte la propiedad de los bienes, pero no podrá disponer de éstos en fraude del heredamiento.

Artículo 76.-

En los pactos sucesorios con transmisión actual de bienes el instituyente podrá reservarse la facultad de disponer de ellos por cualquier título.

Sección 3ª.- De los pactos de renuncia.

Artículo 77.-

Por el "finiquito" de legítima el descendiente legitimario mayor de edad puede renunciar a la legítima o a cuantos derechos puedan corresponderle en la herencia del ascendiente en contemplación de una donación, atribución o compensación que el ascendiente o su heredero contractual le hubieren hecho en vida de aquél.

La cuota legitimaria renunciada acrecerá a la herencia.

En lo no convenido por las partes será de aplicación la regulación de la definición mallorquina en cuanto fuere compatible con la función y significado usuales en Eivissa y Formentera.

Artículo 19º.- Se añade un Capítulo V dentro del Título II del Libro III, de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, bajo la denominación "De las sustituciones", que comprende el artículo 78, cuya redacción será la siguiente:

CAPÍTULO V

De las sustituciones.

Artículo 78.-

El disponente puede ordenar sustituciones en todos sus bienes o parte de ellos mediante cualquier acto de liberalidad inter vivos o mortis causa.

Los fideicomisos y sustituciones fideicomisarias se interpretarán conforme a la tradición jurídica insular.

Artículo 20º.- Se añade un Capítulo VI dentro del Título II del Libro III de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, bajo la denominación "De las legítimas", que comprende los artículos 79, 80, 81, 82 y 83, cuya redacción será la siguiente:

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

CAPÍTULO VI

De las legítimas.

Artículo 79.-

Son legitimarios:

A) Los hijos y descendientes por naturaleza, matrimoniales y no matrimoniales, y los adoptivos.

B) Los padres, por naturaleza y adopción.

La legítima de los descendientes está constituida por la tercera parte del haber hereditario si fueren cuatro o menos de cuatro, y por la mitad de la herencia si excediesen de este número. Los hijos se contarán por cabezas y los demás descendientes por estirpes. Las dos terceras partes o la mitad restantes, según los casos, serán de libre disposición.

La legítima de los padres se regirá por los artículos 809 y párrafo 1º del 810 del Código civil, en cuanto no contradigan lo preceptuado en este Capítulo.

Artículo 80.-

Para determinar la legítima individual entre varios legitimarios hace número el que de ellos sea heredero, así como el que la haya renunciado u otorgado "finiquito", el desheredado justamente y el declarado indigno de suceder al causante, sin perjuicio de los derechos de los hijos o descendientes del desheredado o indigno conforme a los artículos 761 y 857 del Código civil.

Artículo 81.-

1.- El heredero o sucesor contractual obligado al pago de la legítima podrá, sin intervención de los legitimarios, aceptar la herencia, inscribir los bienes recibidos en los Registros públicos y enajenarlos o gravarlos por cualquier título; podrá asimismo pagar la legítima en dinero, aunque no lo hubiere en la herencia, salvo disposición en contrario del testador o del instituyente.

2.- El obligado al pago de la legítima deberá soportar la afección real legitimaria sobre todos los bienes a él adjudicados por herencia, donación o heredamiento.

3.- La legítima devengará el interés legal de su importe desde la muerte del causante aunque el pago se efectúe en bienes hereditarios.

En el legado, señalamiento o asignación de cosa específica hereditaria en concepto de legítima o imputable a ella, el legitimario favorecido hará suyos, en lugar de intereses, los frutos o rentas que la cosa produzca a partir de la muerte del causante.

1ª QUINCENA AGOSTO 1990 4

Mientras el legitimario viva en la casa y compañía del heredero o del usufructuario universal de la herencia y a expensas de ellos, la legítima aún no satisfecha no devengará intereses.

4.- El importe de la legítima, fijado el día de la muerte del causante, variará según las alteraciones intrínsecas del valor de los bienes de la herencia hasta el momento de efectuarse su pago.

Artículo 82.-

1.- El derecho del legitimario a una parte de valor, que puede ser concretado en bienes o en dinero en la forma señalada en el artículo precedente, grava con afección real todos los bienes de la herencia.

2.- Entre legitimarios procederá el derecho de retracto, en caso de cesión del derecho a la legítima a un tercero que no lo sea.

3.- El legitimario, por el mero hecho de serlo, no tiene derecho de retracto en el caso de venta por el heredero de los bienes hereditarios.

4.- El legitimario no puede ejercitar las acciones de petición y división de herencia.

Artículo 83.-

1.- La renuncia pura y simple de la legítima, la desheredación justa y la declaración de indignidad para suceder extinguen la legítima individual. Los mismos actos con relación al único o a todos los legitimarios, la extinguen totalmente. En todos estos supuestos la legítima acrecerá a la herencia, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de los artículos 761 y 857 del Código civil.

