# de derecho

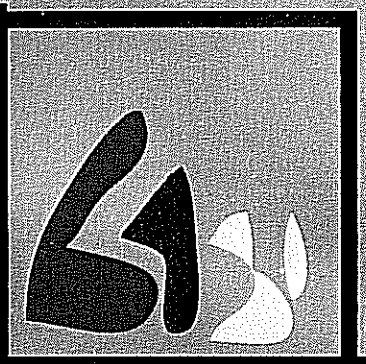
informativa

LUNES

4'30

privado y

registral



Año 4 - Núm. 91 - 2ª Quincena, Diciembre, 1991

## LUNES 4'30

DE LOS REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

EN VALENCIA:
Rodolfo Bada Mañó
Luis Calduch Alvarez
Vicente Carbonell Serrano
Ana María del Castillo González
Vicente Dominguez Calatayud
María J. Gonzalvo Asensi
Belén Martínez Gutierrez
Rosa M. Navarro Díaz
Carlos Olavarrieta Masdeu
Luis Orts Herranz
Carlos J. Orts Calabuig
Federico Sánchez Asíns
Javier Solá Palerm
Juan M. Rey Portolés

EN ALICANTE:
José Márquez Muñoz
Juan Carlos Rubiales Moreno
Francisco Salvador Capdera

CONSEJERO HONORARIO:
José María Chico Ortiz

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

Depósito legal:
V-1212-1988


# sumario

Año 4 - Núm. 91 - 2ª Quincena, diciembre, 1991


*CASOS PRACTICOS*
*De Valencia* 3
*¡DE ALICANTE!* 5
*Un Supercaso* 11

*RESOLUCIONES* 15

*SENTENCIAS* 17

*ANOTACIÓN DE QUERELLA...* 20

*RAPIÑEIRANDO* 32

*EL CÓDIGO CIVIL Y SUS REFORMAS* 33

*CONTROVERSIAS MERCANTILES* 38

*EL URBANISMO... ASPECTOS REGISTRALES Y NOTARIALES* 40

HUMOR *Corral JR.* 45

CHICO *LA CESIÓN DE AÑOS* 46

*CON NOTA DEL RESUMIDOR* 49

# UNA POSDATA MÍA EXTRAVAGANTE

Querido Director saliente:

Como te prometí debo hacer hoy, brevemente, en esta posdata mía extravagante, los comentarios que me inspiró la lectura de las tres posdatas tuyas. Y lo hago por seguir tu consejo y cumplir mi promesa más que por gusto, pues temo saciar ab initio a nuestros lectores con mi incipiente bla, bla, bla.

Tu primera posdata se refería al reloj medieval que te regalaron los amigos del Consejo de Redacción en tú sabrás qué "*perfecto e inolvidable homenaje*", reloj medieval que tú has pretendido inmortalizar en tu afecto reproduciéndolo en la revistilla, pues compruebo que el original es idéntico al que ilustra estas líneas. No creo equivocarme si interpreto que con la lectura recomendada de esta primera posdata pretendes hacerme llegar el nítido mensaje de que ha comenzado para mí el tiempo que para tí concluyó. Así lo entiendo y como muestra de mi agradecimiento por tu oportuna aunque innecesaria advertencia, procedo a apropiarme del medieval artilugio: él será el símbolo tras el cual esconderé las inevitables intervenciones que èsporádicamente deberé hacer por razón de mi cargo en estas páginas, de suerte que al tiempo que contribuyo a inmortalizar tu desmesurada egolatría evitaré empachar a nuestros lectores con mi nombre. (Comienzo hoy).

Tu segunda posdata, querido antecesor, venía referida a la necesidad de adaptar el formato de la revistilla a las posibilidades que la imprenta nos ofrece. Ningún comentario haré al respecto ya que, como has podido comprobar, hicimos hace ya algún tiempo el rompimiento formal, y mejor o peor, ahí lo tenemos para cierto tiempo.

En la tercera posdata tuya creo encontrar la clave de tu aparentemente desinteresado consejo, astuto saliente. Con su sugerida lectura vienes a ordenarme que rinda discreta pleitesía a nuestros asiduos colaboradores del extrarradio dorado que con sus valiosos trabajos, llegados desde los cuatro puntos cardinales, acreditan nuestra publicación y la abren a los cuatro vientos con afortunado detrimento de su provincianismo. Y por tratarse de una justa astucia, procedo a inclinar levemente mi cabeza mientras estrecho la mano:

1) De nuestros queridos y redivivos compañeros de redacción de Alicante, ***FRANCISCO SALVADOR, JUAN-CARLOS RUBIALES, PEPE MÁRQUEZ y -desde hoy- GUSTAVO BARRENECHEA***, de cuyo poder general para administrar la revistilla seguiré usando y abusando hasta que ellos quieran.

2) Del fantástico ***CORRAL JR. (JOSÉ-MARÍA CORRAL GIJÓN)*** cuyo puntual ingenio, merecedor de más amplia difusión, sigue impregnando nuestra revistilla.

3) Del desaparecido -sólo de estas páginas- catedrático ***EMILIO VALIÑO*** que nos otorgó en tiempos pasados el honor de publicar, en exclusiva, interesantísimas y refrescantes traducciones. ¿Volverá?

4) Del amigo ***EDUARDO (MATÍNEZ-PIÑEIRO CARAMÉS)*** que continúa dialongando con nosotros y difundiéndonos e ilustrándonos desde su insustituible y compendiosa "Circular", y demostrando, desde sus páginas, hacia tu persona un permanente afecto al que tú has correspondido, saliente insensato y arbitrario, dejando sin contestar, en el cartapacio de asuntos revisteros que me legas, la cariñosa carta que te envió cuando tuviste la feliz idea de dejar la revistilla. Por eso tendré que contestarla yo en tu nombre otro día.

5) De ***JOSÉ-MANUEL GARCÍA GARCÍA*** que nos sigue permitiendo, generosamente, reproducir sus elaborados casos prácticos y lo demás publicado en el Boletín del CEH de Cataluña.

6) De ***CONSTANCIO VILLAPLANA***, que con su inestimable "Fichero" continúa prestigiándonos puntualmente y al que pido disculpas porque con la movida esa del "rompimiento formal" de la Lunes hemos demorado, algunas veces, la publicación de sus envíos; para aliviar su posible amistoso enfado le prometo gestionar la publicación, íntegra y a lo grande, del "Fichero", cuando llegue a su fin. Y

7) De nuestro Consejero Honorario y admirado amigo, ***JOSÉ-MARÍA CHICO***, que nos deleita con su inagotable ingenio, número tras número, quincena tras quincena, y a quien, también en tu nombre, cerril saliente, habré de contestar la incontestada carta, sentimental y un poco triste, que te envió cuando te fuiste.

Para todos ellos un fuerte abrazo y para ellos y para vosotros, lectores, !Pròspero Año 1992!

# casos prácticos

## REPARCELACIÓN. INSCRIPCIÓN PARCIAL.

Presentada al Registro escritura de Reparcelación, que comprende varias fincas, de una de ellas -que se ha adjudicado como nueva finca a favor de un determinado señor- se solicita la no inscripción. ¿Cabe tal cosa, cabe inscribir parcialmente una Reparcelación? Este supuesto, como tantos otros, ya ha sido planteado por la doctrina, pero no recordaba la concurrencia, en el instante en que se formuló la pregunta, los argumentos a favor o en contra; así que se buscaba argumentos propios (dejando a cada cual la facultad y obligación de leer lo escrito sobre la materia). Y respecto de esos argumento, parece que habría que distinguir dos sistemas: En el sistema que llamaremos clásico las nuevas fincas creadas por la Reparcelación no tienen un enlace demasiado directo con las antiguas (o no siempre lo tienen) así que permitir la inscripción de alguna de las nuevas fincas creadas, dejando de lado otras, es, en el fondo, una manera de crear confusionismo en los libros registrales y también una manera de desinscribir fincas (el historial de las fincas de procedencia se cancela y las nuevas no existirían en el Registro). De modo, pues, que lo mejor y más concorde con el Derecho es NO aceptar la inscripción parcial: o se inscribe la Reparcelación entera o no se inscribe nada.

Pero tal vez, con el sistema instaurado por la nueva Ley del Suelo, que permite agrupar y dividir, como cualquier caso normal de agrupación y división de fincas, este argumento anterior no tenga aquí tanta fuerza. La DGRN, como se sabe, dejó dicho que cabe inscribir fincas procedentes de división y cesación de comunidad sin necesidad de que se inscriban las otras fincas, también procedentes de esas operaciones y que constaban en otra copia o hijuela, de otro de los excomuneros.

...Y sin embargo, y aún así, la mayoría entendía que lo mejor es no aceptar inscripciones parciales en los supuestos de Reparcelaciones. (J. S. P)

## COMPENSACIÓN URBANÍSTICA. ALGUNOS PROBLEMAS.

En un supuesto de Compensación urbanística (en el caso planteado se trataba de propietario y finca únicos) se daban estas circunstancias:

Primero. Viales, su descripción. La escritura pública contenía relación de las fincas resultantes del sistema de Compensación, con su descripción, etc. Pero la zona destinada a viales no se describía. ¿Es preciso describir los viales como otra finca más o basta que queden como resto y se haga expresión de ello en el Registro a través de la correspondiente nota marginal? Lo más correcto parece ser su descripción, descripción que puede resultar un tanto difícil, a veces, pero no imposible. Dejar los viales como resto, por vía de nota marginal, después de haber segregado las parcelas que van a ser edificables, podría plantear problemas inclusive de titularidad. Y la legislación, además, da argumentos para que se exija su descripción separada al igual que las otras fincas. No cabe invocar el artículo 5 del Reglamento Hipotecario porque su contenido está superado por la normativa urbanística en general.

Segundo. La afección al saldo de los costes de urbanización. Esta afección se hace constar a través de la nota prevista en el artículo 178 del Reglamento de Gestión urbanística. Pero, ¿es posible sustituir esa nota de afección por una hipoteca? En el Boletín del Colegio de Registradores número 258 de 1989, página 1.497, se recoge una situación parecida, no igual, al supuesto que ahora contemplamos. Se sustituía la afección por un aval, pero hay que recordar que la legislación urbanística catalana prevé ese supuesto, lo que no se contempla en la legislación no catalana, al menos expresamente. Así y todo, la mayoría estimaba posible aquella sustitución "prima facie". Lo que sucede es que nadie veía claro la razón de acudir a una hipoteca cuando la nota de afección probablemente da mayores garantías: en primer lugar, la duración de la nota -siete años- resulta suficiente cobertura temporal; en segundo lugar, la nota afecta a cada finca (parece que la cantidad de que se responde ha de individualizarse, no caben afecciones genéricas). Frente a la nota de afección, la hipoteca puede suponer mayor garantía (plazo mayor, vgr.) pero puede suponer menor garantía porque -en el supuesto que nos ocupa- se dejan de hipotecar algunas fincas (no se sabe exactamente por qué). La hipoteca se quiere constituir con el carácter de hipoteca de máximo, ¿la nota de afección que recoge el RGU se refiere también a una cantidad máxima? Pues no está claro, véase por ejemplo lo que dice JM GARCÍA GARCÍA sobre este asunto en la RCDI. Si suponemos que se refiere a cantidad máxima, entonces la hipoteca que se quiere constituir quizás de más garantías (si expresa mayor cantidad). Pero no es así si -como opina ahora JM GARCÍA - la nota se refiere a saldo provisional, de modo que cada finca está afecta a cantidades que puedan resultar mayores que la que esa nota expresa. (J.S.P.)

## SOLAR. OBRA NUEVA. CÓNYUGE.

Tres hermanos tienen inscrito un solar con carácter privativo. Dos de los hermanos están casados, y lo están bajo el régimen de separación de bienes. Los dos casados venden a sus cónyuges respectivos una cuota mínima del solar y a continuación proceden todos a declarar una obra nueva de varios pisos y a la cesación de comunidad con adjudicación de pisos concretos. Pero resulta que, por arte de magia, la cuota que tenían las mujeres (esa cuota mínima que había vendido a cada una de ellas su respectivo marido) con tantas idas y venidas y declaraciones de obra y cesación de comunidad ha ido engordando; de modo que al final del viaje cada una de las mujeres de los citados hermanos se queda con la mitad de un piso, adjudicándose al respectivo marido la otra mitad. La mitad del piso no se corresponde con la pequeñísima cuota que inicialmente habían adquirido por compra (y tampoco constan en la escritura de valores que permitan hacer esa equiparación).

Quid?

En principio la escritura no está correcta. Dicho esto el redactor se declara en huelga y por tanto se niega a dejar constancia por escrito de la polémica que, a propósito de este supuesto, se entabló una vez más, sobre los contratos entre cónyuges, las aportaciones a la sociedad de gananciales (en este caso no hay gananciales), el tercero hipotecario, etc etc. (J.S.P.)

*VALENCIA, CASTELLÓN*

## *¡Y ALICANTE!*

***Aquí están los amigos de Alicante. Fieles a la cita han llegado con sus casos llenos de viveza e ingenio, de derecho y de vida. Los acompañan con sendas tarjetas de sus redactores, JOSÉ MÁRQUEZ MUÑOZ (J.M.M.) y GUSTAVO BARRENECHEA MARAVER (G.B.M.), dos plumazas como dos catedrales. El primero reconoce "con propósito de enmienda" que llevan "demasiado tiempo faltando a la cita". Gustavo -nuevo en estos menesteres ¡ya era hora!- en unas letras dirigidas correctamente a la "STA. LUNES 4'30", dice que nos envía "atendiendo nuestra cariñosa queja... dos casillos que presenté el último jueves en el Sanedrín de Alicante. En uno ¡menos mal! estaba con la mayoría; en el otro, ni con la minoría siquiera, me quedé en una horrible soledad". Pues se acabó la soledad, amigo; ¡quédate con nosotros!***

## 1.- PLAZAS VINCULADAS

Uno de los contertulios se muestra contrito. Hace algún tiempo practicó una inscripción que la pareció correcta. Ahora cree que fue poco exigente. Por eso le surgen los problemas:

- Cuéntanos su pecado y ya veremos la penitencia que se te impone.

- El caso es el siguiente:

Se encontraba inscrito un edificio en régimen de propiedad horizontal sin que se hubiera vendido ninguno de sus componentes. Uno de esos componentes era un sótano destinado a aparcamiento de vehículos. Los demás componentes eran viviendas. No había locales comerciales. De momento, todo era correcto y sin problemas. Después, la constructora y única propietaria otorga escritura de vinculación de las plazas de garaje a distintas viviendas: dice cuántas plazas de garaje existen en el sótano, hace una descripción somera de cada una, las numera, y va señalando "*Al Componente dos -vivienda en el piso primero, letra A- le corresponde la plaza de garaje número tal*", y continúa vinculando viviendas y plazas, hasta que agota unas y otras. Después, hace constar que las plazas de garaje no pueden ser objeto de enajenación separada de las viviendas; vendida una vivienda, ha de venderse con ella la plaza de garaje que tiene vinculada.

- ¿Cómo se inscribió eso? -pregunta un compañero.

- Se hizo una inscripción completa en el folio del componente-sótano, y se extendieron notas de referencia en los folios de las viviendas: Según la inscripción tal, a esa vivienda la queda vinculada la plaza de garaje tal, que no puede ser objeto de enajenación separada. Mi pecado fue no exigir el que se cancelara el folio del componente-sótano; puesto que las plazas de aparcamiento no pueden tener vida independiente, el folio en que se comprenden debió desaparecer y su cuota debió de ser redistribuida entre las viviendas. Así no tendría problemas ahora.

- ¿Qué problemas?

- Se han comenzado a vender las viviendas. Las ventas se hacen correctamente, en el sentido de que con cada vivienda se vende su plaza de garaje vinculada, pero en las escrituras no se dice nada de la vinculación. O sea, que se venden como si fueran fincas absolutamente independientes. Seguro que el día de mañana alguno de esos compradores pretenderá vender por separado la vivienda o el aparcamiento.

-Pues pídele al Notario que haga constar la vinculación en las escrituras.

-Aún así me siguen los problemas: ¿hago una sola inscripción conjunta para la vivienda y la plaza de garaje, o hago dos inscripciones, una para cada cosa?

-Tendrás que hacer dos, puesto que tienes dos fólios registrales. Eso sí, dejando bien clara la vinculación.

-Por muy claro que lo ponga, más pronto o más tarde vendrán los problemas: hipotecarán una vivienda y dejarán sin hipotecar la plaza de garaje;

o hipotecarán vivienda y plaza distribuyendo la responsabilidad; o en algún Juzgado embargarán una vivienda y no embargarán el aparcamiento. Todo eso originará suspensiones, necesidad de aclaraciones, problemas que se podrían haber evitado.

-Yo soy partidario de una sola inscripción, -tercia otro de los contertulios-. Tuve un caso muy parecido: un pequeño local comercial en planta baja, componente independiente en un principio, en el que se construyó una escalera para que sirviera de acceso a los componentes de la entreplanta del edificio y se vinculó a esos componentes. Cada vez que se transmite un componente de la entreplanta, se hace constar en su inscripción que eso supone la transmisión de la parte indivisa del local en donde está la escalera. En el local en planta baja se hizo constar esa situación de dependencia y ahora no hago inscripción ninguna.

-Yo también me inclino por esa solución, -dice el interesado- pero tendré que explicarlo muy bien tanto en el cuerpo como en el acta de la inscripción. ¿Pero qué hago con la cuota de la plaza de garaje?

- Pues también tendrás que explicar muy bien que en gastos y participación en elementos comunes, además de la cuota de la vivienda, el propietario está afectado por la cuota de la plaza de garaje.

- ¿Y qué haces en el folio del sótano? ¿Cómo vas a dejarlo sin nada? Si te piden certificación de ese componente sótano ¿qué dices si allí no practicas ninguna inscripción?

El consultante ya ha tomado su decisión y no está dispuesto a dar su brazo a torcer.

-En el folio del sótano pondré una nota que diga algo así: "*En virtud de la vinculación que consta en la inscripción adjunta, el historial jurídico de las plazas de garaje que integran este componente se continúa en los folios de las viviendas a las que respectivamente se encuentran vinculadas*". La fecho y la firmo.

Como nadie le pone ya más pegas, el que fue atribulado contertulio se va muy contento, sobre todo cuando uno de los compañeros le dice que tampoco fue un disparate tan grande el no exigir la cancelación del folio del sótano; no se trata propiamente de un elemento común puesto que cada vivienda tiene derecho exclusivo a una plaza determinada, no es que todas sean de todos; además pudiera darse el caso de que alguna vivienda se quedara sin plaza de garaje, o viceversa, de que alguna plaza de garaje se quedara sin vincular. No se podría cancelar el folio y tendríamos los mismos problemas. (J.M.M.)

## 2.- LA LETRA DE JUAN PALOMO

Don Juan Palomo, ilustre personaje del refranero nacional, comparece ante Notario y otorga una escritura en la que se dice: Que el mismo día del otorgamiento ha librado una letra de cambio cuyas características -serie, número, cantidad, vencimiento- se determinan perfectamente; que él mismo es el librado y ha firmado la aceptación; que él mismo es el primer tenedor de la letra; y que, para garantizar su pago, constituye hipoteca en favor de quien sea el último tenedor de la misma sobre la finca y con las estipulaciones que más adelante se detallan. Por consiguiente, él es simultáneamente librador, librado y tenedor de la letra que se garantiza con la hipoteca.

- La eterna lucha del cañon y la coraza. Cuanto más fuerte se hace la coraza, más potentes se fabrican los cañones. Rechazamos la inscripción de hipotecas en garantía de obligaciones al portador emitidas por particulares, y se inventan esta curiosa letra de cambio que cumple la misma finalidad.

-Bueno, ¿pero vosotros la inscribiríais? -inquiere el presentante del caso.

La tertulia se inclina por abrumadora mayoría en favor de la inscripción;

- No hay argumentos para rechazar la inscripción; se trata evidentemente de un fraude de ley, pero el Registrador no puede apreciarlo, tendría que ser un Juez el que decidiera la ilegalidad de este acto; el caso, aunque muy parecido, no es exactamente igual al de las obligaciones al portador, pues al producirse el endoso o los endosos, habrá de

identificar en la letra al endosatario o a los endosatarios sucesivos.

No obstante, el que formuló la pregunta no se queda convencido y desarrolla esta argumentación que deja fríos a los demás contertulios: En el caso consultado no existe una auténtica letra de cambio según la concepción legal, aunque se haya utilizado un impreso timbrado que utilice esas palabras. Para el legislador la letra es, en principio, un mandato de pago, una orden que una persona (librador) da a otra (librado) para que pague a un tercero (tomador) una cantidad de dinero. Por expresa disposición legal pueden ser la misma persona el librador y el favorecido (letra girada a la orden del propio librador) o pueden ser la misma persona el librador y el librado (letra girada contra el propio librador), supuestos ambos previstos en la ley cambiaria. Lo que no está previsto es que una misma persona pueda reunir las tres cualidades a la vez, y como no encaja dentro del concepto natural y legal que se desprende del artículo 1 de la ley cambiaria ni está admitido como excepción, hay que entender que está prohibido. Aparte esto, serían de aplicación las consideraciones que ha hecho la Dirección General sobre la hipoteca de propietario.

- Todo eso está muy bien- le replican- pero si te interponen un recurso, careces de argumentos legales en que apoyarte.

Una vez más, no hay acuerdo y el partidario de la línea dura se queda sin nadie que le siga aunque sigue diciendo por lo bajo que él no piensa inscribir. (J.M.M.)

## 3.- UNA SINGULAR FIGURA.

Con mal disimulado orgullo, un contertulio lanza la frase: -Tengo una singular figura- y, ante la expectación de los compañeros, se aclara:

- ¿No recordáis lo que dijo una resolución de 1.990, al tratar de una hipoteca en que había muchos acreedores por deudas diferentes? No entró en el tema porque no era defecto puesto por el Registrador, pero fijaros en lo que decía; os lo voy a leer: "*En el presente caso, una pluralidad de personas constituyen sobre una pluralidad de fincas una única hipoteca unilateral de máximo en favor de una pluralidad de Bancos... En la nota de calificación no se cuestiona la posibilidad de tan singular figura de hipoteca única y, por tanto, tampoco debe este Centro cuestionarla ahora*". (Resolución de 26 de Noviembre de 1990).

- ¿Y bien?

- ¡Que tengo un caso igualito!, -explica muy contento; un solo deudor que hace un reconocimiento de deudas pero varios fiadores hipotecarios, muchos bancos acreedores cada uno con su deuda, los fiadores constituyen una sola hipoteca para garantizar todas las deudas, hipoteca que se distribuye entre las diversas fincas y se atribuye por cuotas indivisas a los distintos acreedores. La única diferencia es que mi hipoteca no es unilateral y tampoco es de máximo, pues se trata de cantidades concretas ya perfectamente fijadas y reconocidas, estableciéndose un plazo único para el pago de todas ellas.