2.- La acción para exigir la legítima prescribe a los treinta años a contar desde la muerte del causante.

No correrá este plazo respecto del legitimario en tanto viva en casa y compañía del heredero o del usufructuario universal de la herencia y a sus expensas; pero, si falleciere en esa situación habiendo transcurrido el tiempo de prescripción operará ésta, siempre que no la hubiere reclamado judicial o extrajudicialmente ni mencionado en su testamento.

Artículo 21º.- Se añade un Capítulo VII, dentro del Título II del Libro III de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, bajo la denominación "De la sucesión abintestato", que comprende un único artículo 84, cuya redacción será la siguiente:

CAPÍTULO VII

De la sucesión abintestato.

Artículo 84.-

La sucesión intestada en Eivissa y Formentera se rige por las normas del Código civil.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el cónyuge viudo adquirirá, libre de fianza, en la sucesión del consorte difunto, el usufructo de la mitad de la herencia en concurrencia con descendientes y de dos terceras partes de la herencia en concurrencia con ascendientes.

Artículo 22°.- Se modifica el Título III, del Libro III de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, que pasará a comprender un único artículo 85, cuya redacción será la siguiente:

Artículo 85.-

Podrá conferirse por cualquier título el derecho de habitación, consistente en el disfrute de los elementos y pertenencias comunes de la vivienda y, en especial, de una habitación independiente que cierre con llave. El disfrute de todos los mencionados elementos y habitación, salvo estipulación expresa en contrario, se entenderá que es en la medida suficiente para atender a las necesidades del titular del derecho, y su contenido comprenderá, a título enunciativo, todo lo relativo al "porxo", cocina, cisterna de la casa y frutas frescas.

Artículo 23°.- Se añade un Título IV al Libro III de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, bajo el epígrafe "De las obligaciones y contratos", comprensivo de un único artículo 86, cuya redacción será la siguiente:

TÍTULO IV

De las obligaciones y contratos.

Artículo 86.-

La explotación a "majoral", convenio agrícola parciario pactado en cualquier forma entre el propietario y el cultivador ("majoral"), se regirá por lo convenido y por lo establecido en esta Compilación En defecto de ello, se atenderá a los usos y costumbres insulares.

Cuando una de las partes quiera proceder a la resolución del contrato ha de dar a la otra el "desvís" o preaviso, fehacientemente o con dos testigos, según la costumbre, teniendo de tiempo para ello hasta las veinticuatro horas del último día del año en curso, debiendo el cultivador dejar la finca libre y expedita a las doce horas del día veinticuatro de junio del año siguiente.

Artículo 24°.- Se modifica la Disposición Final Segunda de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, que pasará a tener la siguiente redacción:

Segunda.- Las remisiones que hace esta Compilación a las disposiciones del Código civil se entienden hechas en la redacción vigente a la entrada en vigor de esta Ley.

Artículo 25°.- Se añade una Disposición Final Tercera que tendrá la siguiente redacción:

Se autoriza al Govern de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para aprobar, mediante Decreto Legislativo, un Texto Refundido de la Compilación del Derecho Civil de las Islas Baleares, en el plazo de seis meses.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4 30

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se suprime el Capítulo V del Título II del Libro I, "De las Disposiciones Comunes a la sucesión testada e intestada", que comprende el artículo 53 de la Ley 5/1961, de 19 de abril, así como la Disposición Adicional de la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

La preterición no intencional de hijos o descendientes, a que se refiere el párrafo 2º del artículo 46 de la Compilación, sobrevenida por aplicación de las normas constitucionales, no implica la nulidad del testamento otorgado con anterioridad a esta Ley, teniendo derecho los preteridos a reclamar únicamente su legítima.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

Las atribuciones patrimoniales en concepto de legítima que por vía de reserva o afección se hayan escriturado e inscrito en el Registro de la Propiedad sin consentimiento ni intervención del legitimario, al amparo del régimen vigente anterior a la Compilación de 1961, podrán cancelarse a petición de persona interesada, siempre que hayan pasado veinte años desde su constancia registral.

Por tanto ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que corresponda la hagan guardar.

En Palma de Mallorca a día veintiocho de junio de mil novecientos noventa.

EL PRESIDENTE
Fdo.: Gabriel Cañellas Fons.

— o —

(20)

1ª QUINCENA 4º AGOSTO 1990

" EL PAQUETE - BOMBA DE ARCHIDONA "

Archidona (ciudad de la provincia de Málaga, cabeza de partido judicial. Creése que es la antigua VESCI. Estuvo en poder de los moros y fué reconquistada en 1431), es notoriamente conocida por su plaza "ochavada", por su relación con el bandolerismo andaluz, por sus monumentos, por sus iglesias y por la blancura de sus casas. Pero lo que le dió fama-casi mundial-fue la historia de la ardiente pareja, cuya liebre levantó el poeta Alfonso Canales que remitió a CAMILO JOSE CELA copia de la resolución judicial de aquel suceso que lindaba con el escándalo público. Pero, cuidado, no pases por Archidona con la pretensión de hablar de ello, pues a sus habitantes les molesta tanto como cuando vas a Calatayud y preguntas por la Dolores.