Pronto le rebajan los humos, pues hay otros tres compañeros que tienen casos idénticos. No se trata de que la Primavera propicie las figuras singulares, sino que la misma escritura comprende fincas en varios distritos hipotecarios. Aclarado esto, pasan a discutir.

- Evidentemente, la Dirección General es contraria a este tipo de hipotecas, no hay más que ver lo que dice esa resolución.

- Pero eso no es doctrina de la resolución, es opinión que se manifiesta de pasada, un "*obiter dictum*', algo que no ha sido objeto de discusión y estudio. Por mucho respeto que nos merezca la Dirección, ese tipo de afirmaciones fuera del tema examinado ha de recibirse con cierta cautela. Además, aunque la llame "*singular figura*", y parezca mostrar cierto recelo ante ella, tampoco dice que no sea inscribible.

- Pero, aparte de esa frase de la resolución del 90, es lo cierto que toda la regulación de la hipoteca está pensada para otro supuesto: una deuda-una hipoteca, varias deudas-varias hipotecas.

- Ese es el supuesto normal, pero ten en cuenta: que no está prohibida por la Ley; que todas esas deudas, en cierto modo, se están refundiendo en una sóla: se fija el mismo plazo y los mismos

intereses para todas; las deudas están perfectamente determinadas en su cuantía, en su origen y en el momento que se contrajeron.

Con la reticencia de alguno, que no lo ve muy claro, la Tertulia se inclina por la inscripción. (J.M.M.)

## 4.- ¿RÉGIMEN DE GANANCIALES O DE SEPARACIÓN?

Advertencia previa para no herir la sensibilidad de ningún espectador: Todos los asistentes a la tertulia saben que el régimen económico-matrimonial presuntivo de los matrimonios catalanes es el de separación de bienes, y todos están de acuerdo en que la vecindad civil se acredita registralmente con la manifestación de los interesados hecha en la escritura pública. Lo que se discute es la conducta contradictoria de una persona en concreto.

Don Jorge Porto Cassal, esposo de Doña María Dalí Montblanch (apellidos ficticios pero con un "*aire*" a los reales), adquirió en el año de 1.946 unos terrenos en Alicante, haciendo constar que era vecino de Alicante y no haciendo manifestación alguna sobre su regionalidad civil. La escritura se otorgó en Alicante. Un poco más adelante declaró la edificación de un chalet en uno de los terrenos, y en los años inmediatamente posteriores vendió algunas de las parcelas que no utilizó para la construcción. Siguió sin hacer declaración alguna sobre su régimen matrimonial, lo que no le planteó ningún problema, ya que en aquellas lejanas fechas las mujeres casadas bajo régimen de gananciales eran unas criaturas aparentemente sumisas que se conformaban con tener lo que los germánicos llamaban "*la potestad de la llave*", eran las que mandaban en casa pero dejaban que los varones tuvieran facultades de disposición de los bienes comunes.

En 1.982, constituye hipoteca sobre el chalet para garantizar un préstamo. La escritura se otorga en Cataluña y, entonces sí, hace constar que es de regionalidad civil catalana y que su matrimonio se rige por el régimen de separación de bienes. Su esposa, naturalmente, no comparece. La escritura se inscribió sin problemas por quien entonces era Registrador.

En 1.985, 1.986 y 1.987 vende otras tres parcelas de las que tenía sin edificar. La escritura se otorga en Alicante y comparece en las tres escrituras la esposa del vendedor para dar su consentimiento.

Por fin, en 1.991 vende el chalet por otra escritura que otorga en Cataluña y vuelve a decir que se encuentra casado bajo el régimen catalán de separación de bienes. ¿Qué opinaís de este señor? ¿De vecindad civil catalana o de vecindad civil común? ¿Casado en régimen de gananciales o en régimen de separación?.

- Tiene una actuación contradictoria -opina la casi unanimidad-, está actuando contra sus propios actos; que te acredite que tenía vecindad en Cataluña cuando se casó y que no ha cambiado de régimen matrimonial. Puede hacerlo por medio de certificación de matrimonio.

- A mí esta defensa numantina del régimen de gananciales que hacéis algunos Registradores no termina de convercerme- opone en solitario uno de los presentes, pero se le acalla enseguida.

- No se trata de defender ningún régimen económico-matrimonial; cada uno tendrá sus propias ventajas e inconvenientes. De lo que se trata es de exigir coherencia a la actuación de un señor. Unas veces hace que comparezca su esposa, luego está reconociendo que se trata de bienes gananciales; otras, en cambio, dice que está casado en régimen de separación. Si siempre hubiera dicho esto último, no se habría planteado ningún problema. Que se aclare.

- ¿Y no será que, cuando otorga en Alicante, en la Notaría -que ven que adquirió siendo vecino de Alicante, y no conocen sus circunstancias familiares- le dicen "*oiga, que tiene que venir su esposa*", y el hombre, por no discutir, la hace comparecer?

- Pues a lo mejor, pero ya es mayorcito para saber explicarse, de todas formas hay una actuación contradictoria por su parte.

- ¿ Y no os dais cuenta de que en el 82, o sea, antes de vender las parcelas que le sobraban,

hipotecó manifestando su regionalidad catalana y régimen de separación? ¿ Esta circunstancia, que consta en el Registro, no vincula al Registrador? - Esto lo dice el que presentó el caso que, por lo visto, tiene ganas de inscribir.

- ¿ Y que importancia tiene éso? Lo que señalamos son sus contradicciones: También consta en el Registro que su mujer ha comparecido para dar su consentimiento en otras ocasiones. En definitiva, que no está claro, que puede haber un perjuicio para la esposa en el hipotético caso de que se tratase de bienes gananciales. ¡A pedir aclaración, como es tu obligación!. -terminan dictatoriales. (J.M.M.)

## 5.- MANDAMIENTO CONDICIONAL

Hipotecada una finca, se siguió el procedimiento de ejecución del artº. 131 LH hasta la subasta y adjudicación de la misma, que fue inscrita en virtud del auto correspondiente.

Cuando se expidió la certificación de cargas para dicho procedimiento, la única existente era la hipoteca que había dado lugar al procedimiento; ni siquiera había afecciones fiscales pues estaban caducadas y se cancelaron. Como es lógico, así se hizo constar en la certificación. Quizás por ello, al expedir el mandamiento cancelatorio solamente se ordena que se cancele la inscripción de la hipoteca ejecutada, y se olvidan de que pueden existir cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la certificación. En efecto, se había tomado una anotación de embargo a favor de la Hacienda por concepto de "*Impuesto de Transmisiones*" (posiblemente, para garantizar la liquidación complementaria la autoliquidación de la escritura de compra previa a la hipoteca).

Como no se ordena, no se cancela esa anotación de embargo. El interesado pregunta por lo que tiene que hacer para que también se cancele esa anotación, y se le indica que acuda al Juzgado y solicite la expedición de nuevo mandamiento. Ante la petición del interesado, el Juzgado expide un nuevo mandamiento cancelatorio en el que - después de reseñar los datos del procedimiento- se ordena que se cancele la anotación letra A, extendida a favor de..., en el folio... del Libro... finca registral... practicada después de pedir la certificación de cargas para dicho procedimiento pero siempre y cuando no fuere crédito preferente el que motivo tal anotación.

Todos estamos de acuerdo en que el Registrador carece de facultades para apreciar preferencias de créditos. Esa es cuestión que debe ser resuelta en el procedimiento oportuno. Mientras no se discuta esa preferencia por el cauce procesal correspondiente, el Registrador solamente sabe que hay cargas posteriores a la que motivó la ejecución -que pueden ser canceladas-, y cargas anteriores a la que motivó la ejecución -que no pueden cancelarse-.

Como el mandamiento contiene una orden condicionada a algo que el Registrador no puede hacer, parece que debe ser devuelto sin practicar la cancelación, explicando al Juzgado que el Registrador no tiene competencias legales para apreciar si el crédito objeto de la anotación es o no preferente con relación a la hipoteca ejecutada. (J.M.M.)

## 6.- DISPOSICIÓN DE UN BIEN PRIVATIVO POR CONFESIÓN DEL CONSORTE FALLECIDO.

En el Registro figura inscrito un bien a favor de Doña Carmen, cuya privatividad resulta sólo de la confesión del consorte. Fallecido éste, Doña Carmen dispone del bien, adjuntando como prueba de la inexistencia de herederos forzosos un testamento de hace muchos años del premuerto, que así lo manifiesta, más los certificados en extracto de defunción y el de Últimas Voluntades.

Al Registrador calificante, que es el ponente, no le pareció suficiente la prueba y manifestó al comprador de la finca inscrita a nombre de la

inconsolable viuda Doña Carmen, que elija entre una acta notarial de notoriedad, el auto judicial de herederos o lo que el propio Registrador aconsejó como más sencillo, un certificado literal de defunción del premuerto, donde constará si ha muerto con hijos o no, puesto que la inexistencia de los padres ya resultaba del testamento. El asombro del ponente fue grande al ver que ni uno solo de los Registradores presentes ratificó su calificación, arguyéndole que el mismo problema resultaría en toda partición, donde es suficiente prueba la declaración del testador en su último testamento, sin preocuparnos de si existen o no otros herederos forzosos que hayan podido nacer con posterioridad a su otorgamiento.

El ponente, pese a su soledad, no se rindió, ordenando clavar la bandera de combate en lo alto del palo mayor de su nave. Arguyó que el que una partición pueda hacerse con sólo esos documentos es así porque, de un lado, sencillamente lo establece el art. 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y siguientes de su Reglamento, y, de otro, en toda partición los interesados han de ratificar, por así decirlo, las declaraciones del testador dándolas por buenas o, por el contrario, rectificándolas si han muerto algunos de los herederos, forzosos o no, o completándolas si, como ocurre tantas veces, han nacido unos herederos forzosos con posterioridad al testamento. Pero que, en el caso que nos ocupa, el artículo 95-4 del mismo Reglamento exige para los actos de disposición post mortem "*el consentimiento de los herederos forzosos*", sin precisar cómo se puedan determinar, lo que queda al sano criterio jurídico de Notarios y Registradores. Se apoyó en su experiencia notarial de particiones con testamentos en que los que se hacía constar que no tenía descendencia el testador y, no obstante, ésta había surgido después por sangre o adopción, teniendo que contarse con ella para la partición.

No convenció a nadie, pero tampoco lo convencieron a él, y se retiró del encuentro sin arriar su bandera de combate. (G.B.M.)

## 7.- VIVIENDA HABITUAL: EMBARGO

Según el art. 144-5º del Reglamento "*Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, será necesario para el embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que la demanda ha sido notificada al cónyuge del titular*".

Bien, si según el Registro de la Propiedad el o la titular del bien que se pretende embargar es "*soltero*" o "*viudo*" ¿es admisible un mandamiento de embargo en que sólo conste el nombre del o de la titular sin hacer constar su estado? La minoría del Sanedrín admitió que anotaba el embargo "*aunque con reticencias*". La mayoría (en este caso una simple mitad más uno) considerando que los asientos del Registro sólo "*en cuanto se refieran a los derechos inscribibles están bajo la salvaguardia de los Tribunales*" (art. 1 de la Ley Hipotecaria) pero no en cuanto se refieran al estado civil de los titulares de esos mismos derechos en cuyo caso la prueba compete al Registro Civil (arts. 1 y 2 de la Ley del Registro Civil) suspenden el embargo hasta que, consignado en el mandamiento ese estado, se constate que el titular sigue soltero o viudo, explicando "*patriarcalmente*" en la nota de suspensión que, si resultare casado, en el mismo mandamiento deberá aclararse que la vivienda no es la habitual o que la demanda ha sido notificada al cónyuge. (G.B.M.)

fin

Super *caso práctico*

# LOS EXTRANJEROS

(Resumen de los casos prácticos sobre la materia publicados en LUNES)

Por *CARMEN GÓMEZ DURÁ*

En nuestro Derecho civil, los extranjeros gozan en España de los mismos derechos civiles que los españoles, salvo lo dispuesto en los Tratados y Leyes especiales (art. 27 Cc); estableciéndose, por tanto, como regla general, el mismo tratamiento a los extranjeros que a los españoles.

En principio, los extranjeros pueden actuar en el derecho privado con plena libertad, otorgando actos o contratos, lo cual supone, en ciertos casos, algún inconveniente a la hora de aplicarles las normas españolas. Como consecuencia, en el momento de acceder tales actos o contratos al Registro de la Propiedad, pueden presentarse obstáculos.

Problemas, cuestiones dudosas y soluciones, en torno a títulos relativos a extranjeros, se plantearon en varias ocasiones en las reuniones registrales; de tales cuestiones hemos separado las referentes a las inversiones extranjeras en España, pues dado su interés y legislación especial, serán objeto de un supercaso específico.

Pues bien, el primer obstáculo que puede aparecer con un extranjero es su idioma distinto, unido a su desconocimiento del idioma español.

Surgió así, en una reunión, **la duda de admitir como traductor de las manifestaciones de un otorgante extranjero, a otro otorgante de la misma escritura**, por el posible conflicto de intereses que pudiera suponer. Además, parece que no existe base legal para exigir que el Notario nombre a un intérprete imparcial.

Algunos contertulios negaron la posibilidad de que el co-otorgante fuese el traductor del extranjero (también otorgante), asimilando la figura del traductor a la del apoderado (al ser ambos "*portadores*" o "*vehículos*" de la voluntad de un tercero). No admitieron el hecho ni aún cuando el extranjero consintiera tal traducción.

Sin embargo, la opinión mayoritaria fue la de admitir la traducción hecha por el co-otorgante, cuando no existe ningún peligro para el traducido. Aportando la posiblidad de que el Notario exigiera e incorporara el documento (en idioma extranjero), con las manifestaciones del otorgante extranjero, junto con la traducción, para poder comprobar en cualquier momento que ambas se corresponden (Rev. 17-caso nº 11).

Otra serie de inconvenientes surgen en el momento de aplicar las leyes españolas a extranjeros, pues algunos requisitos exigibles a un español, pueden resultar de dudosa exigencia a un extranjero.

En este sentido, recordamos tres cuestiones planteadas en una misma reunión; la primera de las cuales surgió en **un caso de compra de inmueble por un noruego, que decía estar *separado judicialmente*, sin acreditarlo.** Los asistentes entendieron que, sólo si acreditaba dicha separación, podría practicarse la inscripción a su nombre, pues en otro caso, se practicaría con arreglo a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con el art. 92 RH (Rev. 18-caso nº 4).

Cuestión distinta fue la de **exigir la *declaración de vivienda habitual* de la familia, en la transmisión de un inmueble perteneciente (con carácter privado) a extranjero casado.** Se dijo que, en este punto, rige la ley personal del extranjero (por aplicación del art. 10 Cc), debiendo exigirse, tal declaración, sólo si su ley personal la exige (Rev. 18-caso nº 5).

En tercer lugar, en la misma reunión, llegó a cuestionarse **si era necesaria la *notificación del art. 55 de la Ley Arrendamientos Urbanos*, en caso de venta de vivienda arrendada a un extranjero.** Los contertulios recordaron el art. 7 de la LAU, que hace referencia a la aplicación a los inquilinos extranjeros, de los beneficios que contiene dicha Ley (derecho de tanteo y retracto), "*siempre que éstos* (los extranjeros) **prueben la existencia del principio de reciprocidad en los países respectivos a favor de inquilinos españoles**". Por ello, entendieron que, sin esta prueba, no debe exigirse la notificación antes dicha, sin perjuicio de que, con posterioridad, el extranjero pueda ejercitar el retracto, si tiene derecho al mismo (Rev. 18-caso nº 6)

En este mismo sentido, en otra reunión, se planteó el tema de **una *anotación preventiva de embargo* solicitada sobre una finca inscrita a favor de un matrimonio alemán, con sujección a su régimen matrimonial.** Se estimó que era necesario que la demanda se dirigiera contra los dos titulares para poder anotar el embargo, no bastando demandar a uno sólo de ellos (Rev. 29-caso nº 5).

Por otro lado, a la hora de practicar los asientos, debe observarse, en determinadas ocasiones, algunas cautelas cuando interviene un extranjero. Concretamente, en sede de ***hipoteca*, cuando tiene como causa un préstamo en divisas, realizado por entidad española a extranjero no residente,** es necesario la expresión de las divisas en pesetas, en el momento del otorgamiento de la escritura. Además, debe señalarse un máximo de responsabilidad hipotecaria por las oscilaciones que puedan producirse en el futuro, refiriendo el máximo con separación del principal y de los intereses, sin poder establecerse un máximo conjunto de responsabilidad hipotecaria. Así se concluyo en una reunión registral, al tratar un caso de *hipoteca en moneda extranjera* (Rev. 34-caso nº 6).

Sin dejar la hipoteca, traemos a colación un caso, en el que los contertulios, rechazaron una **hipoteca de máximo y de "*sumidero*", que pretendía inscribir el Banco prestamista, amparándose en la autorización general para la concesión de préstamos a extranjeros no**

**residentes**, para la adquisición de vivienda. Entendiendo, los presentes, que es necesaria autorización administrativa especial, sin poder ampararse, en este caso, en la autorización general (Rev. 10-caso nº 14).

No obstante todo lo expuesto, parece que es en materia de *sucesiones* donde los supuestos pueden resultar más conflictivos. Al establecer nuestro Código Civil en su art. 9.8º que la sucesión, por causa de muerte, se rige por la ley nacional del causante, en el momento del fallecimiento, es muy posible que la transmisión hereditaria de un inmueble sito en España deba regirse por la ley sueca, alemana, rusa o jamaicana.

Lo cual puede complicarse si pensamos en la existencia de varios testamentos y en la admisión, en nuestro derecho común, de la sucesión mixta (en parte testada y en parte intestada -art. 912 Cc-). Frente a ello, tratándose de inmuebles sitos en España, se entendió, en una reunión, que, tanto si el testamento de un extranjero fue otorgado en su país de origen y la partición de su herencia en España, como si testamento y partición se otorgaron en su país, **es necesario solicitar certificado del Registro y de Actos de Ultima Voluntad, acreditativo de que el causante extranjero no otorgó testamento en España, posterior a aquel en cuya virtud se realiza la partición** (Rev. 19-caso nº 12).

**Este mismo certificado, se estimó exigible, en una partición de herencia de extranjero en que se acompañaba, como único documento complementario, declaración de herederos, sin que resultara, de la misma, la muerte intestada del causante.** Ante la admisión de la citada declaración, y desconocida la legislación extranjera correspondiente, se entendió que debía pasarse por ella, cuando el certificado del RGAUV fuese negativo Así se decidió, como única posibilidad de saber que el causante no había otorgado testamento ante Notario español (Rev. 7-caso nº 8).

Adentrándonos en casos más concretos, relacionados con las *legítimas*, surgen cuestiones más espinosas; pensemos, por ejemplo, en el inglés, un tanto bohemio, casado y con diez hijos, que deja en su testamento el único bien que posee, un apartamento en Gandía, a su fiel amigo, un perro ("*Carri*"). Caso no irreal, que, en un principio, no podría evitarse, pues no olvidemos la inexistencia en el derecho inglés de las legítimas.

Sin embargo, el perro español no podría gozar de tal ventaja, pues en nuestro derecho, el causante debe atender a la legítima (como porción de bienes de que no puede disponer por reservarla la ley o determinados parientes (art. 806 Cc)). Pero este concepto, como hemos visto, o no existe o es diferente en otras legislaciones, lo que puede plantear dudas.

Si las legitimas en el derecho inglés no fueron tema de conversación, sí lo fueron las del **derecho alemán, en un caso en que por testamento mancomunado dos cónyuges se instituyeron herederos recíprocamente, estableciendo una sustitución vulgar a favor de su único hijo.** Adjudicándose la única finca la viuda, se cuestionó si la inscripción a su favor debía llevar la mención de legitima del art. 15 LH. Unánimemente se estimó que no era preceptiva dicha mención, pues en el derecho alemán la legítima es una "*pars valoris bonorum*", no siendo aplicable el artículo citado (Rev. 52- caso nº 6).

No tan claro resultó aquel caso, en el cual **un cónyuge sueco fallece, compareciendo en la partición de su herencia, ante Notario español, la viuda y dos hijos habidos de un matrimonio anterior del causante, excluyéndose a los tres hijos del segundo y último matrimonio.** Se manifiesta en la escritura que la comparecencia se realiza conforme a la ley sueca de 1987, aportándose unas fotocopias y traducción parcial de la misma. Del estudio de dichas fotocopias, no resultaba tan lógica la exclusión de los tres hijos comunes (estableciéndose una especie de sustitución o reserva); a ello se unía el hecho de que los apellidos de los primeros hijos comparecientes, no coincidían con los del causante (siendo uno varón).

Ante las dudas suscitadas, se entendió que debía solicitarse aclaración y justificación del carácter de herederos de unos y otros. Podría

aceptarse una certificación expedida por jurista sueco, haciendo constar que dicha comparecencia es conforme con la Ley Sueca, además de justificar, con certificados parroquiales, que los hijos comparecientes eran verdaderamente hijos del causante (por la diversidad de apellidos). (Rev. 48- caso nº 3).

Para finalizar, recordando que a una misma sucesión pueden concurrir varias legislaciones, resulta, algunas veces, conflictivo determinar la legislación aplicable. Prueba de ello fue el intrincado caso que exponemos, resuelto en una de las reuniones.

**Se trataba de un iraní (de Irán), casado y con hijos, residente en Canadá, donde falleció. Se abrió la sucesión según la ley de Quebec (Canadá), su lugar de residencia, aplicable según la legislación canadiense, procediéndose a la declaración de herederos abintestato, por morir sin testamento. En el caudal relicto existía un inmueble sito en España,** que los herederos querían vender.

Como decíamos antes, el art. 9.8º de nuestro Código Civil establece que la sucesión se rige por la ley nacional del causante en el momento del fallecimiento, es decir, en este caso, debía regirse por la Ley del Irán.

Por lo cual, la declaración de herederos hecha en Canadá se estimó ineficaz en España, debiendo atender, respecto del inmueble sito en España, a la ley española (que establece la aplicación de la Ley iraní).