Pero Archidona, que todavía tiene Registro de la Propiedad, tuvo en el año 1887 un Registrador de la Propiedad que se llamaba Don RICARDO PERIS MERCIER, quien además de los conocimientos propios de su cargo, esto es, los hipotecarios, era perito en la confección de explosivos, en la proporción y ejecución de mortales atentados. Este hombre se adelantó en muchos años al procedimiento detestable, inhumano y criminal que las bandas terroristas actuales utilizan para sus incalificables propósitos. Yo que soy gran amigo del Presidente de la Audiencia Nacional, me apena y me desmoraliza lo que con él han hecho sin una razón alguna.

D. RICARDO PERIS MERCIER-inicialmente promotor Fiscal y más tarde Registrador de Herrera del Duque y de Archidona-tenía cuarenta años y mantuvo relaciones amorosas-honestas, por supuesto-con Doña Dolores Gónzalez de la Fuente, hermosa joven de veinte años, hija de una de las familias más distinguidas de Archidona. Pero, lo que son las cosas, ella se enamoró del médico de la localidad Don MANUEL PALOMERO con el cual contrajo matrimonio, cosa que nuestro compañero no supo soportar y preparó el zambombazo con mucha meticulosidad y perseverancia, pues envió dos explosivos, siendo solamente el segundo el que produjo el efecto pretendido.

Preparó una caja explosiva, cuyo contenido era polvora, pedazos de hojalata, limas, fósforos y cuerdas combinado de tal modo que, al levantar la tapa, se produjera la explosión. Mandó la primera caja por un sirviente de la fonda "La Perla", de Málaga y al no explotar, insistió en un segundo envió esta vez desde la fonda de "El Cisne" de Sevilla. El segundo envio produjo el mortal propósito y Doña Dolores murió de una herida penetrante sobre la horquilla external y Don Manuel Palomero se le encontró recostado sobre el sillón de su despacho con todas las cavidades destrozadas.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

" EL PAQUETE - BOMBA DE ARCHIDONA "

En el proceso que se siguió se condenó a RICARDO PERIS MERCIER, como autor de asesinato consumado y de otro fustrado, a la pena de muerte, amén de otras condenas de más escasa monta.

Tomo todas estas notas de un artículo que publica la Revista de la Diputación Provincial de Málaga, "JABEGA" nº 51, pág. 67, donde su autor-ENRIQUE MAPELLI-cita la "Crónica de Tribunales Españoles" de Eugenio Vida Vilches, donde escribe el artículo titulado "Proceso de Archidona seguido contra Don Ricardo Peris Mercier por asesinato de D. Manuel Palomero y de su esposa doña Dolores González", Imprenta de la Revista "Seglaens, 1887, 248 pgs.

La noticia que os cuento-anecdóticamente, por supuesto- me hace añadir al artículo que titulé 'LA BOLA DE LA SUERTE" una faceta que no había contemplado de este compañero: la de asesino. Podría haberme quedado la duda de si habia o no sido Registrador de la Propiedad y buscando en el HECTOANUARIO encuentro con el número 1025 del escalafón general a Don Ricardo Peris Mercier, que tomó posesión en Diciembre de 1880, que estuvo en Herrera del Duque y en Archidona, que pertenece a la Promoción V de 1877 y cuya fecha de cese o fallecimiento es de 30 de Marzo de 1888. De él, como del difunto Fernández, nunca más se supo.

José María Chico y Ortiz.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4º

B. O. E.

y

LEGISLACIÓN

AUTONOMICA

Jueves 2 agosto 1990

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

18515 *REAL DECRETO 1009/1990, de 27 de julio, por el que se modifican determinados preceptos del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se aprueban nuevos porcentajes de retenciones a cuenta.*

La experiencia adquirida en la aplicación del sistema de retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y las modificaciones introducidas en la tarifa impositiva por la Ley 5/1990, de 29 de junio, sobre medidas en materia presupuestaria, financiera y tributaria (procedente del Real Decreto-ley 7/1989, de 29 de diciembre), hacen necesario modificar las normas aplicables en esta materia que datan de la entrada en vigor del Real Decreto 9/1988, de 15 de enero.

Asimismo se procede a la modificación de las normas reglamentarias relativas a dietas por desplazamiento y gastos de viaje, para adecuarlas a las cuantías establecidas en la Orden de 14 de noviembre de 1989.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 27 de julio de 1990,

DISPONGO:

Art. 2.º El artículo 148 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas citado, queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 148. Cálculo de la retención.

La cuantía de la retención será el resultado de aplicar al rendimiento íntegro satisfecho los siguientes porcentajes:

a) Para los rendimientos del trabajo y asimilados, el porcentaje que en función de su cuantía y de las circunstancias familiares del sujeto pasivo resulte, de acuerdo con las tablas e instrucciones que se contienen en el artículo 157 de este Reglamento.

En el caso de contrato por temporada inferior al año, el porcentaje de retención resultante no podrá ser inferior al 2 por 100, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

El mismo procedimiento será de aplicación a los rendimientos del trabajo que se deriven de relaciones laborales especiales de carácter dependiente, en cuyo caso no podrá aplicarse un porcentaje inferior al 15 por 100.

b) Cuando se trate de rendimientos del capital mobiliario, el 25 por 100, sin perjuicio, en su caso, de lo dispuesto en la normativa reguladora

1ª QUINCENA AGOSTO 1990 4º

del régimen fiscal de los activos financieros respecto de los rendimientos implícitos del capital mobiliario sometidos a retención en la emisión.

c) Cuando los rendimientos satisfechos sean contraprestación de una actividad profesional, artística o deportiva, se aplicará el tipo de retención del 15 por 100 sobre los ingresos íntegros.

«Artículo 149. Normas para la determinación del porcentaje de las tablas.

1. Para la determinación del porcentaje de las tablas incluidas en el artículo 157 de este Reglamento, que resultase aplicable en cada caso, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) Para los rendimientos a que se refiere la letra a) del artículo anterior, el porcentaje aplicable se determinará en función de la percepción íntegra anual que, de acuerdo con las estipulaciones contractuales, vaya normalmente a percibir el sujeto pasivo y de su situación familiar el día primero del período impositivo, respetando los porcentajes mínimos establecidos.

Tratándose de rendimientos irregulares del trabajo, respecto de los cuales no resulte posible determinar el porcentaje de retención en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior, el porcentaje se obtendrá aplicando las tablas al cociente resultante de dividir el rendimiento irregular por el número de años en que se haya generado. Dicho porcentaje no podrá ser inferior al 15 por 100.

b) El porcentaje así determinado se aplicará a la totalidad de los rendimientos íntegros específicamente satisfechos, aunque éstos difieran de los que sirvieron para determinar el mencionado porcentaje de retención.

No obstante, si al concluir el período inicialmente previsto en un contrato por temporada inferior al año el trabajador continuase prestando sus servicios al mismo empleador o volviese a hacerlo dentro del año natural, se calculará un nuevo porcentaje de retención teniendo en cuenta tanto las retribuciones anteriormente satisfechas como las que normalmente vaya a percibir, siempre dentro del mismo año.

c) Sin perjuicio de lo previsto en el segundo párrafo de la letra a) del artículo anterior, cuando se trate de trabajadores manuales que perciban sus retribuciones por peonadas o jornales diarios, sin relación permanente con la Empresa o patrón, el porcentaje previsto en la letra a) de este artículo será el que derive de aplicar la tabla general de porcentajes que figura en el apartado uno del artículo 157 de este Reglamento al resultado de multiplicar por 100 el importe de una peonada o jornal diario de los que percibe el trabajador.

Cuando alguna peonada o jornal diario se vea afectado por incre mentos esporádicos, como horas extras u otros análogos, el importe tota de la peonada o jornal diario incrementado se multiplicará por 75, efectos de determinar el porcentaje que, con arreglo a la tabla general d retenciones, le corresponda aplicar al jornal o peonada afectado por incremento.

d) Cuando se trate de empleados y trabajadores fijos con retribuci nes complementarias variables, tales como participación en beneficios ventas, incentivos a la productividad, horas extraordinarias, pluses, etc la retención se aplicará al porcentaje que corresponda según las tabla que figuran en el artículo 157 de este Reglamento, considerándose estos efectos como rendimiento anual tanto las retribuciones fijas com las variables previsibles, cuyo importe no podrá ser inferior al de toda las percepciones obtenidas durante el año anterior, siempre que n concurran circunstancias que hagan presumir una notoria reducción e las mismas. El porcentaje así determinado se aplicará a la totalidad d las retribuciones que se abonen al empleado o trabajador, ya sean ésta fijas o variables.

e) Cuando en virtud de normas de carácter general o Convenio Colectivos se produzcan en el transcurso del período impositiv aumentos en las retribuciones del trabajo personal, la determinación d los porcentajes que figuran en las tablas de retención antes citadas lo se teniendo en cuenta los aumentos referidos.

El nuevo porcentaje se aplicará, exclusivamente, sobre las cantidad que se perciban a partir de la fecha de publicación de las normas Convenios en que se establezca el aumento.