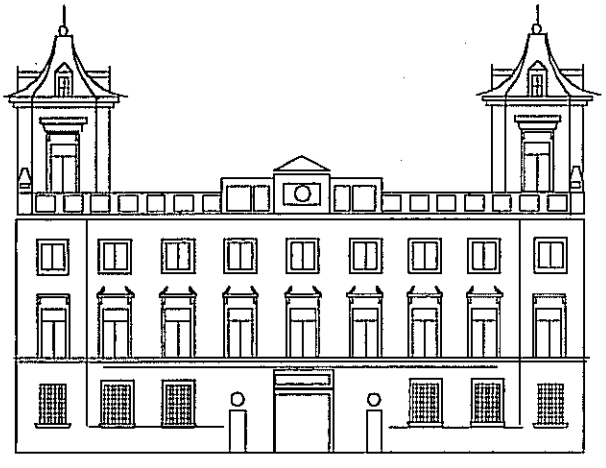
Se recordó, al mismo tiempo, que en materia de reenvío nuestro derecho (art. 12.2º Cc) sólo lo admite cuando se hace a la ley española, siendo inoperante el que pudiera hacer la ley de conflicto iraní a la ley canadiense (Rev. 32- caso nº 19).

*fin*

*Este número 92 de la revistilla, correspondiente a la segunda quincena de diciembre y última del año 1991, lo estamos cerrando muy pronto -el día 23- para darlo a la imprenta mañana -día 24- y así propiciar que, a pesar de los numerosos días festivos que llegan, salga con puntualidad. Por eso, quizás se nos escapen disposiciones legales que se publiquen en el BOE del año que termina, como ha sucedido con los extractos de algunas RR de la DG, según os contamos más adelante. Y todo para satisfacer los deseos de la imprenta y demostrarle nuestro extraordinario interés en que la revistilla salga con premura cada quincena.*

*(Por cierto que preguntado el impresor por qué en el número precedente apareció una página en blanco -la 66- no supo qué decirnos, excusándose en que le daba "cosa" confesarnoslo. Yo, sin embargo, creí adivinar en sus ojos la verdadera razón: como casi todos los lectores de LUNES tienen hijos, el avisado impresor dejó la página en blanco para que nuestros chiquillos pintaran motivos navideños con lápices de colores. La verdad es que no es mala idea).*

# RESOLUCIONES



*Dirección General de los Registros y del Notariado.- Ministerio de Justicia*

## R 2 OCTUBRE 1991

## (BOE 10 Diciembre)

## RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN

## CARECE DE LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO EL NOTARIO PARA CUYO PROTOCOLO FUE AUTORIZADA LA ESCRITURA POR IMPOSIBILIDAD ACCIDENTAL DEL MISMO.

**Supuesto:** Al inscribir una escritura de hipoteca, fueron excluidas determinadas cláusulas - que se hicieron constar en la nota al pie del titulo- , a saber: la relativa a los intereses de demora, la referente al rango, la de costas y gastos y la de extensión genérica de la hipoteca a edificaciones futuras, entre otras.

**El Registrador** informó que la nota al pie del título es de "*despacho*", contra la cual no cabe recurso dada la falta de expresión de las causas de exclusión y que el presentante prestó conformidad a los pactos eliminados.

**El Presidente** del Tribunal Superior desestimó el recurso.

**La Dirección General** no da lugar al mismo por falta de legitimación para interponerlo por la razón expuesta al comienzo de este texto. (R.N.D.)

## R 15 OCTUBRE 1991

## (BOE 4 de diciembre)

## ANOTACIÓN DE DEMANDA: GRAVÁMENES LOCALIZADOS. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

**Supuesto:** La demanda versa sobre la nulidad de un contrato de compraventa inscrito, cuyo objeto lo constituyó determinada finca que registralmente ha pasado a formar parte de otra mayor, resultante de una agrupación con otras registrales. Asimismo, se solicita la declaración de propiedad de aquélla a favor de la actora y la declaración de nulidad de la

donación de la propia finca otorgada por los compradores demandados, de la agrupación de la finca a otras y de la hipoteca sobre la finca agrupada en cuanto afecta a dicha finca.

**El Registrador** deniega la anotación de la demanda por el defecto de no constar en el documento presentado la descripción del resto de la finca agrupada -parte no afectada por la demanda-, por implicar la pretensión una potencial segregación y ello de conformidad con los arts. 8, 9 de la Ley Hipotecaria y 47 y 51 del Reglamento Hipotecario que consagran el principio de especialidad. Cuestiona el Registrador la nulidad de la hipoteca sobre la finca agrupada dado el carácter de tercero hipotecario que protege a su titular.

**El recurrente** alegó: 1) Que lo pretendido es una anotación preventiva y no una inscripción por lo que hay que estar a los arts. 165 y 166-2º del Reglamento Hipotecario y no a los arts. 9 de la Ley Hipotecario y 51 del Reglamento Hipotecario. Por otra parte, la propia naturaleza de las anotaciones de demanda exige unos requisitos menos rigurosos para su práctica que para las inscripciones, tal como ponen de manifiesto los arts. 72 y 73 de la Ley Hipotecaria, la jurisprudencia y la doctrina.

2) Que el Registrador se excede en su calificación por infracción del art. 100 RH.

**En el informe el Registrador** insiste que de prosperar la demanda resultarán dos fincas, y dos inscripciones, que se regirán por el principio de especialidad, por lo que es trascendental dar descripciones con arreglo a los arts. 9 de la Ley y 51 y 52 del Reglamento Hipotecario, aplicables a las anotaciones según el art. 166-1 del Reglamento Hipotecario, por lo que entiende es preciso describir el resto de la finca no afectada y la potencial segregación no formalizada.

**El Presidente** del Tribunal Superior de Justicia revocó la nota fundándose en la propia naturaleza de este tipo de anotaciones cuya finalidad no es sino la prevención de futuro frente a terceras personas, y en el asiento solicitado que es una anotación y no una inscripción; rechaza la exigencia de formalizar la segregación, pues ésta resulta del ejercicio de la acción y de la concreta pretensión deducida contra los titulares registrales.

**La Dirección General** confirma el auto y revoca la nota, teniendo en cuenta los términos flexibles de los arts. 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria y la finalidad típica de la anotación solicitada que es la de constatar tabularmente sobre la finca agrupada la existencia de un proceso que afecta a una de las fincas de procedencia y por ende, a ella misma, a fin de evitar la figura de terceros adquirentes protegidos por la fe pública registral. De modo que descrita la finca de procedencia y la resultante se suministran datos suficientes para dar cumplimiento a aquella finalidad. (R.N.D.)

En el BOE de 18 de diciembre (núm. 302) que llega a nuestras manos algunos días después, aparecen las siguientes seis RR cuyos extractos no hemos podido hacer. En espera de que los publiquemos en el próximo número, os adjuntamos en hojas sueltas la transcripción de las mismas. Tales RR son las de 8, 9, 10 y 11 de octubre, y 8 y 11 de noviembre.

Por similares razones, publicamos hoy el extracto de la R de 15 de octubre, BOE de 4 de diciembre, cuya transcripción en hoja separada recibisteis con el número precedente.

# SENTENCIAS

## S 19 SEPTIEMBRE 1991

## PROPIEDAD HORIZONTAL.- Comunicación de departamentos pertenecientes a dos edificios colindantes.- Modificación del título constitutivo: unanimidad, a pesar de la existencia de un pacto previo.

La cuestión planteada se reduce a saber si la posibilidad de abrir huecos entre la pared medianera de dos edificios con el propósito de unir dos departamentos pertenecientes ambos al mismo propietario puede ser realizada únicamente por el propietario de ambos.

Y así hay que tener en cuenta que en la escritura de Obra Nueva de uno de los edificios se otorgó al propietario del local comercial la posibilidad de que con "el consentimiento tácito" de los demás copropietarios pudiese subdividir o agrupar los departamentos o entidades descritos, tanto vertical como horizontalmente, e incluso se le faculta para la abertura de las puertas necesarias para comunicar dicho local con el local colindante; la cláusula de esta escritura consta en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, el régimen de Propiedad horizontal conlleva el interpretar restrictivamente las reservas de facultades de los promotores, y es claro que la abertura de los huecos litigiosos implica la modificación de las cuotas de participación, estableciendo una situación "de facto" nueva, con modificación evidente del título constitutivo y eventual agrupación de la finca, lo que requiere la aprobación unánime de los propietarios.

Y así apelada esta sentencia la AP de Barcelona señala que la pretensión de los apelantes de que las cláusulas o pactos en virtud de los cuales se procedió a la práctica de las aberturas en los rellanos de la casa nº11, sin tener que solicitar el consentimiento de los demás copropietarios, aunque dichas aberturas pusieran en comunicación el inmueble referido y el colindante señalado con el nº 13, NO PUEDE PROSPERAR porque:

1) En primer lugar, si bien los pactos son válidos, pese a que las normas de la LPH son de derecho necesario, no es menos cierto que aún en el supuesto que sólo afectaran a un edificio y no a los dos, sería muy dudoso, que aún en este caso, no resultara necesaria la dación de cuenta a quien represente la Comunidad (art. 11) y además, el mismo acuerdo de la "mayoría" exigida para modificar el título constitutivo (art. 16-1).

2) En segundo lugar, no ofrece duda razonable que partiendo del principio de la extensión objetiva de la propiedad horizontal, la obra realizada al comunicar departamentos propios con otros situados en el edificio colindante, no se va a ceñir al espacio privativo, sino

que también afecta a elementos comunes, como el rellano de escalera o la escalera misma, para cuya realización y según reiterada jurisprudencia se requiere el consentimiento unánime de los copropietarios, puesto que evidentemente altera el titulo constitutivo de la comunidad que quedaría gravada con una servidumbre no necesaria.

3) Tampoco cabe duda que con la abertura practicada ha sido en la pared o elemento común, por tratarse de la misma línea divisoria de los edificios 11 y 13 , es decir cierre y límite de los edificios por uno de sus linderos lo que impone sus mantenimientos. Pues al autorizar el art. 8 LPH el aumento o extensión de locales por agregación de otros colindantes, hace referencia, exclusivamente, a que lo sean del mismo edificio.

4) En cuarto lugar. Que es esa la razón por la que la parte recurrida al suscribir las escrituras, otorgó al apelante la facultad para poder "realizar" en las entidades de que sea propietario, las puertas o aberturas necesarias par comunicarlas con la finca nº13. Por ello la Comunidad nunca se ha opuesto a que los codemandados abrieran puertas entre las paredes que separan sus elementos privativos pero "SÍ QUE SE OPONEN A QUE SE ABRAN HUECOS DESDE LA FINCA Nº13 que den a elementos COMUNES DE LA FINCA Nº11.

Y tampoco puede prosperar el último motivo alegado según el cual se denuncia la infracción de lo dispuesto en el art. 1255 CC ya que se niega la eficacia de lo pactado libremente entre las partes interesadas, afirmándose que el pacto es válido pese a que las normas de la LPH son de derecho necesario.

Alegatos que, desde luego, no pueden prosperar porque debidamente apreciada la naturaleza e índole de la cláusula o pacto en cuestión y la pugna por lo expresamente establecido en la primitiva escritura de constitución de obra nueva.

No podrá por tanto prevalecer "la reserva de facultades" inherentes al pacto inicial, en donde se autorizaba para abrir los referidos huecos, cuando la realidad demuestra que dicha ejecución atenta contra la propia configuración de los elementos comunes del inmueble, ya que la comunicación se hace a través del elemento común de la escalera y de la línea divisoria que conecta ambos edificios LO CUAL NO ES POSIBLE PORQUE AL AFECTAR AL TÍTULO CONSTITUTIVO SE PRECISA LA CORRESPONDIENTE UNANIMIDAD, según lo dispuesto en el art. 16 LPH.

Por todo ello procede la desestimación del recurso. (M.R.P.)

## S 26 JUNIO 1991 (AP de Palencia)

## VENTA DE COSA AJENA

## Doctrina y jurisprudencia aplicable a la venta de cosa ajena.

Vamos a empezar por clarificar los hechos que dieron lugar al presente caso. Y así:

1) El Ayuntamiento de Villamoronta, anuncio y celebró subasta para la venta de una serie de parcelas de terreno con carácter de bienes patrimoniales, a cuya subasta acude Don Mariano, hoy actor y Don Tomás, demandado. En principio, una de las parcelas se adjudica al primero como mejor postor, pero más tarde por ser concejal del Ayuntamiento se anula el primer acuerdo y queda adjudicada al 2º; posteriormente se interpone recurso contencioso administrativo en cuya virtud se estiman las pretensiones de Don Mariano, respecto a la adjudicación definitiva de la parcela subastada.

2) El Ayuntamiento de Villamoronta notificó con fecha 30 de Septiembre de 1983 la anterior adjudicación a Don Tomas para que se personase en el Registro de la Propiedad a efectos de cancelación de la escritura de compraventa de la parcela otorgada a su favor.

3) No obstante con fecha 26 de Julio de 1984 Don Tomas vende a dos cónyuges -Don X- la parcela que había adquirido en subasta. Y estos a su vez trasmiten con fecha 18 de Marzo de 1985 a Don Cristobal.

Dados los hechos que anteceden es de importancia determinar si el demandado Don Cristobal, es un tercero hipotecario de buena fe. Ya que la buena fe es elemento indispensable para que opere la protección registral. Porque el Registro no puede amparar situaciones jurídicas contrarias a derecho, la protección registral no puede extenderse hasta el punto de convalidar lo que ab initio es nulo de pleno derecho o anulable, ni tampoco lo que es ineficaz para producir efectos jurídicos.

Y así lo que crea el Registro de la Propiedad es una apariencia de legalidad que se puede destruir en el juicio declarativo correspondiente. De no ser así no se concebiría el art. 38 LH que contempla la presunción luris tamtum de existencia y pertenencia a su titular de derecho real inscrito. Y la necesidad de entablar demanda de nulidad y de cancelación de la inscripción correspondiente cuando se impugna la realidad registral no coincidente con la realidad jurídica extrarregistral y el primer requisito para obtener la protección de la fe pública registral, en cuanto al tercer adquirente, es que haya vendido a título oneroso y de buena fe, lo cual se presume pero admite prueba en contrario. De otra forma bastaría vender finca no propia a otra persona, que esta inscribiese y que, poco más tarde, vendiese a un tercero, para que el despojo se hubiese consumado.

En el caso de autos, y de los hechos probados. Parece evidente que todos los habitantes de la pequeña localidad de Villamoronta

conocían perfectamente la subasta pública, la adjudicación inicial, y la anulación de ésta. Y a pesar de ello Don Tomas vendió en escritura de fecha posterior a la sentencia, una finca que sabía que no era suya, la cual, poco tiempo después, transmitía, a su vez, el comprador al supuesto tercer adquirente, oriundo del pueblo.

Es cierto que Don Tomas no fue parte en el proceso contencioso administrativo, pero no lo es menos que esta ausencia del proceso podría impedir que la sentencia se ejecutase directamente frente a él, a pesar de que la propia Sala acordó la notificación judicial. Y así en el caso de autos resulta patente que quien ha actuado de buena fe en todo momento ha sido el demandante Don Mariano y no los demandados, aún cuando el vicio inicial surja como consecuencia de un error sufrido por la Corporación Municipal.

Fallo.- a) Que, en cumplimiento de la S 4 Febrero 1983 dictada en via contenciosa administrativa- declaramos que la finca objeto de esta controversia pertenece en plena propiedad a Don Mariano a quien se le ha otorgado escritura de trasmisión de titularidad dominical por el Ayuntamiento con fecha 15 de Junio de 1984.

b) Que la escrituras autorizadas por el notario X con fecha de 26 de Julio 1984 en la que figuran como vendedores Don Tomas y su esposa y como compradores Don X y la escritura otorgada por estos con fecha de 18 de Marzo de 1985 en la que figuraba como comprador Don Cristobal, así como cualquier otra trasmisión que se haya realizado con posterioridad, son nulas e ineficaces.

c) Que procede la cancelación de las inscripciones registrales, tanto la practicada a favor de Don Tomas como la realizada a favor de Don X, y la inscripción última realizada como consecuencia de las anteriores a favor de Don Cristobal, por contradecir todas estas inscripciones la realidad jurídica en cuanto a la situación de la finca trasmitida.

d) Por todo ello procede mantener la propiedad y posesión de la totalidad de la finca a favor de Don Mariano.

*

Se recuerda en esta sentencia la doctrina acerca de la nulidad absoluta o en su caso la anulabilidad o nulidad relativa, de la venta de cosa ajena:

*"Y en este aspecto de la cuestión aun cuando ya la construcción de la compraventa en el Derecho Romano, como contrato meramente productor de obligaciones, permitía la venditio rei alienae, sobre todo cuando las partes proceden de buena fe, la doctrina más autorizada -un sector de la cual mantiene que tal venta es nula o, al menos, anulable - distingue entre tres supuestos distintos:*

*a) Compraventa de cosa individualmente determinada y de pertenencia ajena, conociendo ésta circunstancia vendedor y comprador; podría estar protegida por el Derecho, en el sentido de <<dar lugar a una Sentencia que reconozca un interés contractual positivo, con independencia de que pueda ser ejecutada en forma específica o de que deba recurrirse, en su caso, a la indemnización del interés económico equivalente>>;*

*b) venta de cosa ajena con la particularidad de que ambas partes lo ignoren; en este caso el comprador puede haber incurrido en error esencial, con posibilidad de aplicación al caso del art. 1266 CC, o de mantenimiento del contrato como firme, sin perjuicio de la evicción;*

*c) venta de cosa ajena con engaño cometido por el vendedor: en esta hipótesis el contrato podría ser nulo según el art. 1269 del mismo Código sustantivo (Puig Brutau).*

*Tercero: Pasando de la doctrina científica a la jurisprudencial del TS han de recordarse Sentencias, ya antiguas, de la Sala 1.ª que, casi constantemente, han reputado nula la venta de cosa ajena: así la S 1 Jun. 1948 en la que se afirma que <<la venta de cosa que no es propia del vendedor puede reputarse inexistente por carecer de objeto>>, añadiéndose en la de 23 Jun. 1951 que cuando la finca no está en posesión del vendedor no pudo éste transmitir la propiedad por la segunda venta, por lo que carecía de objeto este último contrato, <<ya que la falta es de apreciar no sólo en caso de inexistencia material del objeto, sino también por la imposibilidad jurídica de ser materia del contrato en cuestión la cosa sobre la que se pretende contratar>>. En la importante S 1 mar. 1954 se admite la producción de obligaciones derivadas del contrato de compraventa, pero confirma la declaración de ineficacia en Derecho del mismo al decir que <<no infringe los arts. 1254, 1257,1261,1271 y 1507, todos del CC, la Sentencia que declara la ineficacia de la escritura por la que se transmite el dominio de fincas no pertenecientes al vendedor, ya que, independientemente de las relaciones que en el orden obligacional pudieran surgir entre los contratantes, por concurrir en el contrato los requisitos necesarios para su existencia, la Sala sentenciadora decreta solamente la nulidad o ineficacia de la aludida escritura como título traslativo de dominio que no corresponde a los otorgantes."* (M. R.P.)

# ANOTACIÓN DE QUERELLA:
## CON MOTIVO DE LA R. DE LA D. G. R. N. DE 1 DE ABRIL DE 1991.

Por
Vicente *CARBONELL SERRANO*

***"Lo que nos parece rechazable, por las desordenadas razones expuestas, es sentar la doctrina general de que no cabe anotar el ejercicio de una acción de nulidad de contrato e inscripción porque el cauce procesal sea una causa penal. Pensamos exactamente lo contrario e insistimos en que no se trata de anotar querella alguna sino de anotar la misma acción civil que pudo ejercitarse separadamente en causa civil -y anotarse indudablemente- y que se ha optado por ejercitar a la vez que la acción penal, como la ley permite".***

Sumario:

I. CON CARÁCTER PREVIO:
1. *Algunos preceptos del Código Penal y de la L. E. Crim.*
2. *La responsabilidad civil que se deriva del delito de alzamiento de bienes en la Jurispru dencia reciente del T.S.*
3. *Recapitulación.*
4. *De que la anotación preventiva de demanda no es una anotación de demanda.*

II.- COMENTARIO A LA RESOLUCIÓN DE 1 DE ABRIL DE 1991.
1. *Los hechos.*
2. *Doctrina de la Dirección.*
3. *Breve comentario.*

## I. CON CARÁCTER PREVIO.

### *1. Algunos preceptos del Código Penal y de la L. E. Crim.*

- Art. 19 C.P. "*Toda persona responsable criminalmente de un delito o falta lo es también civilmente.*"

- Art. 101 C.P. "*La responsabilidad establecida en el Capítulo II, Título II de este Libro, comprende:*
*1º La restitución.*
*2º La reparación del daño causado.*
*3º La indemnización de perjuicios.*"

- Art. 742.2 L. E. Crim. "*También se resolverán en la sentencia todas las cuestiones referentes a la responsabilidad civil que hayan sido objeto del juicio.*"

- Art. 519 C.P. "*El que se alzare con sus bienes en perjuicio de sus acreedores será castigado...*"

### *2. La responsabilidad civil que se deriva del delito de alzamiento de bienes en la Jurisprudencia reciente del T.S.*

a) SENTENCIA DE 4 DE NOVIEMBRE DE 1981.

PRIMER CONSIDERANDO: "*Que como tantas veces se ha repetido, la declaración contenida en el art. 19 del C.P. no puede entenderse en el sentido de que todo delito o falta genere responsabilidad civil, ya que lo que las referidas infracciones criminales producen es un daño criminal y la única sanción establecida para la producción de tal daño es la pena, de suerte que las únicas infracciones penales susceptibles de engendrar responsabilidad civil son aquellas en las que el hecho, además del daño criminal a ellas inherente produce un daño civil, es decir, cuando el hecho, además de ser constitutivo de delito por venir tipificado como tal en el Código Penal constituye, a la vez, un ilícito civil, generador de un daño de esta naturaleza,* ***-a cuyo resarcimiento se encamina la acción civil correspondiente, que bien puede ejercitarse conjuntamente con la penal, aprovechando la acumulación permitida por la Ley, o bien, en su caso, ejercerse en el proceso civil correspondiente.***"

SEGUNDO CONSIDERANDO: "*Que por ello algunos mantienen la opinión de que los delitos formales o de peligro, entre los que se encuentra el de alzamiento de bienes objeto de este proceso, no son susceptibles de generar responsabilidad civil, en cuanto se consuman por la mera actividad con absoluta independencia de que se produzca o no una lesión y aun cuando ésta no se llegue a producir, porque el deudor,*

*por las razones que fueran, no haya logrado su ilícito propósito de defraudar a los acreedores, mas es lo cierto que tal opinión no puede ser admitida, pues el delito de alzamiento de bienes produce una alteración del orden jurídico civil que se debe procurar restablecer y si bien no procede la restitución, en cuanto ésta supone la reincorporación de la cosa específica al patrimonio de la víctima del delito, supuesto que no puede darse en este caso, ni tampoco la indemnización porque dada la naturaleza del delito aún no se ha concretado el perjuicio,* ***lo que si cabe, en cambio, es la reparación, entendida en su amplia acepción como modalidad integrante del concepto global de responsabilidad civil,*** *en cuanto que, como queda dicho, los delitos de peligro de la naturaleza del que en el presente proceso fue objeto de enjuiciamiento* ***sí pueden producir un daño civil consistente en la delictiva alteración del orden jurídico civil cuya restauración deben intentar los Tribunales de lo Penal,*** *en uso de las facultades que les confiere el párrafo 2º del art. 742 de la L. Pro. P. según el cual en la sentencia se resolverán todas las cuestiones referentes a la responsabilidad civil que hayan sido objeto del juicio, ahora bien,* ***a los indicados efectos los Tribunales de lo Penal habrán de aplicar las normas de derecho privado correspondientes, por ello cuando, como en el caso de autos se trata, el alzamiento se haya llevado a cabo a través de negocios jurídicos de disposición,*** *mediante los cuales el deudor se propuso poner sus bienes fuera del alcance de sus acreedores,* ***los Tribunales de lo Penal, con el fin indicado de restablecer el orden jurídico ilícitamente alterado, pueden y deben declarar la nulidad de los mentados negocios,*** *en cuanto no existan obstáculos jurídicos que lo impidan..."*

b) SENTENCIA DE 25 DE MAYO DE 1983.

CUARTO CONSIDERANDO: "*Finalmente que, como expresó ya con claridad meridiana la sentencia de esta Sala de 2 de noviembre de 1981 (debe aludir a la de 4 de noviembre de 1981 citada),* ***los Tribunales de lo Criminal tienen la obligación ineludible, con el fin de restablecer el orden jurídico ilícitamente alterado, de declarar la nulidad de todos aquellos negocios o contratos de disposición respecto de los cuales hayan hecho pronunciamiento de falsedad, lo mismo que de las inscripciones que en los correspondientes Registros hubieren producido,*** *y ello a menos que los mencionados documentos afectasen a otorgantes de buena fe cuyos derechos quedasen menoscabados por la mencionada declaración,* ***pues sería un contrasentido tachar de penalmente ilícitos por falsos determinados documentos públicos y, sin embargo, no hacer pronunciamiento alguno sobre su nulidad y la de las inscripciones que hayan causado,*** *cuando la validez y la eficacia de aquéllos y de éstas, sólo se puede derivar del cumplimiento inexorable de los requisitos y condiciones establecidas en la Ley, por lo que, en el caso actual, patente la falsedad de la escritura pública de constitución de hipoteca otorgada entre los dos procesados que la convinieron con propósito de defraudar a los acreedores del que en ella aparece como deudor hipotecario, y patente, también, su nulidad, por ser falso su contenido, y que tal declaración no daña derechos de terceros de buena fe, que no existen,* ***es claro que no infringe la Ley la Sala***

***sentenciadora cuando hace tal pronunciamiento y ordena la cancelación de las inscripciones causadas por el documento citado, porque a ello venía obligada en estricta observancia de las prescripciones legales ordenadoras de la responsabilidad civil, dentro de las cuales caben perfectamente la adopción de aquellas medidas que consistan en restaurar el orden jurídico ilícitamente alterado o perturbado...***"

c) SENTENCIA DE 11 DE JUNIO DE 1984.

SEGUNDO CONSIDERANDO: "*Que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 101 y siguientes del C.P. la responsabilidad civil derivada del delito comprende la restitución, la reparación de daños y la indemnización de perjuicios. La restitución deberá hacerse de la misma cosa, aunque se halle en poder de un tercero, y éste la haga suya por un medio legal salvo en el caso de que éste la haya adquirido en la forma y con los requisitos establecidos por las leyes para hacerla irreivindicable, en cuyo supuesto puede surgir la reparación si es susceptible de valorarse el daño producido por desaparición de la misma, o la indemnización de perjuicios materiales y morales, si éstos quedan concretados a través del procedimiento, habiéndose establecido por esta Sala, últimamente, S. 30-12-83, que la responsabilidad civil derivada del delito de alzamiento de bienes no debe comprender el montante de la obligación que el deudor quería eludir, debido a que esta obligación no nace del delito, y porque la consumación de esta figura delictiva no va unida a la existencia de lesión o perjuicio patrimonial, sino a la colocación de un estado de insolvencia en perjuicio de los acreedores a través del alzamiento de bienes. Conforme con esta doctrina el segundo motivo debe ser estimado, porque la indemnización de 1.000.000. de pesetas al Banco de S.S.A. no es procedente, en cuanto que lo* ***que corresponde es declarar la nulidad de la escritura de venta*** *de la finca vendida por el procesado a otra persona, dado que esta operación es fingida y realizada con el único y exclusivo fin de situarse en insolvencia, y* ***la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad,*** *si se hubiese practicado, reponiendo la finca vendida a la situación jurídica en que se encontrase...*"

d) SENTENCIA DE 25 DE MAYO DE 1987.

TERCER CONSIDERANDO: "*Mejor suerte ha de correr la alegación respecto a la aplicación indebida del art. 19 del C. Penal, en relación con los ya citados artículos del Código Civil y la Ley Hipotecaria, pues una vez admitida la legitimación del recurrente como persona directa o indirectamente interesada en la anulación o no anulación de dichas donación y compraventa, resulta indudable que si bien la jurisprudencia, sobre todo la más reciente, señala que "en materia de responsabilidad civil dimanante del delito de alzamiento de bienes,* ***lo que tiene que hacer la sentencia condenatoria es restituir el orden jurídico perturbado por la infracción que, en tales casos, no es otro, en dicho aspecto, que el de reintegrar al patrimonio del deudor los bienes indebidamente sacados del mismo***" *,como se lee en la Sentencia de 20 de febrero pasado, en línea con las de 16 de noviembre de 1971, 4 de noviembre de 1981, 25 de*

*mayo de 1983, 11 de junio de 1984, 14 de diciembre de 1985, 9 de mayo y 14 de julio de 1986, es lo cierto que ni el principio de tutela judicial efectiva, proclamado en el art. 24 de la Constitución, ni el juego de las disposiciones procesales que garantizan la contradicción y defensa, ni los preceptos sustantivos sobre rescisión o anulación de contratos, permiten declaración alguna de nulidad* ***respecto a donaciones o contratos de compraventa, referidos a personas que ni aparecen como responsables criminales del alzamiento, al margen de su grado de participación, ni fueron traidos a la causa como responsables civiles...***"

### *3. Recapitulación.*

De las Sentencias reseñadas, y de muchas otras posteriores a 1981 que no tiene sentido citar expresamente, pero que ratifican los criterios que he destacado, se desprende de modo claro y rotundo:

a) Que en causa criminal se puede ejercitar -y se presume ejercitada, salvo reserva expresa- la acción para exigir la responsabilidad civil nacida del delito.

b) Que en delitos como el de alzamiento de bienes, falsedad en documento público, estafa y otros, la reparación a la que tiende la acción de responsabilidad civil nacida de tales delitos consiste, o puede consistir, en restaurar el orden jurídico alterado y ello puede implicar la obligación de que los Tribunales Penales declaren la nulidad de contratos y de sus inscripciones registrales.

c) Que tal declaración de nulidad debe ser solicitada por el Ministerio Fiscal o por la acusación particular, pues en sede de responsabilidad civil rige el principio de justicia rogada.

d) Que sean llevados a la causa criminal, como querellados o cómo demandados civiles, cuantos puedan resultar afectados por la pretendida declaración de nulidad.

### *4. De que la anotación preventiva de demanda no es una anotación de demanda.*

RAMOS MÉNDEZ la define como "*asiento registral de vigencia limitada temporalmente que publica la pendencia de un proceso sobre una situación jurídica registrada o registrable.*"

Su finalidad es clara: "*Planteada una demanda en un juicio en el que se ejercita una acción de nulidad, anulabilidad, resolución, rescisión, etc, de una titularidad o acto inscrito, o una rectificación del Registro, surge una amenaza que podrá trocarse en perjuicio efectivo al recaer la sentencia dando lugar, en definitiva, a aquella acción o*

*rectificación. Pero desde que se interponga la demanda hasta que se dicte el fallo condenatorio y éste quede firme, procediéndose a su ejecución, ha de trascurrir necesariamente un periodo de tiempo durante el cual el demandado puede disponer de la cosa o derecho cuestionado, pudiendo hacer prácticamente ilusorio el cumplimiento de la sentencia...*" (ROCA)

¿Y qué es la demanda? La demanda es un escrito que por sí mismo incoa un proceso y suministra al órgano jurisdiccional los elementos para la resolución desde el punto de vista del acto: hechos, fundamentos de derecho y petitum. Por eso es cierto que en la llamada anotación de demanda lo que se anota no es todo su contenido sino el ejercicio de una acción que puede afectar a una titularidad registral. Por ello podría llamarse perfectamente anotación de impugnación de una titularidad registral.

Y esa impugnación de una titularidad registral, normalmente unida a una simultánea impugnación del titulo que la provocó, tiene lugar NORMALMENTE EN UNA DEMANDA Y EVENTUALMENTE EN UNA CAUSA CRIMINAL NACIDA DE UNA QUERELLA EN LA QUE SE EJERCITA A LA VEZ LA ACCIÓN CIVIL DE QUE NOS HEMOS OCUPADO.

No hay, por tanto, en rigor, anotación de demanda ni de querella, hay anotación de una impugnación, verificada ante los Tribunales, de una titularidad registral, que puede darse en procedimientos civiles y, en determinados supuestos, en causas criminales. En ambos casos es la misma acción la que se ejercita, iguales los efectos pretendidos y necesariamente igual debe ser la respuesta hipotecaria: admitir la constancia registral de la impugnación formulada para garantizar la efectividad de la sentencia que en su momento se dicte.

## II.- COMENTARIO A LA RESOLUCIÓN DE 1 DE ABRIL DE 1991.

### *1. Los hechos:*

Una S.A. dedicada a la construcción realiza una edificación por encargo de una Cooperativa de Viviendas, que, según afirma la primera, le manifiesta ser propietaria del solar, en el que se procede a verificar la obra. La entidad constructora reclama créditos que ostenta contra la Cooperativa y constata que el solar sobre el que se construyó se escrituró directamente en favor de los cooperativistas y que éstos declararon la obra nueva, con lo que la Cooperativa, deudora, carece de bienes que trabar. La entidad acreedora formula querella contra la Cooperativa y los socios de las misma titulares

registrales de los pisos en que se dividió el edificio, por los presuntos delitos de estafa y alzamiento de bienes.

El Juzgado dicta mandamiento ordenando se practique anotación preventiva de la querella formulada sobre los bienes de los querellados, con objeto de asegurar las responsabilidades civiles que pudieran declararse procedentes.

El Registrador deniega la práctica del asiento por dos defectos, interesándonos, ahora, solamente el primero: No ser la anotación solicitada ninguna de las previstas en la Ley Hipotecaria ni en ninguna Ley especial.

La entidad querellante recurre, alegando, entre otros extremos, no especialmente afortunados, el art. 42 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

El Registrador se ratifica en su calificación argumentando, en síntesis:

a) Que debe descartarse la anotación de querella, que identifica con la anotación de la acción penal, por no estar prevista en la Ley.

b) Que para que proceda la anotación preventiva debe constar expresamente el ejercicio de la acción de nulidad o ineficacia de títulos inscritos, precisando los títulos concretos y los asientos específicos que los reflejan, para garantizar el principio de tracto sucesivo, en el sentido de que sus titulares sean parte en el procedimiento.

c) Que el propio Magistrado que ordenó la anotación, por Auto posterior, ha dejado sin efecto el mandamiento calificado.

El Magistrado informó en el sentido de que no era procedente la anotación de la querella por no estar prevista en el art. 42 de la Ley Hipoteca y el Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirmó la nota denegatoria, asumiendo la argumentación registral.

***2. Doctrina de la Dirección:***

*"FUNDAMENTOS DE DERECHO. Vistos los artículos 18 y 42 de la Ley Hipotecaria y 166 de su Reglamento; 589 y 742 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala II) de 16 de noviembre de 1971, de 9 de diciembre de 1978 y 11 de junio de 1984 y las Resoluciones de este Centro de 3 de diciembre de 1960, 20, 21 y 22 de diciembre de 1966 y 27 de febrero de 1980.*

*1. El examen de este expediente plantea la cuestión de si cabe practicar en los libros del Registro una anotación preventiva sobre los bienes inscritos a nombre de los querellados, en virtud de la interposición ante los Tribunales de una querella por estafa y alzamiento de bienes que tendría por objeto asegurar las posibles responsabilidades civiles que pudieran declararse procedentes.*

*2. La conclusión negativa a la práctica de este asiento viene determinada por la argumentación contraria a la anotación esgrimida en sus respectivos informes por el*

*Registrador de la Propiedad competente en este recurso y por el Magistrado-Juez que entiende de la querella así como del Auto del Presidente del Tribunal Superior de la Comunidad del Reino de Valencia.*

*3. En efecto, no hay que olvidar el criterio de <<numerus clausus>> que en materia de anotaciones preventivas se contiene en nuestra legislación concretada esencialmente en los casos recogidos en el artículo 42 de la Ley y en los desperdigados en la misma legislación hipotecaria y en otras normas legales, en los que no aparece regulada la anotación pretendida.*

*4. El recurrente funda su pretensión en el número 1 del artículo 42 de la Ley en cuanto que el artículo 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal establece la adopción de una serie de medidas aseguratorias de la responsabilidad civil que puedan derivarse de un delito como la prestación de fianza y en su defecto el embargo de bienes de los presuntos imputados pero no cabe aceptar tal tesis ya que: a) la querella, en la que el ejercicio de la acción penal cabe conjuntamente con el de la civil, no puede equipararse a la demanda en juicio civil de nulidad o eficacia de títulos inscritos. En esta última, la anotación está reconocida expresamente en la Ley -artículo 42-1.º - mientras que en la primera en la que no va implícito el ejercicio de la acción de nulidad de títulos, ha de ser ordenada por el Tribunal cuando se cumplan las condiciones determinadas en el citado artículo 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, a saber que resulten indicios de criminalidad como consecuencia de las diligencias de investigación practicadas, lo que no ha sucedido en el presente caso, en el que el Tribunal se ha limitado a trasladar la petición del interesado de anotarse la querella. b) Se confirma lo anterior en virtud de nuevo mandamiento del Juzgado de Instrucción de 30 de octubre de 1989 que deja sin efecto al que ha originado la nota recurrida en virtud del Auto de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha cuatro del mismo mes en recurso de queja interpuesto, en donde declara que <<el carácter perjudicial para los derechos de los querellados de la anotación en esta preliminar fase del proceso, desaconseja que a través de una interpretación expansiva del precepto transcrito se trate de garantizar de modo prematuro las expectativas de resarcimiento que, en una fase ulterior, tras la correspondiente investigación y concreción, a través de los cauces procesales vigentes, la parte querellante podrá obtenerlo>>. Dicho mandamiento al haber accedido al Registro con posterioridad a la interposición del recurso y antes del informe del Registrador, se encuentra pendiente de despacho hasta la resolución de este expediente.*

*5. A mayor abundamiento, y con independencia de lo expuesto, en el mandamiento calificado no se concretaba la anotación a practicar, ni si se hubiese tratado de una de embargo, el importe de la responsabilidad de las fincas afectadas.*

*Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador".*

*3. Breve comentario.*

En los Vistos se citan:

a) Los arts. 18 y 42 de la Ley Hipotecaria y 166 de su Reglamento, en los que, por conocidos, no nos detenemos,

b) Art. 589 de la L.E. Crim.: "*Cuando del sumario resulten indicios de criminalidad contra una persona, se mandará por el Juez que preste fianza bastante para asegurar las responsabilidades pecuniarias que en definitiva puedan declararse procedentes, decretándose en el mismo auto el embargo de bienes suficientes para cubrir dichas responsabilidades si no prestare fianza.*"

La cita de este precepto resulta obligada al haber sido invocado, a mi juicio con absoluta desorientación, por el recurrente. Para el tema que nos ocupa nada añade ni interesa el precepto.

c) Art. 742 de la L.E.Crim. con cuyo texto se inician estas notas.

d) Art. 524 de la L.E.C.: "*El juicio ordinario principiará por demanda en la cual, expuestos sucintamente y numerados los hechos y los fundamentos de derecho, se fijará con claridad y precisión lo que se pida, y la persona contra quien se proponga la demanda.*

*También se expresará la clase de acción que se ejercite cuando por ella haya de determinarse la competencia.*"

No entiendo para que se cita en los Vistos este artículo que nada esclarece en el tema que nos ocupa.

e) Jurisprudencia de la Sala II del Tribunal Supremo:

1. **Sentencia de 16 de noviembre de 1971.** Hechos: La Audiencia condenó a tres personas como autores de un delito de alzamiento de bienes y DECLARÓ LA NULIDAD DE UNAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA, ANULANDO LOS ASIENTOS PROVOCADOS POR LAS MISMAS. El T.S. desestima el recurso.

Fundamentos de Derecho: Tercer Cdo.: "*...y de ahí que la sentencia no puede condenar a una reparación de daños todavía inciertos, al menos en su cuantía, sino a restablecer el orden jurídico perturbado por el delito, que en este caso, en el aspecto civil, no es otro que el de reintegrar al patrimonio del deudor los bienes indebidamente salidos del mismo, para que la situación de su caudal quede en el mismo estado que tenía antes de perpetrarse el delito; restauración económica que la sentencia lleva a cabo AL DECLARAR NULOS LOS ACTOS DE TRANSMISIÓN, APLICANDO CORRECTAMENTE LOS ARTÍCULOS QUE SE SUPONEN INFRINGIDOS;*"

2. **Sentencia de 9 de diciembre de 1978.** Hechos: También se trata de un delito de alzamiento de bienes; la Audiencia no declaró la nulidad de los contratos en que se materializó el alzamiento y el T.S. precisa:

Fundamentos de Derecho: Cuarto Cdo.: "*...porque el resultado de la infracción delictiva es la creación de un estado de insolvencia, por lo que se origina el nacimiento de una acción civil de nulidad o rescisoria, no "ex delito" sino derivada del delito, y amparada por la existencia de una causa ilícita o fraude crediticio -arts. 1111, 1301 y 1305 del C.Civ- QUE HA DE EJERCITARSE POR EL PERJUDICADO CONTRA LOS APARENTEMENTE TITULARES DE LOS BIENES CON LAS FORMALIDADES LEGALES, siempre que sea factible por la inexistencia de irreivindicabilidad Y COMO EN EL PRESENTE CASO NO SE HA EJERCITADO LA ACCIÓN EN EL MOMENTO PROCESAL OPORTUNO PORQUE NO EXISTE PEDIMENTO DE ESTA NATURALEZA EN LOS ESCRITOS DE LAS CALIFICACIONES NI SE HA TRAIDO AL PROCESO A LA Sdad.SA COMO APARENTE TITULAR DE LOS BIENES QUE DEBERÍAN HABERSE REINTEGRADO AL PATRIMONIO...*"

3. **Sentencia de 11 de junio de 1984**. Citada al principio de esta nota para avalar el criterio opuesto al que parece desprenderse de la Resolución comentada.

f) Resoluciones de la Dirección General:

1. **R. de 3 de diciembre de 1960.** Hechos: Un Juzgado Especial Militar dictó auto de adjudicación de un inmueble en favor del Estado. El Registro denegó la inscripción en cuanto al vuelo por figurar inscrito a nombre de tercero. Se libra mandamiento al Registro para que se anote la demanda que, en el futuro, se interpondrá contra el referido titular por el Estado. El Registrador deniega la práctica de la anotación y el Juez Militar recurre. La Dirección confirma la calificación del Registrador.

Fundamentos de Derecho: CDO.: "*...que aun cuando la finalidad perseguida por la anotación que se pretende se contraiga, según el auto del Juez Especial Militar, en asegurar a efectos registrales los intereses del Estado, tampoco cabría extenderla en base del número 1 del repetido art. 42 de la Ley, porque es a los Tribunales ordinarios a quienes corresponde ordenarla, una vez interpuesta la demanda, y no al Juzgado Especial, cuya actuación ha finalizado totalmente, y, además, porque de llevarlo a efecto afectaría a un titular registral que no habría sido parte en el procedimiento.*"

2. **RR. de 20, 21 y 22 de diciembre de 1966.** Se refieren a un problema de tracto sucesivo que tiene tan poco que ver con la problemática que nos ocupa que no merece la pena ni extractarlas. Pueden verse en los repertorios.

3. **R. de 27 de febrero de 1980**. Hechos: Un Juzgado de Instrucción expidió mandamiento al Registro solicitando se practicara anotación preventiva de querella, por delito de estafa, sobre bienes de los querellados. El Registrador denegó porque "*no se*

*especifica qué clase de anotación de las tipificadas en la Ley se ordena; ni está prevista en nuestra legislación la anotación preventiva de querella criminal.*"

Recurrida la nota fue confirmada por el Presidente de la Audiencia.

Fundamentos de Derecho: No se admite el recurso y no se entra en el fondo del asunto.

De los precedentes señalados en los Vistos, legales, jurisprudenciales del Tribunal Supremo y de la Dirección General, se obtiene la impresión de que ni los primeros ni los últimos resuelven el problema pero que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo conduce a una solución opuesta a la que adopta la Resolución comentada.

El Considerando primero, como es habitual, concreta la cuestión objeto del recurso, pero de modo que prejuzga la solución a adoptar como revela su propia formulación. Podría haberse redactado, a mi entender, con mas acierto, así:

" *El examen de este expediente plantea la cuestión de si cabe practicar en los libros del Registro una anotación preventiva sobre los bienes inscritos a nombre de los querellados en virtud de la interposición de una querella, por estafa y alzamiento de bienes, en la que se ejercita, junto a la acción penal la de impugnación de títulos inscritos y sus correspondientes inscripciones.*"

El Considerando segundo se remite a la argumentación del Registrador, del Magistrado y del Auto del Presidente. En síntesis:

- Que no cabe anotar la acción penal, lo cual es evidente, pues tal acción tiene por objeto la imposición de la pena legal, y nada más, luego no tendría sentido anotarla en ningún sitio.

- Que debe constar expresamente, si es el caso, el ejercicio de la acción de nulidad o ineficacia de títulos inscritos, precisando los títulos concretos y los asientos específicos que los publican. Esta argumentación es correcta y, si en el caso de autos, efectivamente, no constaba con claridad que se ejercitaba una acción de impugnación de tales concretos títulos e inscripciones, la calificación del Registrador resulta impecable. Otra cosa es de ello concluir que en ningún caso sea posible anotar la pretensión de impugnación de títulos ejercitada en procedimiento penal, que es lo que parece desprenderse de la Resolución y que va mucho más lejos que la calificación registral.

- Que el propio Magistrado ha dejado sin efecto el precedente mandamiento, pero, cuando se calificó el mandamiento era perfecto.