1ª QUINCENA AGOSTO 1990 4º

h) En los supuestos de retención, el sujeto retenedor, para determinar el porcentaje aplicable, únicamente tomará en consideración los rendimientos por él satisfechos o, en su caso, que vaya a satisfacer.

Las circunstancias familiares, en el supuesto de que ambos cónyuges obtengan rendimientos del trabajo personal, se considerarán en cada uno de ellos, previa manifestación de las mismas al pagador o pagadores de los respectivos rendimientos.

2. Los sujetos pasivos podrán solicitar de sus correspondientes pagadores la aplicación de tipos de retención superiores a los que resulten de los preceptos contenidos en los artículos 157 y 148 de este Reglamento y en el presente artículo con arreglo a las siguientes normas:

a) Los habilitados-pagadores vendrán obligados a atender las solicitudes que se les formulen con antelación suficiente a la confección de las correspondientes nóminas, en escrito dirigido a aquéllos.

b) El nuevo tipo de retención solicitado no podrá ser modificado en el período de tiempo que medie entre su solicitud y el final del año y será de aplicación al sujeto pasivo durante los ejercicios sucesivos, en tanto no renuncie, por escrito, al citado porcentaje o no solicite un tipo de retención superior y siempre que no se produzca aumento de las retribuciones que determine un tipo superior, según las tablas de retención.»

Art. 4.º El artículo 157 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas citado, queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 157. Tablas de retenciones.

Retribución anual	Sin hijos		Número de hijos y otros descendientes										
	S	C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Hasta 882.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Más de 882.000	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Más de 945.000	5	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Más de 1.050.000	8	6	4	3	2	1	1	1	0	0	0	0	0
Más de 1.155.000	10	8	7	5	3	3	3	2	2	1	1	0	0
Más de 1.365.000	12	11	10	8	6	6	4	3	3	3	2	2	1
Más de 1.575.000	14	13	11	11	9	9	7	6	5	4	3	3	2
Más de 1.785.000	15	15	13	13	12	10	9	9	8	7	6	5	3
Más de 2.100.000	18	17	16	15	14	13	12	11	11	10	9	7	5
Más de 2.415.000	19	18	18	17	16	15	14	14	13	12	11	9	7
Más de 2.730.000	20	20	19	18	17	17	16	15	14	13	12	10	9
Más de 3.150.000	21	21	20	20	19	19	18	17	16	15	14	12	11
Más de 3.675.000	22	22	22	22	21	21	20	19	18	17	16	15	14
Más de 4.200.000	23	23	23	22	22	22	22	20	19	18	17	16	15
Más de 4.725.000	25	25	25	24	24	24	23	22	21	20	18	17	16
Más de 5.250.000	26	26	26	25	25	25	24	23	22	21	20	19	18
Más de 5.775.000	27	27	27	27	27	26	25	24	23	22	21	20	19
Más de 6.300.000	28	28	28	28	28	27	26	26	25	24	23	22	21
Más de 7.350.000	31	31	31	30	30	29	28	28	27	26	25	24	23
Más de 8.400.000	33	33	33	32	32	31	31	30	30	30	30	30	29
Más de 9.450.000	34	34	34	34	34	33	33	33	32	31	31	31	30
Más de 10.500.000	36	36	36	36	36	36	35	35	34	33	33	33	32
Más de 11.550.000	37	37	37	37	37	37	36	35	35	34	34	34	33
Más de 12.600.000	39	39	38	38	38	38	37	36	36	35	35	35	34
Más de 13.650.000	40	40	39	39	39	39	38	37	37	36	36	36	35
Más de 14.700.000	41	41	40	40	40	40	39	38	38	37	37	37	36
Más de 15.750.000	42	42	41	41	41	41	40	39	39	38	38	38	37

2. Familias numerosas de honor.

Retribución anual	Número de hijos				
	10	11	12	13	14 o más
Hasta 1.575.000	0	0	0	0	0
Más de 1.575.000	1	1	0	0	0
Más de 1.785.000	2	2	1	1	1
Más de 2.100.000	4	4	3	3	3
Más de 2.415.000	5	5	5	5	4
Más de 2.730.000	6	6	6	6	5
Más de 3.150.000	8	8	8	8	7
Más de 3.675.000	9	9	9	9	9
Más de 4.200.000	11	11	11	11	11
Más de 4.725.000	12	12	12	12	12

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4 30

3. El número de hijos y otros descendientes a tener en cuenta para la aplicación de las tablas anteriores será el de aquéllos por los que se tenga derecho a la deducción prevista en el número uno de la letra C) del artículo 29 de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, reguladora del Impuesto.

4. 1.º A las pensiones y haberes pasivos, cualquiera que sea la persona que generó el derecho a su percepción, les serán de aplicación los porcentajes de retención de la columna de la tabla general del apartado uno anterior, correspondientes a contribuyentes con un hijo.