El tercer Considerando recoge la idea del "*numerus clausus*" en sede de anotaciones, pero no tiene en consideración que el art. 42.1 ha sido interpretado amplísimamente por la propia Dirección, con acierto indudable, y que tal interpretación permite perfectamente anotar el ejercicio de una acción de nulidad de un título (contrato, testamento, etc) y no se explica por qué es posible la anotación de tal pretensión si se formula en un procedimiento civil y no si se hace valer en una causa penal, máxime cuando la Ley habla del que "*demandare en juicio...*" y ello es perfectamente predicable de la pretensión a la que nos referimos.

El cuarto Considerando señala que no es lo mismo la acción de nulidad en procedimiento civil, para la cual la Ley establece la anotación, que el ejercicio de la misma acción en causa penal, en cuyo caso el Juez sólo puede ordenarla cuando resulten indicios de criminalidad. Efectivamente, así será; pero si el Juez libra el mandamiento, hay que cumplirlo, pues, como es archisabido, el Registrador no puede entrar en las motivaciones jurídicas de los Tribunales. No se diga que no es congruente lo ordenado con el procedimiento, pues ya hemos reiterado que sí puede decretarse la nulidad de títulos e inscripciones en procedimientos penales.

La segunda parte del Cdo. relativa a que el propio Magistrado comparte la tesis del Registrador, tranquiliza pero no deja de ser una argumentación más a la que cabe perfectamente criticar.

Y el último Considerando, por fin, añade que, en todo caso no se decía qué tipo de anotación se pretendía ni, si era de embargo, la cantidad garantizada.

*

Parece, para concluir, que la calificación del Registrador era correcta: no se aclaraba que se ejercitaba una pretensión de nulidad de unos contratos específicos y de sus concretas inscripciones. No se precisaba tampoco la clase de anotación que se pretendía, y, en consecuencia, no podía tomarse la anotación. En la medida en que ratifica tal calificación, la Resolución es igualmente plausible.

Lo que nos parece rechazable, por las desordenadas razones expuestas, es sentar la doctrina general de que no cabe anotar el ejercicio de una acción de nulidad de contrato e inscripción porque el cauce procesal sea una causa penal. Pensamos exactamente lo contrario e insistimos en que no se trata de anotar querella alguna sino de anotar la misma acción civil que pudo ejercitarse separadamente en causa civil -y anotarse indudablemente- y que se ha optado por ejercitar a la vez que la acción penal, como la ley permite.

*Vicente Carbonell Serrano*

De E.M.- PIÑEIRO

# RAPIÑEIRANDO

de Baleares

## TRIBUTACIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS QUE DOCUMENTEN PRÉSTAMOS SUJETOS AL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Si la memoria no me falla desde la Circular 95/1989, de 30 de Noviembre, no nos habíamos vuelto a ocupar del tema, a pesar de que en su resumen final -después de haber precisado que la doctrina legal del T.S. según su S. de 2 de Octubre de 1989, era la de que los préstamos sujetos y exentos de IVA debían satisfacer el 0,50% por A.J.D. siempre que el devengo se hubiere producido entre el 1º de Enero de 1986 y el 31 de Diciembre de 1987- nos aventurábamos a sostener que "*para los posteriores el T.S. aun no se ha pronunciado, pero se pronunciará y no nos equivocamos si afirmamos que lo hará en el mismo sentido*".

Pues bien, la S. de 29 de Julio de 1991 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Málaga -facilitada por nuestro buen amigo y compañero Luis Pareja Cerdó, -¡gracias Luis!- resucita de nuevo el problema y obligará al T.S. a pronunciarse sobre los devengos posteriores al 31 de Diciembre de 1987.

Recoge esta Sentencia en su Fundamento Jurídico Segundo la doctrina legal del T.S. ("*las escrituras públicas que contengan préstamos hipotecarios afectados en el ámbito de la actividad profesional o empresarial y otorgados durante la vigencia del artículo 48.I.B.19 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado (*por error dice "aportado"*) por el Real Decreto Legislativo 3050/ 80 de 30 de Diciembre, en la redacción dada por la Disposición Adicional 2ª de la Ley 30/85, de 2 de Agosto, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido, están sujetas al gravamen por el concepto Actos Jurídicos Documentados*") y seguidamente razona: "*Lo que hace preciso determinar cuál fue el período de vigencia del citado precepto en la redacción dada por la Ley 30/85 reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido. Como esta Ley comenzó su vigencia el día 1º de Enero de 1986, desde esta fecha hasta el día 1º de Enero de 1988 en que entró en vigor la Ley 33/87 de Presupuestos Generales del Estado para 1988 estuvo en vigor el artículo 48.I.B.19 en la forma en que redacta el apartado 19 de dicho precepto la Disposición Adicional 2ª de la Ley 30/85. La razón de que la fecha límite de vigencia sea la que determinó la entrada en vigencia de la Ley 33/87, Presupuestos del Estado para 1988, es (*en, dice la S.*) que esta Ley en su artículo 104.5 le dió nueva redacción al apartado 19 del artículo 48.I.B., en que ya incluye en la exención tributaria a los citados préstamos hipotecarios, no sólo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, sino también del Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados*".

Sobre esta base en el Fundamento Jurídico Tercero se proclama "*Que a la vista de lo que acontece, todas las liquidaciones efectuadas por la Oficina Liquidadora de Marbella... están exentas del Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados, pues son posteriores al 1º de Enero de 1988...*"

Ya dije en la Circular 95/1989 que no entendía nada y ahora vuelvo a repetirlo. Para el T.S. resulta muy claro que los préstamos hipotecarios formalizados en escritura pública están sujetos al 0,50% de A.J.D. Para el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía también está muy claro que están exentos de este impuesto. Curiosamente ambos Tribunales se basan y deducen esta claridad de la redacción dada al nº19 del artº 48.I.B del T. R. del Impuesto sobre T. Patrimoniales y A.J.D. por la Ley 33/1987 de Presupuestos Generales del Estado para 1988.

Si Vd. sabe la solución, por favor, me la comunique.

**(E.M.-Piñeiro)** (De la Circular núm. 96, de 8 de noviembre)

ACADEMIA LUNES

# PRÓLOGO (*)

de la CUARTA EDICIÓN
de

# *"EL CÓDIGO CIVIL Y SUS REFORMAS"*

Edición del texto, antecedentes y notas por
***Enrique LALAGUNA DOMINGUEZ***
Catedrático de Derecho Civil

"Han transcurrido más de diez años desde la primera edición de esta obra. En este tiempo se han producido extensas y profundas modificaciones en nuestra legislación civil, aunque no todas ellas se operan sobre el texto articulado del Código. En esta cuarta edición se trata, como en las anteriores, de ofrecer una versión actualizada del Código civil con la inclusión de los textos que han sido objeto de alguna o de varias modificaciones a lo largo de sus más de cien años de existencia.

La primera edición de este libro se publicó en Valencia en 1981 a raíz de la promulgación en ese año de las leyes que sobre Derecho de Familia y Sucesiones modificaban más de trescientos artículos. La Ley 11/1981, de 13 de mayo, cambia de manera profunda el régimen de filiación, patria potestad y relaciones económicas del matrimonio, dando nueva redacción a los Títulos V y VII del Libro I (con excepción del Capítulo dedicado a la adopción, reformado luego en 1987) y al Título III del Libro IV. La innovación de esta ley se extiende a una larga serie de normas concordantes. Poco después, la Ley 30/1981, de 7 de julio, altera en su totalidad el contenido del Título IV del Libro I, estableciendo una nueva regulación del matrimonio en la que resalta como innovación más radical la disolución por divorcio vincular, y que, como la anterior, afecta a otras normas que están en cercana relación lógica con las que son directamente modificadas.

---

(*) El profesor LALAGUNA ha tenido la delicadeza de enviarme, a título personal y como muestra de la amistad con que me honra, la obra cuyo prólogo publicamos por su interés -panorama general delas últimas reformas y crítica facilmente asumible del proceso reformador- . Como el ilustre autor es profesor y la última pregunta del Tema 2 del Programa para las oposiciones reza -refiriéndose al Código Civil- "Principales disposiciones modificativas", nos parece que la sección ACADEMIA debe cobijar al brillante prólogo.

El propósito que animaba inicialmente este libro se afianza, como después explico, al ponderar la extraordinaria repercusión sistemática de las reformas de 1981 y la amplitud de las modificaciones posteriores a este año, de significación muy diversa en cuanto responden a circunstancias sociales y políticas diferentes.Antes del año 1981, las leyes que reforman el Código respetan su estructura formal, y, salvo en algunos casos, como en materia de ausencia, adopción y nacionalidad, procuran mantener una cierta simetría entre los artículos de nueva redacción y los que se derogan. Diversamente, en las dos leyes de reforma de 1981 se quiebra la estructura interna de los Títulos o Capítulos nuevos, y se introducen Disposiciones Transitorias, adicionales, finales y derogatorias. Este modo de proceder tiende a generalizarse, como se puede apreciar en las leyes de reforma posteriores a 1981.

En los últimos diez años se han realizado once reformas sobre el texto de nuestro primer cuerpo legal.

Las modificaciones tienen muy desigual importancia y contenido. Por otra parte, la extensión de cada una de las leyes de reforma no guarda correspondencia con la dimensión de sus repercusiones sociales y económicas. Estas leyes son las siguientes: a) Ley 51/1982, de 13 de julio, sobre nacionalidad, que modifica los artículos 17 a 26; b) Ley 13/1983, de 24 de octubre, de reforma del Código civil en materia de tutela (Títulos IX y X del Libro I, en que se contienen los artículos 199 a 313; c) Ley 8/1984, de 31 de marzo, por la que se suprime del texto codificado las referencias a la interdicción civil (artículos 681, 853, 1.700 y 1.732); d) Ley 22/1984, de 29 de junio, sobre modificación del tipo de interés legal del dinero, derogatoria del párrafo segundo del artículo 1.108; e) Ley 29/ 1985, de 2 de agosto, de Aguas, que deroga los artículos 407 a 425 del Código civil <<*en cuanto se opongan a lo establecido en la presente Ley*>>; f) Ley 21/ 1987, de 11 de noviembre, por la que se da nueva redacción al Capítulo dedicado a la adopción (Cap. V, Tít. VII, Libro I) y se modifican las reglas de Derecho internacional privado sobre la materia; g) Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje, que declara: <<*queda sin contenido*>> el Capítulo II, Título XIII del Libro IV del Código civil (artículos 1.820 y 1.821); h) Ley 11/ 1990, de 15 de octubre, sobre reforma del Código civil en aplicación del principio de no discriminación por razón de sexo; i) Ley 18/1990, de 17 de diciembre, de reforma del Código civil en materia de nacionalidad; j) Ley 18/1991, de 7 de enero, por la que se modifica el Código civil en materia de responsabilidad civil del Profesorado.

En esta serie de realizaciones legislativas hay un dato de cierta significación. Son más de seiscientos los artículos de nuestro Código civil que han sido derogados o modificados desde su promulgación a nuestros días. Y como algunos han sido reformados en más de una ocasión, son más de ochocientas cincuenta las modificaciones del texto articulado. Un número próximo a la mitad de estas modificaciones se ha producido en el último decenio.

Este dato no es ciertamente por sí solo la causa de las imperfecciones técnicas que se aprecian hoy al valorar las últimas reformas. Hay, además, determinadas circunstancias que han contribuido a establecer una concluyente crítica negativa: a) el carácter parcial de las reformas conlleva objetivamente el riesgo de alterar la coherencia sistemática del cuerpo legal al que la reforma afecta; b) el corto tiempo del proceso de elaboración de algunas de las Leyes de reforma limita las posibilidades de ponderar la conexión de los textos modificados con los de normas concordantes; c) el hecho de que la Comisión General de Codificación no haya asistido al

proceso de elaboración de la ley, lo que sucede en varias ocasiones, ha supuesto una falta de aprecio de opiniones autorizadas que conviene a toda obra legislativa.

La impresión de que las leyes de reforma del Código civil se han llevado a cabo sin la necesaria reflexión se confirma al ver cómo se corrige una ley por otra posterior, pronto o tarde. Cabe apuntar en este sentido algunos ejemplos.

El artículo 176, tal como se redactó por Ley 11/1981, de 13 de mayo, fue suprimido por Ley 30/1981, de 7 de julio, para recobrar luego vigencia por ley 30/1983, de 24 de octubre, en los siguientes términos: <<El artículo 176 del Código civil quedará redactado conforme al texto del mismo que fue aprobado por la Ley 11/1981, de 13 de mayo>> (artículo quinto).

La Ley 21/1987, de 11 de noviembre, trató de establecer <<una regulación más clara y de fácil aplicación práctica>> del artículo 9.5 del Código civil. En nota a la tercera edición de este libro señalaba que seguía la versión del *Boletín Oficial del Estado*, aunque apuntaba la existencia de un posible doble error del periódico oficial, de modo que en el apartado cuarto del artículo 9.5 donde se decía <<*Ley del adoptante*>> parece que se debió decir <<*Ley del adoptado*>>, y que en el mismo apartado, al final, donde se decía <<*conocimiento*>> parece que se debió decir <<*consentimiento*>>. No se trataba, evidentemente, de una errata, sino de un error. La Ley 11/1990, de 15 de octubre, corrige el texto del artículo 9.5, apartado cuarto, y habla ahora del <<*Ley del adoptado*>> y de <<*consentimiento*>> en los lugares indicados.

Más grave es la confusión que, al parecer, inspira la Ley 22/1978, de 26 de mayo, <<sobre despenalización del adulterio y del amancebamiento>>, que a la vez que suprime la incapacidad para suceder por *causa de indignidad* del <<condenado en juicio por adulterio con la mujer del testador>> (artículo 756, 5.º), viene a introducir, acaso con la idea de compensar tal supresión, una nueva *causa de desheredación*, añadiendo al artículo 852 un inciso final que decía: <<Asimismo es justa causa para desheredar haber cometido adulterio con el cónyuge del testador>>. Supuesto éste que el Profesor Lacruz calificaba con expresión concisa y gráfica como un caso de <<tragedia griega>>. Ahora se ha querido reparar el error, y la Ley 19/1990, de 15 de octubre, dispone: <<Queda suprimido el último inciso del artículo 852 del Código civil>>. Desaparece así el caso trágico del texto codificado, aunque uno se pregunta qué tiene que ver el adulterio con la <<aplicación del principio de no discriminación por razón de sexo>>, que es el nombre que los autores de esta reforma han dado a su Ley.

Después de lo dicho hasta aquí no me parece aventurado afirmar que el Código civil ha perdido su original unidad sistemática y que varios de sus principios fundamentales en el momento de promulgarse han ido perdiendo vigencia en las sucesivas circunstancias temporales de las leyes de reforma. Por esto importa delimitar con la mayor precisión posible los diferentes ámbitos de aplicación en el tiempo de nuestro Código civil.

A tal finalidad obedece que en la composición tipográfica se hayan separado con distintos cuerpos de letra el texto vigente y el texto de la legislación anterior.Como las modificaciones son muy numerosas, me ha parecido conveniente señalar con una precisa referencia la norma legal que establece la redacción vigente de cada artículo. Por otra parte, he procurado recoger íntegra la historia de los cambios de cada lugar del articulado afectado por las diversas reformas. He procedido así por varios motivos.

En primer lugar, se acepta, de acuerdo con una idea común, la importancia que suele atribuirse al valor exegético de los precedentes normativos.

En segundo lugar, se respeta una orientación realista en la aplicación de las normas, acorde con el designio legislativo del propio Código al establecer en su artículo tercero que las normas se han de interpretar de acuerdo con sus antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

En tercer lugar, se proporciona una consulta directa de la legislación anterior para ser aplicada, cuando sea procedente, a situaciones jurídicas actuales.

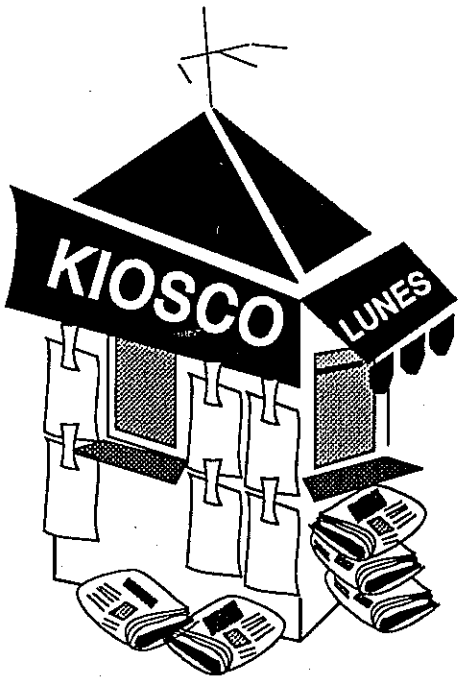
Es evidente que sólo la consideración de las diferentes perspectivas temporales por las que ha pasado nuestro Código civil permite deslindar de manera clara y precisa el ámbito de aplicación de la ley nueva y de la ley anterior, así como también situar cada uno de los preceptos aplicables, en el sistema normativo en que están insertos dentro de su propia circunstancia histórica.

Debo justificar la inclusión en esta edición de algunas disposiciones legales que no forman parte del contenido específico del Código ni de su estructura originaria.

Sabido es el valor que tienen para el conocimiento del Código las disposiciones legales sobre su redacción y publicación. En este punto he seguido el ejemplo de la fundamental obra, publicada hace algo más de veinte años, de Carlos Melon y Jerónimo López, que incluyen esas disposiciones en su versión crítica del Código civil. Se contienen también aquí esas disposiciones que sirvieron de idea rectora par componer el Código, y las que se promulgaron después de su entrada en vigor para explicar las enmiendas introducidas en la edición oficial reformada en 1889. Con igual fundamento se recogen en esta edición las disposiciones de la Ley de Bases para la modificación del nuevo Título Preliminar y el Preámbulo del Decreto de 31 de mayo de 1974, que sanciona con fuerza de ley la concreción de las Bases en texto articulado. A otras razones responde la inclusión de una parte de los Acuerdos sobre Asuntos Jurídicos entre el Estado Español y la Santa Sede en materia de matrimonio. Sin tener a la vista esas normas del Acuerdo, los preceptos del Código en esta materia serían difícilmente inteligibles, como he intentado demostrar (véase *La reforma del sistema matrimonial español.* Ed. Reus, Madrid, 1983).

Al final del texto articulado del Código se incluyen por orden cronológico, con excepción de la Ley de Bases de 1973 y el Preámbulo del Decreto de 1974, que tienen su sede en la primera parte del libro, las leyes de reforma con su Exposición de Motivos o Preámbulo (cuando existe, pues no todas tienen esta virtud), y las Disposiciones adicionales, transitorias, finales y derogatorias.

Valencia, 30 de septiembre de 1991".




Esta quincena colgamos en nuestro KIOSCO:

# "CONTROVERSIAS MERCANTILES"

**Por J. Ignacio NAVAS OLÓRIZ**
**Notario**

(Transcripción íntegra de trabajo publicado en LA NOTARÍA, núm. 9, de septiembre de 1991)

# "EL URBANISMO Y LA NUEVA REGULACIÓN DEL SUELO. ASPECTOS NOTARIALES Y REGISTRALES."

**Por**
**Adolfo CALATAYUD SIERRA**

(Parte del Resumen de las materias de interés tratadas en el Seminario celebrado entre los días 2 y 6 de septiembre pasado en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo, en su sede de Santander, bajo el título "EL URBANISMO Y LA NUEVA REGULACIÓN DEL SUELO", al que asistió el resumidor. Publicado en LA NOTARÍA, núm. 9, de septiembre de 1991. Tal resumen se agrupa en los cinco epígrafes siguientes: JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 8/1990; COMPETENCIA DEL ESTADO PARA LA APROBACIÓN DE LA LEY 8/1990; REGULACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD URBANA; SUELO NO URBANIZABLE; y ASPECTOS NOTARIALES Y REGISTRALES. Por razones de espacio y presupuesto, reproducimos, únicamente, el contenido del quinto epígrafe).

# "CONTROVERSIAS MERCANTILES"

Por J. IGNACIO NAVAS OLÓRIZ
Notario

"Tras la publicación de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Europea en materia de sociedades, un cúmulo de disposiciones no emparentadas con nuestros precedentes legales ni vislumbradas o intuidas por nuestra práctica profesional, irrumpieron en el panorama legislativo nacional. Esta reforma, que dió paso al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por el Real Decreto legislativo 11564/1989, de 22 de diciembre y al nuevo Reglamento del registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1597/1989 de 29 de diciembre, ha introducido un gran número de novedades, de las que sólo el tiempo dirá cuál será su grado de penetración en el tejido social, económico y jurídico de nuestro país. Pero, y como no podía ser de otro modo, ha traído también, gran cantidad de dudas interpretativas. Pues bien, el propósito de éste trabajo, es el de recoger algunas de aquellas dudas que tienen una casi perenne presencia práctica, tratando al propio tiempo de darles una "solución" razonable.

Esta son :

**1) FECHA DE INICIO DE OPERACIONES POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.**

De los arts. 9-d de la L.S.A. y 119-1 del R.R.M., se desprende que los estatutos de la sociedad habrán de expresar la fecha o momento en que la sociedad dará comienzo a sus operaciones. Aunque la sociedad no adquiere personalidad jurídica hasta el momento de su inscripción en el Registro Mercantil, no plantea duda alguna la posibilidad de que aquella fecha que habrá de fijarse como momento para el inicio de las operaciones pueda ser anterior a la inscripción registral, pero no anterior a la del otorgamiento de la escritura de constitución de la sociedad. Ahora bien, ¿será posible señalar como fecha de inicio de las operaciones un fecha posterior a la inscripción en el Registro Mercantil?. Un sector de la doctrina se inclina por considerarlo imposible toda vez que afirman que la personalidad y la capacidad son cuestiones de orden o interés público y por tanto son susceptibles de estipulación, pero no obstante éstas opiniones, habremos de inclinarnos por una solución claramente afirmativa, y nos basamos en las siguientes razones:

a) La resolución de la D.G.R.N. de 24 de febrero de 1970 que afirmó que "el comienzo de las operaciones sociales goza de plena protección y eficacia si se realiza con posterioridad a la inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil".

b) La exigencia legal para ciertas sociedades con objetos especiales, (editoriales, transportes, seguros, bancos...), de ser inscritas, como requisito previo para comenzar sus actividades, en un Registro especial administrativo, lo que implica una fijación tácita de una fecha de comienzo de las operaciones sociales posterior a la inscripción en el Registro Mercantil.

c) Y el silencio legal al respecto. Si la L.S.a. y el R.R.M. nada dice sobre el particular, hay que suponer que nada obsta a que se haga constar en los estatutos como momento de comienzo de las operaciones sociales un momento posterior a la fecha de inscripción (= presentación) en el Registro Mercantil, sobre si tenemos en cuenta que no ha sido recogida en ninguno de los dos cuerpos legales citados, la previsión que al respecto hacía el borrador del Anteproyecto.