2.º A los exclusivos efectos de determinar el porcentaje de retención aplicable, procederá la elevación al año de las cantidades que como tales pensionistas o titulares de haberes pasivos perciban quienes adquieren tal condición durante el ejercicio.

3.º No obstante lo dispuesto en los números anteriores de este apartado, el sujeto pasivo podrá optar por la aplicación de la tabla general de retenciones, contenida en el apartado 1 de este artículo, atendiendo a la realidad de sus circunstancias familiares, sin que en este caso proceda la elevación al año.

La citada opción deberá realizarse por escrito ante el habilitado-pagador o Entidad gestora correspondiente, en el mes de diciembre de cada año o en el inmediato anterior a aquél en que se adquiera la condición de pensionista o titular del haber pasivo correspondiente».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.–Quienes tuvieren la condición de pensionistas o titulares de haberes pasivos con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto, podrán ejercitar la opción por la aplicación de la tabla general de retenciones en el mes inmediato posterior al de la publicación del mismo.

Segunda.–Los sujetos pasivos afectados por la modificación de l requisitos a efectos de las deducciones de la cuota del impuesto, podr acreditar la nueva situación familiar para el cálculo del porcentaje retención aplicable, ante el correspondiente habilitado-pagador, en mes inmediato posterior al de la publicación del presente Real Decre

DISPOSICIONES FINALES

Primera.–El presente Real Decreto entrará en vigor el 1 de septie bre de 1990.

Segunda.–El Ministro de Economía y Hacienda dictará las dispo ciones necesarias para la aplicación de este Real Decreto.

Tercera.–A la entrada en vigor del presente Real Decreto qued derogadas las normas que se opongan a lo previsto en el mismo y, particular, los artículos 1.º a 4.º del Real Decreto 9/1988, de 15 de ene y la Orden de 14 de noviembre de 1989, sobre revisión de la cuantía las dietas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Dado en Madrid a 27 de julio de 1990.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,
CARLOS SOLCHAGA CATALAN

CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE

2094 *DECRETO 134/1990, de 23 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre medidas transitorias a aplicar en las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, en desarrollo de la disposición final décima de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1990.* [90/3654]

La disposición final décima, apartado 1, de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1990 establece que las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana y el Consejo Superior de las mismas quedan suprimidos como Corporaciones de Derecho Público.

En tanto entre en vigor la normativa que determine el régimen y destino del patrimonio y personal de las Cámaras, es urgente que se arbitren unas medidas transitorias, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 de la disposición final décima de la citada Ley.

En su virtud, en ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 32, apartado 9, del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, a propuesta del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consell de la Generalitat Valenciana, en sesión celebrada el día 23 de julio de 1990,

DISPONGO:

Artículo primero

El Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes designará, mediante Orden, un representante delegado en cada Cámara y en el Consejo General de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de la Comunidad Valenciana.

Los actos de disposición, gestión y administración que afecten al patrimonio o personal de las Cámaras se fiscalizarán por la Intervención General de la Generalitat Valenciana, tal como se regula en el Título III de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1984, de 13 de junio.

Artículo segundo

1. Se constituye una Consejo Asesor como órgano de apoyo al representante delegado en el ejercicio de las funciones a éste atribuidas por el artículo 1 del presente Decreto.

2. La composición del Consejo Asesor se determinará mediante Orden.

No obstante, formarán necesariamente parte del mismo un representante de cada uno de los siguientes Organismos:

— Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

— Conselleria de Economía y Hacienda.

1ª QUINCE 4 AGOSTO 19

— Dirección General de la Función Pública.

3. Corresponde al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el nombramiento de los miembros del Consejo Asesor. Cuando se trate de los representantes de la Conselleria de Economía y Hacienda y Dirección General de la Función Pública, el nombramiento se hará a propuesta del Conseller correspondiente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En tanto se establezca el régimen y el destino del patrimonio y personal, las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana seguirán rigiéndose por la normativa que les sea de aplicación, con las innovaciones introducidas por el presente Decreto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de inferior o igual rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

La Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá dictar las disposiciones o instrucciones necesarias para la más adecuada operatividad del sistema de autorizaciones previsto.

Segunda

La presente disposición entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

Valencia, a 23 de julio de 1990.

El President de la Generalitat Valenciana,
JOAN LERMA I BLASCO

El Conseller d'Obres Públiques,
Urbanisme i Transports,
EUGENIO BURRIEL DE ORUETA

2095 *ACUERDO de 25 de junio de 1990, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las cuentas anuales del ejercicio económico 1989, del Instituto Valenciano de la Vivienda, SA y se modifican los artículos dos, diez, trece y veinte de los Estatutos del citado Instituto.* [90/3652]

El Consell de la Generalitat Valenciana, en sesión celebrada el día 25 de junio de 1990, adoptó el siguiente Acuerdo:

«El Consell de la Generalitat Valenciana, reunido en Valencia el día 25 de junio de 1990 como Junta General Universal de Accionistas del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, acepta los siguientes puntos como orden del día de la sesión:

1.º Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio económico 1989.

2.º Modificación de los artículos 2º, 10º, 13º y 20º de los Estatutos de la Sociedad, según la propuesta presentada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

3.º Autorizar al Presidente del Consejo de Administración para realizar todos los actos precisos para ejecutar el punto 2º, otorgando para ello la correspondiente escritura pública e instando la inscripción de la misma en el Registro Mercantil.

4.º Autorizar al Secretario del Consejo de Administración para certificar el contenido del Acta de la presente Junta General Universal de Accionistas y los acuerdos en ella tomados.

Al tratarse de una empresa pública de la Generalitat Valenciana, y siendo ésta su único socio, se hallan pues presentes todos los socios de la Sociedad.

El Gobierno Valenciano acuerda:

1.º Aprobar las cuentas anuales del ejercicio económico 1989, comprensivas del Balance de Situación, Cuenta de Resultados y Cuadro de Financiación, así como la Memoria y el Informe de Gestión.

2.º Modificar los artículos segundo, diez, trece y veinte de los Estatutos de la Sociedad, que quedarán redactados como sigue:

«*Artículo segundo.* Objeto.

Constituye el objeto de la Sociedad:

a) La rehabilitación y promoción de viviendas, en especial las de protección oficial tanto de promoción pública como privada, en todo el territorio de la Comunidad Valenciana.

b) La adquisición y enajenación del suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, con objeto de constituir reservas o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia urbanística o de vivienda, tanto por la Generalitat Valenciana como por la propia Sociedad, así como la gestión, administración y disposición del mismo.

c) La promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general y, en particular, la realización de todo el conjunto de operaciones que resulten necesarias para la ejecución de planes de urbanismo y programas de actuación propios o ajenos. Dentro de ello se incluye:

— La realización de estudios, planes, proyectos y desarrollos urbanísticos, así como el ejercicio de la iniciativa para su tramitación y aprobación.

— La realización de obras de infraestructura, de servicios y de edificación previstas en planes de urbanización.

— La promoción, gestión, comercialización y explotación de los solares, obras, servicios y edificaciones que en ejecución de los diversos planes urbanísticos vaya realizando.

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4 30

d) La adquisición y enajenación de viviendas en proyecto, ejecución o terminadas, y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos precisos para la construcción y rehabilitación de viviendas en la Comunidad Valenciana, de acuerdo con sus planes de actuación, así como la administración, conservación y enajenación de las viviendas adquiridas, construidas o rehabilitadas.

e) La gestión de la administración de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Valenciana en los términos expresados en los Convenios que suscriba con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes o entes titulares de las mismas.

f) La participación en otras empresas nacionales o extranjeras que tengan por objeto programas de construcción de viviendas de protección oficial o, en su caso, de signo equivalente, así como suscribir contratos de asistencia técnica y servicios con entes públicos o sociedades privadas».

«*Artículo diez*

Uno. La Junta General podrá ser ordinaria o extraordinaria.

Dos. La Junta General ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada año para conocer y resolver acerca de la gestión social en el ejercicio anterior y aprobar, en su caso, las cuentas y balances correspondientes al mismo, y decidir sobre la aplicación de beneficios. Será extraordinaria cualquiera otra Junta.

Tres. La Junta General Universal, sin necesidad de convocatoria y constituida para tratar de cualquier asunto, se reunirá siempre que esté presente todo el capital desembolsado y los asistentes acuerden por unanimidad su celebración».

«*Artículo trece*

Uno. El Consejo de Administración será nombrado por la Junta General y estará integrado por un número de Consejeros no inferior a cinco ni superior a nueve.

El cargo de Consejero tendrá una duración de cinco años. Podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

De entre los miembros del Consejo se eligirá un Presidente y un Vicepresidente.

Dos. El Vicepresidente sustituirá al Presidente en los casos de vacante, ausencia, enfermedad o impedimento legítimo y ejercerá todas las atribuciones del Presidente. En defecto del Vicepresidente, actuará como tal el Consejero de más edad.

Tres. El cargo de Secretario será provisto por el Consejo de Administración entre sus miembros. En caso de ausencia o imposibilidad del Secretario, será sustituido por el Consejero de menor edad, que será Vicesecretario».

«*Artículo veinte.* Ejercicio económico.

Los ejercicios económicos anuales se cerrarán el 31 de diciembre de cada año y el Consejo de Administración quedará obligado a formular antes del 31 de marzo siguiente el balance con la cuenta de pérdidas y ganancias, los estados complemen tarios exigidos por las disposiciones vigentes, la propuesta de destino, distribución o aplicación de beneficios y la memoria explicativa».