**2) APERTURA DE SUCURSALES NO PREVISTA EN LOS ESTATUTOS SOCIALES.**

El art. 94-6 del R.R.M. contempla como contenido de la inscripción de la sociedad, en la hoja abierta a la misma, y después en el Registro Mercantil correspondiente al domicilio de la sucursal, la apertura de ésta.

La antigüa L.S.A. de 1951, establecía que en los estatutos se harían constar no solamente el domicilio social, sino también "los lugares en que vayan a establecerse sucursales, agencias o delegaciones".

La nueva L.S.A., no exige la indicación de la futura sede de las sucursales, (exigencia por otra parte de difícil cumplimiento, pues salvo contados casos, pocas sociedades podrían determinar "a priori", donde sería necesario establecer una sucursal), y la sustituye por la necesidad de señalar "el órgano competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales". Así pues, en caso de que los estatutos de la sociedad establecieran que la facultad de crear sucursales corresponde al órgano de administración, no habría duda alguna a ésta respecto. Ahora bien, ¿que sucederá cuando nada digan los estatutos?. Ante el silencio de las disposiciones legales podría pensarse, que a falta de regulación estatutaria, la sociedad no podría decidir la apertura de sucursales. Interpretación desmedida y rigurosa en extremo, ya que a falta de regulación estatutaria hay que suponer que es a la junta general a quien correspondería tal facultad, y ello sin que sea necesario modificar los estatutos sociales, pues al no existir mención estatutaria, ni la creación de la sucursal, ni su posterior traslado, por ejemplo, deberán constar en aquellos.

### 3) OBJETO INDETERMINADO.

El art. 117-3 del R.R.M. dispone que "en ningún caso podría incluirse como parte del objeto social la realización de cualesquiera otras actividades de licito comercio, ni emplearse expresiones de análogo significado".

Todos nosotros hemos sufrido la devolución de escrituras en las que en los estatutos sociales, después de haber reseñado el correspondiente objeto, añadíamos "y cualquier otro que los socios (o la sociedad, o la junta), acuerden realizar". Era, o es rechazada su inscripción, por la calificación registral de tratarse de un objeto indeterminado. No lo creemos así.

La argumentación para justificar tal calificación reside fundamentalmente, en que de admitirse tal cláusula en su tenor literal, la junta podría en estatutos sociales. Y que además, lo que es mas grave, se esfumaría el derecho de separación de los socios disidentes. Pero tal prevención resulta completamente inútil, pues tal cláusula únicamente recuerda que la junta cumpliendo todos los requisitos legales exigibles, puede acordar en cualquier momento el cambio de objeto social, pero de ninguna manera puede entenderse que suponga una patente de corso para modificar el objeto sin que ello suponga una modificación estatutaria. Así pues su inscribibilidad estaría fuera de toda duda. En éste mismo sentido se pronunció la Dirección General en resolución de fecha 24 de noviembre de 1981, al calificarla de superflua por no alterar la posibilidad, de la que toda sociedad dispone, "cumplidas las exigencias legales", de modificar los estatutos sociales.

### 4) OBJETO DIRECTO.

El art. 117-4 del R.R.M. establece que "si se pretendiera que las actividades integrantes del objeto social puedan ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, se indicará así expresamente". La redacción de éste precepto plantea dos interrogantes:

a) ¿Podrá una sociedad que no haya previsto en sus estatutos la participación en otras sociedades, tomar esa participación, sin necesidad de modificar sus estatutos sociales?

b) ¿Podrá una sociedad participar en otra cuyo objeto social no guarde relación alguna con el propio?

La primera de ellas hace referencia a un supuesto que sólo es controlable por el notario y por el registrador mercantil, cuando sea una participación realizada en el momento de la constitución de la nueva sociedad mediante la oportuna suscripción de acciones o participaciones sociales, pues el notario controlará la legalidad del acto en el otorgamiento de la escritura de constitución y el registrador, en la inscripción de la nueva sociedad participada. Pero cuando se trate de una adquisición derivativa, el control sólo lo podrá ejercer, y no en todas las ocasiones, el notario. Pues bien, ¿hará o no falta una modificación de los estatutos para que la sociedad participante pueda tomar posición en la sociedad participada?. Sin perjuicio de estar, como es lógico, a la prudencia que cada caso concreto exija, pensamos que como regla general no sería necesario acudir a la modificación estatutaria y bastaría, por aplicación de la doctrina de los actos aislados no comprendidos en el objeto social, la autorización específica de la junta general, o incluso, la ratificación posterior por parte de la junta general de la sociedad, aunque ésta última solución deba ser sabia y prudentemente administrada si tenemos en cuenta los perjuicios que pudieran ocasionarse, si tal ratificación no se obtuviese.

Con relación a la segunda interrogante planteada, se trataría de decidir si una sociedad puede tener como objeto exclusivo o como actividad específica la participación en otras sociedades.

La Dirección General en resolución de 1 de diciembre de 1982, admitió la inscripción de una sociedad que incluía en su objeto social, entre otras actividades, "la promoción y desarrollo de empresas comerciales, industriales y de servicios", y en resolución de 16 de marzo de 1990, declaró que la inclusión, entre las facultades de los administradores, de las relativas a la "adquisición y tenencia de acciones", debe interpretarse como enumeración de meras facultades auxiliares para el desarrollo del objeto y no como determinación de nuevas facultades

que deban integrarse en el objeto; "...tomar participaciones en otras sociedades que tengan el mismo objeto social constituye, cuando así se ha previsto específicamente, una modalidad indiscutible de ejercicio del objeto", si bien y según la R. citada, la enumeración de tales facultades es totalmente innecesaria y no añade nada, pues si tales actividades están cubiertas por el objeto social, se consideran incluidas en el apoderamiento y si no están cubiertas lo oportuno sería la ampliación del objeto. Pero lo cierto es que, el precepto reglamentario citado, ha dejado abierta la posibilidad para que los Registradores Mercantiles en base a interpretaciones rigurosamente literales de los respectivos objetos sociales puedan entrar a controlar la legalidad de las participaciones entre sociedades. Función, que a mi juicio, sólo debe corresponder a los Tribunales de Justicia. Sólo la instancia judicial estaría en condiciones de declarar si se ha modificado el objeto social o n a través de una participación intersocietas. Así pues, una cláusula estatutaria en la que se contemple la participación en otras sociedades, sin añadir "de objeto idéntico o análogo", no podrá ser inscrita en el Registro Mercantil, del mismo modo que tampoco se inscribirá la escritura de constitución de una sociedad participada de objeto análogo o idéntico si en los estatutos de la participante no se había hecho constar dicha mención.

Estas son, resumidas, unas pocas de las dudas con las que nos encontramos frecuentemente en nuestro quehacer diario, y que provocan en ocasiones, controversia y posibles (e innecesarias) modificaciones o rectificaciones de escrituras, que podrían resultar inscritas sin ninguna dificultad.

J. Ignacio Navas Olóriz
Notario"

---

# EL URBANISMO Y LA NUEVA REGULACIÓN DEL SUELO

## *ASPECTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.*

**Por**
**Adolfo CALATAYUD SIERRA**

**(Parte del Resumen de las materias de interés tratadas en el Seminario celebrado entre los días 2 y 6 de septiembre pasado en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo, en su sede de Santander, bajo el título "EL URBANISMO Y LA NUEVA REGULACIÓN DEL SUELO", al que asistió el resumidor.**

**Publicado en LA NOTARÍA, núm. 9, de septiembre de 1991.**
**Tal resumen se agrupa en los cinco epígrafes siguientes: JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 8/1990; COMPETENCIA DEL ESTADO PARA LA APROBACIÓN DE LA LEY 8/1990; REGULACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD URBANA; SUELO NO URBANIZABLE; y ASPECTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.**
**Por razones de espacio y presupuesto, reproducimos, únicamente, el contenido del quinto epígrafe).**

Sobre esta cuestión, por suponerla suficientemente conocida, sólo vamos a señalar los aspectos más relevantes que se trataron, fundamentalmente por nuestro compañero Roberto Parejo Gamir.

Las cuestiones más importantes tratadas fueron las siguientes:

1. En primer término, una consideración general, en el sentido de que ha sido preocupación de los legisladores intentar una mayor coordinación entre la actividad urbanística y el Registro de la Propiedad. A esta materia se destina la Disposición Adicional 10ª, que regula los actos de trascendencia urbanística inscribibles en el Registro de la Propiedad, el título inscribible, y el asiento a practicar en cada caso, con especial referencia al expediente de reparcelación. Además se autorizaba al Gobierno para que en el plazo de 6 meses aprobara las modificaciones del Reglamento Hipotecario para el desarrollo de esta Disposición, plazo ya transcurrido.

En cuanto al título inscribible, se ha dispuesto que salvo los casos en los que la legislación establezca otra cosa, los actos inscribibles 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 (apartado 2º). Desde la perspectiva notarial no puede sino criticarse la solución legal, puesto que se prescinde de la intervención notarial en actos que son propios de dicha

intervención y en los que ésta debería producirse como garantía de imparcialidad y de control de legalidad; en defensa de esta supresión de la actuación notarial se suele argumentar que el Secretario de la corporación local es también un fedatario público, por lo que no hace falta que intervenga otra fedatario; pero este razonamiento confunde la fe pública generadora de documentos públicos con la función certificante, que es la que tiene el Secretario de la corporación. En cualquier caso, y puesto que la Disposición Adicional 10ª deja a salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, habrá que tener en cuenta respecto de los expediente de reparcelación y compensación lo dispuesto en el artículo 101-1 de la Ley del Suelo y en el 113-1 del Reglamento de Gestión Urbanística, que exigen el otorgamiento de escritura pública o la protocolización notarial del documento administrativo correspondiente.

Por otro lado, Parejo criticó que no se hubiera llevado hasta las últimas consecuencias la coordinación entre la materia urbanística y el Registro de la Propiedad. En efecto, esta coordinación ya operaba y ahora se ha reforzado su eficacia en el campo de la ejecución: por otro lado, ha empezado a operar en el plano de la disciplina urbanística, y así, se permite la anotación preventiva de la incoación de expedientes sobre disciplina urbanística o de los que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas y de la interposición de recurso contencioso-administrativo urbanístico (Disposición Adicional 10ª, 3 y 6 ) y se prevé la notificación al Registro de la Propiedad de la resolución administrativa o judicial que contenga la declaración como ilegal de una licencia ya otorgada "para su debida constancia" (artículo 27-1). Pero en el plano del planeamiento, sigue existiendo una total desconexión, ya que la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local se ha conformado con la publicidad de los Planes urbanísticos mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 70).

**2.** En cuanto a los nuevos requisitos para la autorización de las escrituras de *declaración de obra* nueva en el artículo 25-2, adelantó algunos de los criterios que de momento parecen haberse introducido en el Anteproyecto de Reforma del Reglamento Hipotecario relativo a estas materias:

**a.** Respecto de la cuestión de la acreditación de la obtención de la licencia por silencio positivo, problema al que antes nos referimos, la Comisión redactora del Anteproyecto de Reforma discutió mucho el problema, y acabó estableciendo la posibilidad de que se pudiera entender acreditada dicha obtención mediante la solicitud de la licencia y la denuncia de la mora, documentos que el Notario incorporará a la escritura, en la que también se incluiría la declaración del interesado de que no ha habido denegación de la licencia. El Registrador de la Propiedad, por su parte, inscribirá el documento que cumpla tales requisitos y lo comunicará al Ayuntamiento competente.

**b.** En cuanto a la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme al proyecto aprobado, el Anteproyecto señala como técnico "competente" al arquitecto director, un técnico municipal con facultades u otro técnico siempre que la certificación aparezca con el visado del Colegio profesional correspondiente. Por otro lado, el Anteproyecto exige la legitimación notarial de la firma que figura en la certificación, en contra de la práctica actual habitual.

**c.** Por lo que se refiere a la certificación del técnico competente en los casos de declaración de obra nueva de edificaciones en construcción, el Anteproyecto de Reforma del Reglamento Hipotecario establece 3 posibles procedimientos: que el técnico comparezca en el mismo acto del otorgamiento, que la descripción que contenga la escritura de la obra nueva coincida con la que aparezca en la certificación, y que se autorice la escritura de declaración de obra nueva y posteriormente dentro del plazo de 8 días se incorpore a la escritura la certificación en la que coste una descripción de la obra nueva idéntica a la de la escritura, procedimiento este último que no dudamos en calificar de peligroso.

**d.** En cuanto a la forma de testimoniar en la escritura la licencia y las certificaciones, el Anteproyecto permite que se incorpore el original o una fotocopia legitimada, que viene ya siendo práctica habitual.

**e.** En lo que respecta al acta notarial en que se hace constar la terminación de la edificación cuando la obra nueva se ha declarado en construcción, el incumplimiento del plazo de 3 meses que se prevé parece que no tiene consecuencia alguna, ya que ni produce la caducidad de la licencia, ni constituye infracción urbanística, puesto que no está tipificada como tal, ni impide al Notario autorizar ni la Registrador de la Propiedad inscribir las escrituras de declaración de obra nueva.

**f.** Otro tema planteado fue el del ámbito territorial de aplicación del precepto que comentamos. Y más concretamente, si es aplicable al suelo no urbanizable. Según Parejo, aun reconociendo que su posición no es la mayoritaria, las exigencias contenidas en el artículo 25 no se aplican a las edificaciones construidas en suelo no urbanizable. Y ello no sólo por argumentos sistemáticos (el artículo 25 está comprendido dentro del Capítulo III de la Ley "Régimen del suelo urbano y urbanizable"), sino también por razones de fondo, ya que el artículo 25 tiene su fundamento en el nuevo régimen de adquisición gradual de las facultades urbanísticas y en el consiguiente cambio de naturaleza de la licencia de construcción que se ha producido, al que ya hemos aludido, y ese cambio

de naturaleza, a su juicio, sólo se ha producido en el suelo urbano y urbanizable.

g. En cuanto a los problemas de Derecho Transitorio que ha planteado este artículo, el Anteproyecto de Reforma del Reglamento Hipotecario dispone para las edificaciones con más de 4 años de antigüedad al entrar en vigor la ley que podrá autorizarse e inscribirse la escritura de declaración de obra nueva si se acredita por cualquier medio de prueba esa antigüedad y se acompaña certificación municipal en la que conste que no existe expediente disciplinario abierto para restablecer la legalidad urbanística que implique su demolición, conforme a la Disposición Transitoria 6ª.

3. Otra materia regulada por la Ley donde incide la intervención notarial y registral es la relativa a las *transferencias de aprovechamientos*. Se regula esta materia dentro del Capítulo VIII "Actuaciones asistemáticas en suelo urbano". Veamos brevemente en qué consisten estos mecanismos, para después, referirnos a los problemas notariales y registrales que suscitan.

Ya vimos antes el proceso a través del cual se adquieren las facultades urbanísticas de la propiedad urbana y que el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno es el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre (artículo 16-1). Si la ejecución del planeamiento se lleva a mediante unidades de ejecución y a través de un sistema de actuación (compensación, cooperación o expropiación u otros que en su caso pudieran crearse), será este sistema el que a la vez que lleva a cabo el reparto de cargas y beneficios atribuya a la Administración actuante el 15% del aprovechamiento tipo que les corresponde. Ahora bien, cuando no se actúa a través de unidades de ejecución, que es lo que sucede en el suelo urbano, hay que proceder a llevar a cabo un ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento (artículo 44). Básicamente, las reglas que se establecen para practicar este ajuste son las siguientes:

a. Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excede del susceptible de apropiación por su titular, se da al propietario la posibilidad de aprovechar ese exceso que en principio no puede materializar adquiriéndolo bien de otro propietario que esté en situación inversa, o bien de la Administración por compra o cediendo terrenos afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en unidades de ejecución (artículo 46). Sin embargo, hay supuestos en los que las transferencias de aprovechamientos pueden imponerse coactivamente; así sucede cuando el planeamiento establezca para una determinada zona unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y cuando el Ayuntamiento así lo declare por constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias (artículo 50-2); en estos casos, si tras el requerimiento que a tal fin se practique por la Administración no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos ni se ingresa o afianza el importe fijado, la Administración resolverá sobre la imposición coactiva de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente (artículo 51-1).

b. Si el aprovechamiento susceptible de la parcela fuera nulo (por estar destinado a dotaciones públicas) o inferior al aprovechamiento apropiable por su titular, el aprovechamiento no materializable puede ser transmitido a otro propietario en situación inversa o mediante venta directa a la Administración actuante; en defecto de acuerdo para la transmisión, el aprovechamiento no materializable deberá ser expropiado por la Administración (artículo 47).

Las transferencias de aprovechamientos se inscribirán en un Registro municipal (artículo 55), de modo que sin acreditar dicha inscripción no podrán acceder al Registro de la Propiedad (artículo 56). A juicio de Parejo Gamir este Registro municipal no es un simple Registro administrativo en el sentido de ser un mero catálogo de actos, sino que ejerce un auténtico control de la legalidad jurídico-pública de la transferencia, mientras que el Registro de la Propiedad conserva el control de la legalidad jurídico-privada.

Pues bien, desde los puntos de vista notarial y registral, sobre esta materia, Parejo hizo las siguientes consideraciones:

a. Respecto de la naturaleza jurídica de las transferencias de aprovechamientos, puede decirse que por un lado las *transferencias* son contratos civiles de compraventa o permuta, y por otro los *aprovechamientos* tienen la conceptuación de derechos reales inmobiliarios, aunque distintos de la antigua parcela, y susceptibles de transmisión y gravamen.

b. En cuanto al documento hábil para contener las transferencias de aprovechamientos y que sirva como título para su inscripción en el Registro municipal y en el Registro de la Propiedad, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 55, que regula los actos que se inscriben en el Reglamento municipal, distinguiendo 3 supuestos: los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares y las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos. Pues bien, sólo para el primer supuesto se

dice que los acuerdos deberán constar en documento público, que debemos entender que será el notarial, puesto que es el hábil para recoger acuerdos extrajudiciales entre particulares. Por ello, parece que a los otros dos se les aplicará el principio general contenido en la Disposición Adicional 10ª, y en consecuencia bastará con la certificación administrativa expedida por el Secretario del órgano urbanístico actuante. Esta regulación mereció a Parejo los siguientes comentarios:

- En cuanto al primer supuesto, las celebradas entre particulares, que deben constar en documento público, se ha discutido en la doctrina si la escritura en este caso es constitutiva; aunque algún autor así lo ha entendido, pensando que estamos ante un supuesto en que la escritura actúa como forma de ser, el criterio dominante, y al que se adhirió Parejo es el de que no hay razones de peso suficientes para considerar tal cosa y que debe prevalecer el criterio general de libertad de forma vigente en nuestro Derecho. Por parecidas razones, tampoco la inscripción en el Registro de la Propiedad es constitutiva.

- El segundo supuesto, acuerdo con la Administración, no requiere escritura pública notarial. Parejo criticó esta solución por entender que la naturaleza jurídica del negocio es la misma aunque intervenga la Administración y por tanto los requisitos formales deberían ser también iguales.

- El tercero, el de las transferencias coactivas, es el que plantea más dudas, Tal vez el legislador ha pensando en transferencias coactivas en donde la Administración interviene como transmitente de aprovechamiento urbanístico, pero lo cierto es que la transferencia coactiva puede producirse de particular a particular, y en tal caso lo lógico habría sido aplicar la misma solución que al primer supuesto, y hacer necesaria la escritura pública, solución a la que ya ha llegado algún autor.

c. La transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico se hace constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal (Disposición Adicional 10ª-3). Ahora bien, a juicio de Parejo, habrá casos en que sea necesario abrir folio registral nuevo y en consecuencia practicar una inscripción, cuando no pueda determinarse la finca de la que procede el aprovechamiento urbanístico.

4. La ley establece en los artículos 90 y siguientes unos *derechos de tanteo y retracto* en favor de los ayuntamientos que delimiten las áreas donde serán efectivos tales derechos. Se regulan dos supuestos diferentes:

a. El primero de ellos se aplicará fundamentalmente a los terrenos sin edificar, sean solares o no solares, pero también pueden incluirse en la delimitación los terrenos que no agoten el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción o ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable, a las viviendas en construcción o construidas si el transmitente hubiera adquirido del promotor y la transmisión se proyecta antes de transcurrir un año desde la terminación del edificio e, incluso, si se trata de un área de rehabilitación integrada, a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable.

b. El segundo, a las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga limitaciones sobre los precios máximos de venta, siendo su finalidad garantizar el cumplimiento de estas limitaciones. Es decir, lo que parece que se persigue es desincentivar la venta de viviendas protegidas pro precios superiores a los autorizados, que no suelen declararse en la escritura, puesto que el comprador podría verse desposeído de su adquisición por el precio escriturado, salvo que demostrara que el que pago fue superior, en cuyo caso quedaría abierta la posibilidad de aplicar las sanciones correspondientes al vendedor.

El procedimiento, los plazos y los efectos del ejercicio de estos derechos están regulados en la Ley y no nos vamos a detener en ellos. Unicamente, destacar las consideraciones que mereció la regulación a Parejo:

a. En cuanto a la naturaleza jurídica de estos derechos, surgen de la resolución administrativa que aprueba el acto de delimitación de la zona donde van a operar; es por ello por lo que se impone a los ayuntamientos la obligación de remitir a los Registros de la Propiedad copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en las áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados. Se ha discutido el tipo de asiento que los Registradores de la Propiedad deberán practicar en el folio de cada una de las fincas afectadas, si será una inscripción o una nota marginal, siendo esta segunda la opinión de Parejo, que entiende que será una nota marginal sin efectos sustantivos, ya que el cierre del Registro de la Propiedad derivada de la Ley y no del asiento registra.

b. También es discutible el tipo de negocios jurídicos en que regirán estos derechos. La Ley habla de "transmisiones onerosas", lo que hace dudar de si se comprenden negocios onerosos sin precio, como la permuta o la aportación a sociedad. La Ley Foral Navarra de Medidas de Intervención en Materia de Suelo y Vivienda se refiere a las compraventas aunque prevé su extensión a las permutas mediante un procedimiento especial. A juicio de Parejo, en la ley 8/1.990 hay que partir de la existencia de una contraprestación en dinero, puesto que no existe procedimiento para determinar el importe por el que ejercitaría el derecho de adquisición preferente.