3.º Autorizar al Presidente del Consejo de Administración, el Honorable Sr. D. Eugenio Burriel de Orueta, para realizar todos los actos precisos para ejecutar el acuerdo 2º, otorgando para ello la correspondiente escritura pública e instando la inscripción de la misma en el Registro Mercantil.

4.º Autorizar al Secretario del Consejo de Administración para certificar el contenido del Acta de la presente Junta General Universal de Accionistas y los acuerdos en ella tomados.

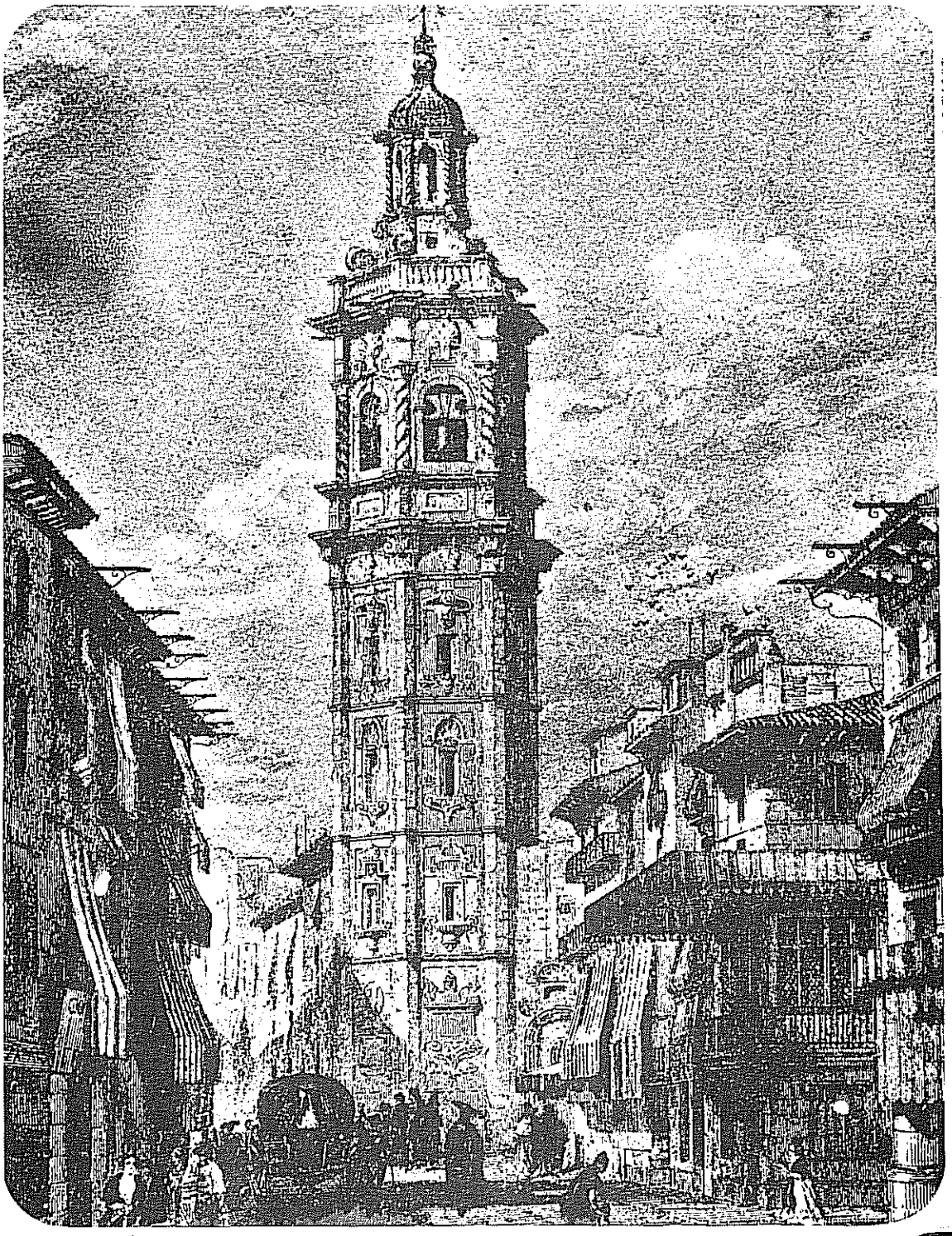
Acuerdos estos que se transcriben literalmente.

No habiéndose debatido más asuntos que los asignados en el orden del día, se aprueba la presente Acta de la Junta General Universal del Instituto Valenciano de Vivienda, SA

El presente Acuerdo será publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*».

Valencia, a 25 de junio de 1990.

El Conseller Secretario del Gobierno Valenciano,
EMERIT BONO I MARTÍNEZ



1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 * 4 30

1ª QUINCENA * AGOSTO 1990 *

4º

De los Registradores de la Comunidad Valenciana