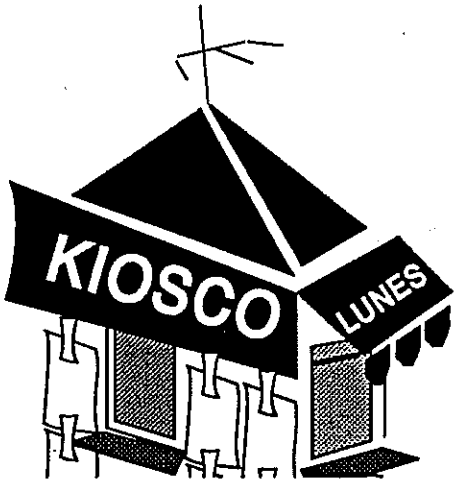
**c.** Según Parejo, no existe una auténtica obligación de realizar la primera notificación, la prevista para el tanteo, puesto que la única consecuencia que se establece para la falta de la misma es la de que entrará en juego el derecho de retracto. Ello a diferencia de lo previsto en la Ley Navarra, que prevé sanciones, incluso para el Notario, como dijimos antes, si no lleva a cabo tal notificación.

**d.** En cuanto a los derechos de tanteo y retracto aplicables a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, parece claro que deberán ejercitarse mediante el pago de la misma cantidad ofrecida o pagada por el comprador, sea inferior o superior a la que resulte del módulo aplicable, y sin perjuicio de las demás posibles consecuencias que puedan resultar si se han incumplido las limitaciones sobre precios máximos.

**5.** Por último, trató Parejo la cuestión de si la fe pública registral puede ser opuesta por el adquirente a título oneroso y de buena fe cuando en el Registro de la Propiedad no conste un determinado incumplimiento de la legalidad urbanística. Pensemos en el caso regulado en el artículo 27 de edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal; la escritura de declaración de obra nueva podría estar autorizada junto con la licencia y el certificado del técnico competente e inscrita en el Registro de la Propiedad; además, se prevé también la notificación al Registro de la Propiedad para su debida constancia de la resolución administrativa o judicial que contenga tal declaración y la anotación preventiva de la incoación de expediente sobre disciplina urbanística. De todo ello tal vez cabría deducir que si nada consta en el Registro de la Propiedad el tercero que adquiere dicha edificación quedaría protegido por la fe pública registral. Y ello a diferencia del régimen anterior, y sobre la base del artículo 88 de la Ley del Suelo que señala que la enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes urbanísticos, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiera contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación (entre otras, ver la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de Mayo de 1.990).

Ahora bien, el criterio dominante es el de que la Ley 8/1990 no ha modificado el régimen anterior en este punto, y que no puede surgir por esta vía un tercero protegido por la fe pública registral, puesto que el artículo 88 de la Ley del Suelo no se ha modificado. Unicamente hay un supuesto en que actúa la protección registral del tercero: el del artículo 28-2, que protege al tercero adquirente de buena fe amparado por la protección registral respecto de las edificaciones materializadas y amparadas en licencia conforme con la ordenación urbanística pero que excedieran de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular; en estos casos, la Administración debe reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido, pero no al tercero protegido por la fe pública registral.

Adolfo Calatayud Sierra
Septiembre 1.991".



¡A VER, QUE PASE EL TESTIGO!
¡POM POM!
¡YA VA, HOMBRE, YA VA!

# LA CESIÓN DE AÑOS

Cuando el número de años va aumentando, a diferencia de los "*tacos*" de calendario que cada día que pasa se adelgazan y disminuye su joroba, se van planteando problemas que en otras etapas de la vida se marginan por "*lejanas*" o irrealizables. Al año que viene a mí se me ofrece una cifra que pienso celebrar, pues aunque eróticamente sea un bella postura digna del Kamasutra, a mí me parece una porquería. El seis y el nuevo son números que se confunden.

Al ir llegando a esos linderos que marca la vida activa del funcionario, se queda uno perplejo al oír a esas criaturas que defienden el aborto libre una frase obsesiva que viene a decir "*mi cuerpo es mío y puedo hacer con él lo que quiera*". Es quizá la afirmación más anticonstitucional que darse puede, pues lo que la frase lleva consigo es que el cuerpo supone una propiedad de la persona y como tal se puede hacer lo que se quiera con él. El concepto de propiedad que late en la Constitución es el de la "*delimitación*" social de la misma. El tema se complica si profundizamos en si el cuerpo humano y sus componentes (uñas, dientes, pelos, órganos, huesos, etc) pueden ser objeto o cosa del derecho y de la contratación.

Reconocida por la Ley del Aborto esa libertad de disposición en ciertos casos y prescindiendo aquí de su transcendencia social, ética, moral y hasta el hacer inútiles las medidas precautorias cuando la viuda queda encinta, parece que si puede uno disponer de algo que habita en el seno materno, los "*años*" pueden ser también objeto de disposición por formar parte integrante de la persona. Esta es la cuestión: ¿Pueden cederse todos, algunos, varios o limitadamente los años que uno va teniendo? ¿No hay gente que se quita años y otros que se ponen años? ¿Los años son inalienables, imprescriptibles e inembargables como los bienes de dominio público? ¿Los años pueden ser objeto del derecho y entrar en el tráfico por el cauce jurídico de la cesión de créditos y demás derechos incorporales (art. 1526 del C.c.)? A mi se me ha ocurrido esta "*maldad*" en la playa, que es donde las personas sufren más traumas en

vestimentas, posturas, charlas, expresiones etc. dignas de ser comentadas. No puedo realmente contestar a estas preguntas, pero convendreis conmigo que las situaciones que podían crearse serían graciosísimas.

Los artículos 1526 y s.s. del C.c. que no entendía muy bien porque no encajan en la compraventa o en la donación, nos hablan de "*cesión de créditos, derechos y acciones*". Evidentemente, los "*años*" no son créditos (quizá deudas con la vida), ni acciones (sólo echa uno años encima de la mesa por aquello de la experiencia), por lo que tenemos que encuadrarlos en el campo de los "derechos" de la personalidad. Los años se notan, pero no se ven, se aparentan (problema jurídico de la apariencia, notoriedad y legitimación) o físicamente no se acierta con su número en un cálculo "a ojo". Vamos a dar por posible su cesión y todo a partir de ahí es especulación imaginativa, interrogantes y situaciones límite.

En primer lugar -aparte de la igualdad de sexos en este punto- hay que plantearse el tema de si los años que se pueden ceder hay que tenerlos cumplidos o no cumplidos. En esto hay que ser inflexible: los años han de ser cumplidos y haber entrado a formar parte de la edad de la persona. Así lo aconseja el Código civil en su afortunada expresión sobre la emancipación por concesión del padre y de la madre: que se tengan dieciséis años "cumplidos" (art. 317 C.c)

No sé si en este entretenido juego de cesión de años habría que establecer ciertas normas limitativas, exigiendo -como lo hace la Ley Hipotecaria al regular la permuta de puestos en el artículo 286- una "*justa causa*", una misma categoría personal (¿pero no habíamos suprimido categorías para ser de la Junta?), que los ingresos tengan un porcentaje ajustado a unos módulos, que no se haya cumplido la edad de sesenta y cuatro años y que pasen dos años sin volver a permutar o concursar. Habría que pensar seriamente en ese conjunto de limitaciones para el juego debido de la libertad.

Comprendo que si estoy a punto de jubilarme -y la jubilación se marca legalmente- no puedo ceder a los sesenta y cinco los cinco que me quedan, a un aspirante o a persona extraña al cuerpo. ¿Pero antes de los sesenta y cinco? Eso sería discutible, pues no cabe duda que el que los recibe -aunque físicamente no lo aparente- tiene cinco años más y yo cinco menos, lo cual me permite dar un corte de mangas a la Administración cuando me diga: a Vd. le ha llegado la jubilación. No, no me ha llegado porque cedí cinco a mi compañero, que se jubilará cuando físicamente tenga sesenta y cinco y los cinco que se le agregan. Si además de hacerse en escritura pública, pudiera arbitrarse un medio para hacerlo constar en el Registro civil, miel sobre hojuelas. ¡Chúpate esa que no paso a la reserva!

El cedente se libera de años y el cesionario carga con ellos. ¿Pero podría el cesionario ceder a su vez los años "*agregados*"? Habría que estudiar los límites para evitar arbitrariedades. ¡Chica que joven te encuentro, aparentas sólo treinta y sé de buena tinta que "*oficialmente*" tienes cincuenta por los veinte adquiridos!

¿Desde qué edad se debe permitir la cesión de años? La cosa es seria por esas rebajas en los transportes por tierra, por mar y por aire. Aunque le vea Vd. Sr. Revisor tan mayorcito, sólo tiene trece recién cumpliditos... y es que el niño a los dieciocho -en su mayoría- se había desprendido de cinco. ¡Fíjate Pepa en ese niño de veinte años y ya sabe leer y escribir!... El juego de los trienios, el pago a la seguridad social, las repercusiones en el Impuesto sobre la Renta, las afiliaciones a partidos políticos, el cumplimiento de la mili, las exigencias para hacer oposiciones, para hacer votos y profesar en las Órdenes Religiosas, para el sacerdocio... y hasta en esos tránsitos de las edades críticas de hombres y mujeres. Me imagino la cara de asombro del vendedor de Revistas y periódicos al que se le acerca un niño menor de dieciséis (sin cumplir) y le pide una Revista "*porno*" y alega que en el Registro Civil, en el Documento Nacional de Identidad y en el Pasaporte figura con veintiuno. Lo mismo sucede en los cines con las películas "*no recomendadas*" o con las televisivas a partir de ciertas horas... ¡Mamá, que ya tengo diecinueve legales...!

Las situaciones podrían prolongarse, pero hay que volver a pisar el asfalto y pensar que esta libertad de cesión de años que, como hemos visto, puede ser beneficiosa para la juventud -juventud divino tesoro- para la madurez y la senectud, pueden crear más inseguridad que la legislación motorizada que sale desde hace años de las Cortes, Parlamento y Senado... Pero a mí lo que más me atemoriza -si esta idea llegara algún día a tener forma jurídica (pues mayores barbaridades hay en la vigente normativa actual)- es que este contrato de cesión de años evita la grandeza del cumplimiento de años para los cesionarios y la nostalgia que conllevan los años que se ceden. La cesión quita poesía: apriétense los cinturones, pongan el respaldo de su asiento en sentido vertical, no fumen y no se muevan hasta la terminal del aeropuerto ¡Estamos aterrizando!.

JOSE MARIA CHICO Y ORTIZ.

| | | FECHA | NÚM. |
|---|---|---|---|
| 1. | D 219/1991, de 25 de noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el reglamento orgánico y funcional de la Consellería de Administración Pública..... | 9 diciembre 1991 | 1679 |
| 2 | RD 1728/1991, de 29 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial, relativos a las oposiciones..... | 7 diciembre 1991 | 293 |
| 3. | O 5 de diciembre de 1991 sobre operaciones busátiles especiales..... | 9 diciembre 1991 | 294 |
| 4. | L 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas (*)..... | 17 diciembre 1991 | 301 |
| 5. | O de 12 de diciembre de 1991 por la que se implanta en la Administración del Estado un nuevo sistema de información sobre el Inventario General de Bienes Inmuebles..... | 17 diciembre 1991 | 301 |


## *(*)* L 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas

En el resumen de esta importante Ley 29/1991 cuya lectura íntegra y hasta regurgitación periódica recomiendo sobremanera a los interesados en temas financieros y fiscales, he procedido de la siguiente manera:

a) Reproduzco su Exposición de Motivos de modo completo (salvo los seis párrafos alusivos a impuestos aduaneros e I.V.A. por importación ya muy alejados del marco de nuestras preocupaciones

diarias). Resulta muy esclarecedora dicha Exposición para entender el nuevo criterio, proveniente de Europa, de neutralidad fiscal en los procesos de concentración empresarial.

b) Reproduzco también, sin el menor desperdicio, el título III relativo al "Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", de cuyas alteraciones aconsejo tomar nota a los compañeros liquidadores en el ejemplar que utilicen cotidianamente, hasta que en su caso, se cumpla la Disposición Adicional novena y contemos con un nuevo Texto Refundido que recoja las presentes novedades.

c) Inserto el capítulo primero del título primero definidor de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores sujetos a la Ley, no solo por su interés conceptual sino por la remisión que a ellos se hace en los nuevos artículos 21 y 48, I, B, 11 del Texto Refundido del Impuesto de T.P. según las modificaciones octava y novena, respectivamente, introducidas por el artículo 25 de la Ley que se resume.

Y d) Por último recojo las nueve disposiciones adicionales, las tres primeras (únicas que nos atañen) de las transitorias, la derogatoria y las dos finales.

Como apéndice del resumen y en relación con las disposiciones adicional octava y transitoria tercera, reproduzco -para tranquilidad y legitimación de todos los liquidadores del territorio de esta Comunidad- el proyecto de Decreto que con casi toda seguridad se publicará en el D.O.G.V. antes de que acabe el presente año y en cuya gestación hemos intervenido una representación de los Registradores de las tres Provincias, liderados por Enrique Calatayud Llobet, a quien damos las gracias por haber contribuido aquí (como espero suceda en el resto de España) al continuismo de nuestra más que secular función liquidatoria.

***EL RESUMIDOR***
***(JM. REY PORTOLÉS)***

# DISPOSICIONES GENERALES

## CONSELLERIA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

**3399** *DECRETO 219/1991 de 25 de noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que aprueba el reglamento orgánico y funcional de la Consellería de Administración Pública.* [91/6347]

La creación por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 118/1991, de 16 de julio, de la Consellería de Medio Ambiente y la asignación a dicha consellería de las competencias que ejercía la Agencia del Medio Ambiente, órgano desconcentrado adscrito hasta entonces a la Consellería de Administración Pública, hacen necesaria una modificación de la estructura orgánica de ésta con el fin de adaptarla a la nueva distribución de competencias.

Asimismo esta modificación debe recoger la configuración del Institut Valencià d'Administració Pública como organismo autónomo de naturaleza administrativa por Ley de la Generalitat Valenciana 4/1990, de 31 de mayo, y su reglamento orgánico aprobado por Decreto 154/1990, de 1 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Por otro lado, la necesidad de dar cumplimiento al mandato de constituir un cuerpo de policía autónoma previsto en el artículo 36 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, aconseja la existencia de una unidad específica que desarrolle las tareas precisas para su configuración y posterior gestión.

Todo ello, unido a la prevista ampliación de las competencias de la Comunidad Valenciana en materia de justicia, justifican la creación de dos centros directivos, uno específicamente encargado de las competencias relacionadas con la seguridad ciudadana, que coherentemente asume también la gestión de competencia de protección civil, y otro, la Dirección General de Justicia e Interior, al que se atribuye la gestión de las restantes competencias de la Dirección General de Interior, que desaparece.

Además, se incluyen en esta nueva estructura orgánica, en unidades ya existentes, funciones atribuidas a la Consellería de Administración Pública con posterioridad a la aprobación de la estructura anterior, y que ya vienen ejerciéndose, como son la gestión del Registro de Convenios y Acuerdos de Cooperación de la Generalitat Valenciana, la coordinación de la Base de Datos Legislativa y la gestión de la Ventanilla Unica.

Por ello, en virtud de lo dispuesto en los artículos 35, f) y 70 de la Ley de la Generalidad Valenciana 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno valenciano, a propuesta del Conseller de Administración Pública y previa deliberación del Gobierno valenciano en su sesión de 25 de noviembre de 1991, dispongo:

### TÍTULO I
### De los órganos de la Consellería
### Disposiciones Generales

*Artículo primero*

*Uno.* La Consellería de Administración Pública es el órgano responsable del Consell de la Generalitat Valenciana en materia de administración pública e interior de la Comunidad Autónoma.

*Dos.* Esta Consellería ejerce, en el ámbito citado en el apartado uno, las competencias que legalmente tiene atribuidas en las áreas de secretariado de Gobierno, relaciones con las Cortes, régimen local, administración territorial, selección y régimen jurídico y retributivo del personal al servicio de la Administración Pública Valenciana, organización, sistemas de información y técnicas de racionalización administrativa, protección ciudadana, justicia e interior e investigación y formación de funcionarios, estructurándose en dos niveles: directivo y administrativo.

*Artículo segundo*

*Uno.* El nivel directivo de la Consellería de Administración Pública, bajo la superior dirección del Conseller, queda integrado por las unidades siguientes:

1. Secretaría General.
2. Las direcciones generales.

En caso de producirse vacante, ausencia o enfermedad del Conseller, y a salvo de lo establecido en el artículo 16.i) de la Ley de la Generalitat Valenciana 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno valenciano, será sustituido en sus funciones según el orden antes establecido, a excepción de una resolución expresa al respecto del Conseller. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, los directores generales serán sustituidos por el secretario general, o en su caso, siguiendo el orden del artículo tercero, a excepción de una resolución expresa al respecto del Conseller. Las sustituciones entre los demás órganos serán resueltas por el Conseller. Todo ello sin perjuicio de las delegaciones previstas en el artículo 68 de la Ley de la Generalitat Valenciana 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno valenciano.

*Dos.* Como órgano colegiado para asistir al Conseller en la elaboración del programa de actividades de la consellería y bajo su presidencia, se constituye el equipo de dirección formado por el secretario general, que lo será también de este órgano, los directores generales y el Director del Instituto Valenciano de Administración Pública. En caso de ausencia o enfermedad del Conseller presidirá el equipo de dirección el secretario general.

Asistirán también aquellos responsables de servicios o dependencias que el Conseller estime conveniente.

*Artículo tercero*

*Uno.* Dentro del nivel directivo y en las áreas que se indican, la Consellería de Administración Pública está integrada por las siguientes direcciones generales:

1. Dirección General de Relaciones con las Cortes y del Secretariado del Gobierno.
2. Dirección General de Administración Local.
3. Dirección General de la Función Pública.
4. Dirección General de Organización y Sistemas de Información.
5. Dirección General de Protección Ciudadana.
6. Dirección General de Justicia e Interior.

*Dos.* El Instituto Valenciano de Administración Pública configurado como organismo autónomo de naturaleza administrativa por Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, queda adscrito a la Consellería de Administración Pública con la organización y funciones que se recogen en el Decreto 154/90, de 1 de octubre, por el que se aprueba su reglamento orgánico.

CAPÍTULO IX

*De la Dirección General de Justicia e Interior*

*Artículo cuarenta y seis*

La Dirección General de Justicia e Interior es el centro directivo encargado de gestionar y ejecutar las competencias atribuidas a la Generalitat Valenciana en materia de espectáculos y establecimientos públicos, relaciones con la Administración de Justicia, asociaciones y consultas populares.

*Artículo cuarenta y siete*

La Dirección General de Justicia e Interior se estructura en las unidades siguientes con nivel orgánico de Servicio:

— El Servicio de Relaciones con la Administración de Justicia y Asociaciones.

— El Servicio de Espectáculos y Establecimientos Públicos.

*Artículo cuarenta y ocho*

El Servicio de Relaciones con la Administración de Justicia y Asociaciones es la unidad administrativa encargada de ejecutar las funciones que corresponden a la Generalitat Valenciana en aplicación del Estatuto de Autonomía y de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial en el ámbito de la Administración de Justicia. Deberá de colaborar en las actividades dirigidas a proveer a los órganos judiciales radicados en la comunidad autónoma de los medios necesarios para el desarrollo de su función; colaborar mediante convenio con el Consejo General del Poder Judicial en la formación de los jueces; impulsar la normalización lingüística en la Administración de Justicia, preparar las actuaciones encaminadas a la conservación, actualización y desarrollo del derecho civil valenciano; régimen jurídico y registro de asociaciones con domicilio en la Comunidad Valenciana y registros de colegios profesionales y de los consejos valencianos de colegios profesionales que se constituyan, tramitación del nombramiento de notarios y registradores de la propiedad y mercantiles y estudio y propuesta de la fijación de las demarcaciones notariales y registrales.

**TÍTULO III**

**De los servicios territoriales**

*Artículo cincuenta*

Los servicios territoriales son la expresión organizativa del principio de desconcentración que rige la actividad administrativa de la consellería. Dependen orgánicamente del secretario general y funcionalmente de éste y de cada dirección general en las materias de sus competencias respectivas.

*Artículo cincuenta y uno*

Existirán dos servicios territoriales establecidos en Alicante y Castellón.

Corresponderá a estas unidades las funciones que por orden del Conseller se les atribuyan.

*Artículo cincuenta y dos*

Al frente de cada uno de los servicios territoriales podrá nombrarse un jefe del servicio territorial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En tanto no se desarrolle el presente reglamento, quedan en vigor las actuales estructuras orgánicas de nivel inferior a las reguladas en el mismo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se deroga el reglamento orgánico y funcional de la Consellería de Administración Pública aprobado por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 45/1989, de 4 de abril, modificado por Decreto del Consell 189/90, de 26 de noviembre, y cuantas otras normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente decreto.

DISPOSICIONES FINALES

*Primera*

El Conseller de Administración Pública dictará cuantas disposiciones reglamentarias y demás resoluciones requiera la aplicación y desarrollo de lo dispuesto en el presente decreto.

*Segunda*

El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el DOGV.

Valencia, 25 de noviembre de 1991.

El Presidente de la Generalitat Valenciana,
JOAN LERMA I BLASCO

El Conseller de Administración Pública,
EMÈRIT BONO I MARTÍNEZ

# MINISTERIO DE JUSTICIA

**29525** *REAL DECRETO 1728/1991, de 29 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial, relativos a las oposiciones al título de Notario y al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad y Mercantiles.*

La presente reforma parcial del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial tiene un doble objeto. Por un lado, facilitar la constitución de los Tribunales que han de juzgar las oposiciones al título de Notario y al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad y Mercantiles, dando mayor flexibilidad a la composición de dichos Tribunales. Se mantiene, por lo demás, inalterado el criterio que presidió la reforma llevada a cabo en la misma materia por los Reales Decretos 1727/1985, de 5 de junio, y 950/1987, de 24 de julio, consistente en que la composición del Tribunal no esté mayoritariamente integrada por funcionarios pertenecientes al mismo Cuerpo al que han de pertenecer aquellos que resulten seleccionados por la oposición.

De otro lado, la presente reforma introduce la posibilidad de que, a la vista del número de opositores que concurran a las oposiciones, actúen simultáneamente varios Tribunales, evitando la excesiva duración de la que están adoleciendo las oposiciones celebradas en los últimos años.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de 29 de noviembre de 1991,

DISPONGO:

Artículo 1.º Los artículos 504, 505 y 507 del Reglamento Hipotecario quedarán redactados de la forma siguiente:

«Art. 504. Para ingresar en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles será necesario formar parte del de aspirantes, en el que se ingresará por oposición libre.

La convocatoria se hará por Orden, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" para proveer 10 plazas más de las vacantes existentes y de las que resulten de las jubilaciones en los dos años siguientes, descontando, en su caso, el número de aspirantes que falten por colocar, y sin rebasar el límite máximo señalado en el artículo 277 de la Ley Hipotecaria.

Cuando falten cinco aspirantes para colocar, o en los casos en que concurran circunstancias excepcionales podrán convocarse oposiciones con cualquier número, si así lo exigiera el servicio público.

La convocatoria deberá expresar:

1. El número de plazas que se convocan.
2. Las condiciones o requisitos que deben reunir los opositores; la composición del Tribunal o Tribunales, en su caso; los ejercicios que han de celebrarse, y el sistema o forma de calificación, todo lo cual podrá expresarse con referencia a este Reglamento.
3. Una referencia al programa que ha de regir en los dos primeros ejercicios de la oposición.
4. La cuantía de los derechos de examen.
5. La posibilidad de que en la misma oposición actúen varios Tribunales distintos, identificados bajo números correlativos, si lo considera conveniente la Dirección General, a la vista del número de opositores admitidos.
6. El plazo de presentación de instancias.

Para tomar parte en dicha oposición se requiere: Ser español, mayor de edad el día que termine la convocatoria, poseer el título de Doctor o Licenciado en Derecho o tener aprobadas todas las asignaturas de la Licenciatura, y no estar comprendido en ninguna de las causas de incapacidad del artículo 280 de la Ley Hipotecaria, y no haber sido separado del servicio de cualquiera de las Administraciones Públicas por resolución firme dictada como consecuencia de expediente disciplinario.

Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de treinta días hábiles, a contar desde el siguiente al en que aparezca la convocatoria en el "Boletín Oficial del Estado". Este no podrá ser objeto de prórroga por ningún motivo.

Los solicitantes manifestarán en sus instancias, expresa y detalladamente, que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas en el párrafo quinto de este artículo, referidas siempre a la fecha de expiración del plazo señalado para la presentación de instancias.

Con la instancia acompañarán el resguardo de haber abonado los derechos de examen que hayan sido determinados en la convocatoria.

Art. 505. Expirado el plazo de presentación de instancias la Dirección General de los Registros y del Notariado publicará la lista de aspirantes admitidos y excluidos en el "Boletín Oficial del Estado" y señalará lugar y fecha para el sorteo, que se celebrará en sesión pública, bajo la presidencia del Director general o, en su representación, del Subdirector general del Notariado y de los Registros o de quien le sustituya.

Verificado el sorteo se formará la lista o listas de opositores por el orden en que serán llamados a actuar, que se hará pública dentro de los tres días siguientes en los tablones de anuncios de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del local donde se hayan de efectuar los ejercicios.

El Tribunal o cada uno de los Tribunales calificadores de la oposición estará compuesto por un Presidente y seis Vocales, que serán nombrados por Orden, a propuesta de la Dirección General, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado".

Será Presidente el Director general de los Registros y del Notariado o uno de los Subdirectores generales o Abogados del Estado adscritos a dicho Centro, o el Decano u otro miembro de la Junta de Gobierno del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, o el Registrador de la Propiedad o Mercantil, con más de diez años de antigüedad en la carrera, en quien delege el Director general.

Los Vocales serán dos Registradores de la Propiedad o Mercantiles, uno de los cuales será el Decano, u otro miembro de la Junta de Gobierno del Colegio, si no ocuparen la Presidencia; un Catedrático o Profesor titular de Universidad, en activo o excedente, de Derecho Civil, Mercantil, Financiero y Tributario, Romano, Internacional Privado, Procesal o Administrativo, o, en su lugar, un Notario; un miembro de la Carrera Judicial con categoría de Magistrado; un Notario y un Abogado del Estado o un Abogado ejerciente, especializado en asuntos civiles, mercantiles o hipotecarios, con más de quince años de ejercicio profesional.

Si presidiere el Decano u otro miembro de la Junta de Gobierno o un Registrador, será Vocal en lugar de uno de los Vocales Registradores un Abogado del Estado o un Notario.

Ejercerá de Secretario el Vocal Registrador más moderno.

En ausencia del Presidente hará sus veces el Vocal Registrador más antiguo, y si el ausente fuera el Secretario, le sustituirá el Vocal Registrador más moderno.

El cargo de Vocal es irrenunciable, salvo justa causa debidamente acreditada.

El Tribunal o Tribunales se constituirán dentro de los dos meses siguientes a la publicación de su nombramiento en el "Boletín Oficial del Estado" y acordarán el lugar y fecha del comienzo del primer ejercicio. Dicho acuerdo se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" con quince días naturales de antelación cuando menos.

Entre el sorteo y el comienzo del primer ejercicio deberá mediar, al menos, un plazo de quince días naturales. Y no podrá exceder de ocho meses el tiempo comprendido entre la convocatoria y el comienzo de los ejercicios.

No podrán formar parte del Tribunal los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de alguno de los opositores, ni los que tengan entre sí dicho parentesco. A tales efectos, el día de la constitución del Tribunal o Tribunales declarará formalmente cada uno de los miembros, haciéndolo constar en el acta, que no se halla incurso en incompatibilidad.

En caso de pluralidad de Tribunales, cada uno de ellos proveerá el mismo número de plazas convocadas; si hubiera exceso, la plaza o plazas en exceso se asignarán sucesivamente a los diversos Tribunales.

En el caso anterior, actuarán ante cada Tribunal un número de opositores proporcional al número de plazas que deba proveer, haciéndose, en su caso, el redondeo oportuno.

El Tribunal o Tribunales no podrán constituirse ni actuar sin la asistencia de cinco de sus miembros.»

«Art. 507. Concluido el último ejercicio, el Tribunal, o, en su caso, cada Tribunal, formará en el mismo día, o en el siguiente, la lista de

opositores aprobados por orden de calificación, teniendo en cuenta el número de puntos obtenidos por cada opositor en los cuatro ejercicios. Si la calificación fuera idéntica, el empate se resolverá por votación del Tribunal, con el voto decisorio del Presidente, en su caso, en consideración al juicio total que de los opositores hayan formado por la actuación de aquéllos.

La lista definitiva de aprobados, firmada por todos los miembros del Tribunal, se elevará a la Dirección General.

Un ejemplar de dicha lista autorizado por el Secretario del Tribunal, o, en su caso, de los respectivos Tribunales, y con el visto bueno de su Presidente, expresiva de la suma total de puntos de cada opositor aprobado, se expondrá al público en el local o locales donde se celebren las oposiciones, remitiéndose otro idéntico a la Dirección General dentro del plazo de tres días, en unión de los ejercicios y expedientes de los opositores que hayan obtenido la aprobación.

Las actas de las actuaciones del Tribunal serán firmadas por el Presidente y el Secretario, y al término de la oposición se remitirán con la lista de aprobados a la Dirección General.

El número de opositores aprobados no podrá exceder, en ningún caso, del de plazas convocadas. Por tanto, solamente se incluirán en la lista de aprobados los que de acuerdo con las reglas anteriores resulten mejor clasificados y estén dentro del límite de plazas expresado. Si fueren varios los Tribunales calificadores, el número de opositores aprobados por cada uno de ellos no podrá exceder del número de plazas a cada uno asignadas.

Igualmente, en caso de pluralidad de Tribunales, una vez recibida por la Dirección General la documentación a que se refiere este artículo, se verificará dentro de los diez días siguientes un sorteo para determinar, a los meros efectos del orden de su colocación en el escalafón y sin atender a las puntuaciones obtenidas, cómo deberán ordenarse en la relación general conjunta los opositores que figuran como número uno en sus respectivas listas de aprobados.

Obtenidos así los primeros puestos de dicha relación, el resto de la misma se formará intercalando alternativamente, y por el mismo orden a que se refiere el párrafo anterior, los sucesivos números de las listas de aprobados. Este sorteo será público y habrá de ser anunciado con tres días de antelación en el tablón de anuncios de la Dirección General; se celebrará bajo la presidencia del Director general o quien haga sus veces, y actuará de Secretario un Abogado del Estado adscrito al Centro directivo.

El resultado de este sorteo se hará público en el "Boletín Oficial del Estado" al mismo tiempo que el de la lista o listas de aprobados.

Quedarán dispensados de la práctica del primer ejercicio los opositores que en la oposición inmediatamente anterior y en su primer ejercicio hubieran obtenido una puntuación igual o superior a la media aritmética de todas las puntuaciones de dicho ejercicio. Del mismo modo quedarán dispensados de los dos primeros ejercicios quienes en la oposición inmediatamente anterior hubieran alcanzado dicha puntuación en cada uno de ellos.

A los efectos de lo prevenido en el párrafo anterior, el Tribunal, al concluir la oposición, hará pública y enviará a la Dirección General la puntuación media de cada uno de los dos primeros ejercicios y una relación de los opositores que, habiéndola alcanzado en el primero o en ambos ejercicios, no hubieren aprobado la oposición. En caso de pluralidad de Tribunales, cada uno de ellos, por separado, determinará sus puntuaciones medias y elaborará la relación citada.

Los opositores a quienes sean aplicables estas dispensas y quieran utilizarlas deberán hacerlo constar en la solicitud para tomar parte en la oposición, y en la lista de opositores admitidos se hará constar tal circunstancia. En tal caso no podrán tomar parte en el ejercicio o ejercicios dispensados, teniendo en ellos una puntuación igual a la nueva media que en los mismos se produzca. A los opositores que no utilicen las expresadas dispensas no les será reservado el aprobado de la oposición anterior.

Cuando el plazo de presentación de instancias de una convocatoria determinada concluya antes de que el Tribunal o Tribunales calificadores de la oposición precedente haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo décimo, los opositores que resulten con derecho a reserva del primero o de los dos primeros ejercicios, podrán ejercitarlo presentando una instancia adicional antes del día señalado para el comienzo de la nueva oposición o podrán posponer el ejercicio del citado derecho para la oposición subsiguiente. Tal circunstancia se hará constar en la convocatoria.»

Art. 2.º Los artículos 5.º, 8.º, 10, 12, 20 y 101 del Reglamento Notarial quedan redactados de la forma siguiente:

«Art. 5.º El ingreso en el Notariado tendrá lugar mediante oposición para obtener el título de Notario.

La Dirección General convocará al menos una oposición al año. La convocatoria, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", comprenderá un número de plazas que será el resultante de sumar al de las vacantes existentes en toda España en el momento de la convocatoria sesenta plazas más y, de dicha suma, restar el número de Notarios pendientes de ser nombrados para servir su primera Notaría, pero sin que en ningún caso el total de plazas convocadas pueda exceder del 6 por 100 del número total de las Notarías existentes en toda España.

La convocatoria deberá expresar:

1. El número de plazas que se convocan.
2. El lugar donde vaya a celebrarse la oposición.
3. Las condiciones o requisitos que deben reunir los aspirantes, la composición del Tribunal o Tribunales, en su caso, los ejercicios que han de celebrarse y el sistema o forma de la calificación; todo lo cual podrá expresarse por referencia a este Reglamento.
4. Una referencia al programa que ha de regir los dos primeros ejercicios de la oposición.
5. La cuantía de los derechos de examen.
6. La posibilidad de que en la misma oposición se constituyan simultáneamente varios Tribunales distintos, identificados bajo números correlativos si lo considera conveniente la Dirección General a la vista del número de aspirantes admitidos, y de que alguno o algunos de dichos Tribunales actúen en lugares distintos.»

«Art. 8.º Las solicitudes para tomar parte en las oposiciones libres de ingreso en el Notariado deberán dirigirse a la Dirección General de los Registros y del Notariado. El plazo para presentar aquéllas será el de treinta días hábiles, contados desde el día siguiente al de la inserción de la convocatoria en el "Boletín Oficial del Estado".

Para ser admitidos y, en su caso, tomar parte en la práctica de los ejercicios correspondientes bastará con que los aspirantes manifiesten en sus instancias que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas y que se comprometen a prestar acatamiento a la Constitución Española.

Con la instancia podrán los aspirantes presentar los documentos que acrediten títulos o servicios académicos, científicos, culturales o administrativos.

Al presentar la instancia, los solicitantes entregarán en la Dirección General de los Registros y del Notariado, en concepto de derechos de examen, la cantidad que en cada convocatoria se señale, de conformidad con la legislación vigente, al tiempo de su publicación. Si el solicitante desistiese de tomar parte en los ejercicios de oposición, no por ello tendrá derecho alguno a que le sea devuelta la cantidad ingresada.

La presentación de instancias y el pago de derechos de examen podrán realizarse en la forma prevista en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Si alguna de las instancias adoleciese de algún defecto, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta, con apercibimiento de que si así no lo hiciere se le relacionará entre los excluidos.

Expirado el plazo de presentación de instancias, la Dirección General aprobará con carácter provisional la lista de admitidos y excluidos, la cual se hará pública en el "Boletín Oficial del Estado", concediéndose un plazo de quince días para formular reclamaciones. Estas serán aceptadas o rechazadas en la resolución por la que se apruebe la lista definitiva, que, asimismo, se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", fijándose, además, en lugar visible de la Dirección General.»

«Art. 10. El Tribunal o cada uno de los Tribunales calificadores de la oposición estará compuesto por un Presidente y seis Vocales.

Será Presidente el Director general de los Registros y del Notariado o uno de los Subdirectores o Abogados del Estado adscritos a dicho Centro o el Decano u otro miembro de la Junta directiva del Colegio Notarial donde se celebren las oposiciones, o el Notario, con más de diez años de antigüedad en la carrera, en quien delegue el Director general.

Los Vocales serán dos Notarios, uno de ellos perteneciente necesariamente al Colegio donde se celebren las oposiciones; un Catedrático o Profesor titular de Universidad, en activo o excedente, de Derecho Civil, Mercantil, Financiero y Tributario, Romano, Internacional Privado, Procesal o Administrativo, o, en su lugar, un Registrador de la Propiedad o Mercantil; un miembro de la Carrera Judicial con categoría de Magistrado; un Registrador de la Propiedad o Mercantil y un Abogado del Estado a un Abogado ejerciente, especializado en asuntos civiles o mercantiles, con más de quince años de ejercicio profesional.

Si presidiera el Decano u otro miembro de la Junta directiva o un Notario, será Vocal, en lugar de uno de los Vocales Notarios, un Abogado del Estado o un Registrador de la Propiedad o Mercantil.

Ejercerá de Secretario el Vocal Notario más moderno.

En ausencia del Presidente hará sus veces el Vocal Notario más antiguo, y si fuere el Secretario le sustituirá el Vocal Notario más moderno.

El cargo de Vocal es irrenunciable, salvo justa causa debidamente acreditada.»

«Art. 12. En caso de pluralidad de Tribunales, cada uno de ellos proveerá el mismo número de plazas convocadas; si hubiere exceso, la plaza o plazas en exceso se asignarán sucesivamente a los diversos Tribunales.

En el caso anterior, actuarán ante cada Tribunal un número de opositores proporcional al número de plazas que deba proveer, haciéndose, en su caso, el redondeo oportuno.

Publicado el nombramiento del Tribunal o Tribunales, la Dirección citará a los nombrados para su constitución y, simultáneamente señalará el local, día y hora en el que se celebrará, en su caso, el sorteo

para determinar el Tribunal ante el que ha de actuar cada opositor y su orden respectivo de actuación, así como el local o locales, en su caso, donde se celebrará la oposición, con expresión del día y hora de comienzo de los ejercicios, haciendo públicos estos acuerdos en el "Boletín Oficial del Estado".

El acto del sorteo será presidido por el Director general o quien reglamentariamente le sustituya y por dos miembros del Tribunal o Tribunales actuantes.

Entre el sorteo y el comienzo del primer ejercicio deberá mediar, al menos, un plazo de quince días. Y no podrá exceder de ocho meses el tiempo comprendido entre la publicación de la convocatoria y el comienzo de los ejercicios.»

«Art. 20. Concluido el último ejercicio, el Tribunal o, en su caso, cada Tribunal, formará en el mismo día o en el siguiente la lista de opositores aprobados por orden de calificación, teniendo en cuenta el número de puntos obtenidos por cada opositor en los cuatro ejercicios. Si la calificación fuera idéntica, el empate se resolverá por votación del Tribunal, con el voto decisorio del Presidente, en su caso, en consideración al juicio total que de los opositores hayan formado por la actuación de aquéllos.

Un ejemplar de dicha lista autorizado por el Secretario del Tribunal o, en su caso, de los respectivos Tribunales, y con el visto bueno de su Presidente, expresiva de la suma total de puntos de cada opositor aprobado, se expondrá al público en el local o locales donde se celebren las oposiciones, remitiéndose otro idéntico a la Dirección General dentro del plazo de tres días, en unión de los ejercicios y expedientes de los opositores que hayan obtenido la aprobación.

El número de opositores aprobados no podrá exceder, en ningún caso, del de plazas convocadas. Por tanto, solamente se incluirán en la lista de aprobados los que de acuerdo con las reglas anteriores resulten mejor clasificados y estén dentro del límite de plazas expresado. Si fueren varios los Tribunales calificadores, el número de opositores aprobados por cada uno de ellos no podrá exceder del número de plazas a cada uno asignadas.

Igualmente, en caso de pluralidad de Tribunales, una vez recibida por la Dirección General la documentación a que se refiere el párrafo segundo de este artículo, verificará dentro de los diez días siguientes un sorteo para determinar, a los meros efectos de su colocación en el escalafón y sin atender a las puntuaciones obtenidas, cómo deberán ordenarse en la relación general conjunta los opositores que figuran como número uno en sus respectivas listas de aprobados.

Obtenidos así los primeros puestos de dicha relación, el resto de la misma se formará intercalando, alternativamente y por el mismo orden a que se refiere el párrafo anterior, los sucesivos números de las listas de aprobados. Este sorteo será público y habrá de ser anunciado con tres días de antelación en el tablón de anuncios de la Dirección General; se celebrará bajo la presidencia del Director general o quien haga sus veces y actuará de Secretario un Abogado del Estado adscrito al Centro directivo.

El resultado de este sorteo se hará público en el "Boletín Oficial del Estado" al mismo tiempo que el de la lista o listas de aprobados conforme a lo previsto en el párrafo último del artículo 21 del Reglamento Notarial.

Quedarán dispensados de la práctica del primer ejercicio los opositores que en la oposición inmediatamente anterior y en su primer ejercicio hubieran obtenido una puntuación igual o superior a la media aritmética de todas las puntuaciones de dicho ejercicio. Del mismo modo, quedarán dispensados de los dos primeros ejercicios quienes en la oposición inmediatamente anterior hubieran alcanzado dicha puntuación en cada uno de ellos.

A los efectos de lo prevenido en el párrafo anterior, el Tribunal, al concluir la oposición, hará pública y enviará a la Dirección General la puntuación media de cada uno de los dos primeros ejercicios y una relación de los opositores que, habiéndola alcanzado en el primero o en ambos ejercicios, no hubieren aprobado la oposición. En caso de pluralidad de Tribunales, cada uno de ellos, por separado, determinará sus puntuaciones medias y elaborará la relación citada.

Los opositores a quienes sean aplicables estas dispensas y quieran utilizarlas deberán hacerlo constar en la solicitud para tomar parte en la oposición, y en la lista de opositores admitidos se hará constar tal circunstancia. En tal caso no podrán tomar parte en el ejercicio o ejercicios dispensados, teniendo en ellos una puntuación igual a la nueva media que en los mismos se produzca. A los opositores que no utilicen las expresadas dispensas, no les será reservado el aprobado de la oposición anterior.

Cuando el plazo de presentación de instancias de una convocatoria determinada concluya antes de que el Tribunal o Tribunales calificadores de la oposición precedente haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo séptimo, los opositores que resulten con derecho a reserva del primero o de los dos primeros ejercicios podrán ejercitarlo presentando una instancia adicional antes del día señalado para el comienzo de la nueva oposición o podrán posponer el ejercicio del citado derecho para la oposición subsiguiente. Tal circunstancia se hará constar en la convocatoria.»

«Art. 101. El Tribunal estará compuesto por un Presidente y seis Vocales.

Será Presidente el Director general de los Registros y del Notariado o uno de los Subdirectores del mismo Centro. En su defecto, el Presidente de la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España o el Vicepresidente y, a falta de ambos, el Decano que la propia Junta designe.

Serán Vocales: El Decano que designe la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, en el caso de que presida el Director general o uno de los Subdirectores generales del Centro directivo, y, en otro caso, un Abogado del Estado adscrito a la Dirección General; dos Notarios de la Sección Primera, uno de ellos necesariamente de Colegio donde exista Derecho Foral o especial; un Registrador de la Propiedad o Mercantil; un Catedrático de Universidad, en activo o excedente, de Derecho Romano, Civil, Mercantil, Procesal o Administrativo, y un Abogado del Estado.

Hará las veces de Secretario el Vocal Notario más moderno.

En ausencia del Presidente hará sus veces el primero de los Vocales; si el ausente fuere el Secretario, le sustituirá en sus funciones el otro Vocal Notario.

El nombramiento del Tribunal se hará, después de publicada la lista definitiva de aspirantes admitidos y excluidos, por Orden, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se insertará en el "Boletín Oficial del Estado".

Dentro de los ocho días siguientes a la publicación del nombramiento del Tribunal, la Dirección General citará a éste para su constitución, que deberá tener lugar en el plazo máximo de quince días, contados desde la citación.

Constituido el Tribunal, procederá éste, dentro de los treinta días siguientes, a la redacción del cuestionario a que se refiere el artículo 105 de este Reglamento. Para este supuesto bastará la asistencia de los Vocales que residan en Madrid, pudiendo remitir los otros las modificaciones que a su juicio deban introducirse en el programa que haya regido para las oposiciones entre Notarios inmediatamente anteriores, siendo árbitros los Vocales que concurran para resolver en definitiva sobre la redacción de dicho cuestionario. Aquellas modificaciones deberán remitirse al Presidente del Tribunal dentro del indicado plazo.»

## DISPOSICION FINAL

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

Dado en Madrid a 29 de noviembre de 1991.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
TOMAS DE LA QUADRA-SALCEDO
Y FERNANDEZ DEL CASTILLO

# MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**29598** *ORDEN de 5 de diciembre de 1991 sobre operaciones bursátiles especiales.*

El Real Decreto 1416/1991, de 27 de septiembre, sobre operaciones bursátiles especiales y sobre transmisión extrabursátil de valores cotizados y cambios medios ponderados, ha determinado, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley del Mercado de Valores, los requisitos que deben cumplir las llamadas «aplicaciones», las operaciones especiales realizadas por los miembros de las Bolsas de Valores y las operaciones convenidas entre sí directamente por quienes no sean miembros de las mismas.

No obstante, deja sin concretar algunos requisitos para su realización, para cuya fijación habilita al Ministro de Economía y Hacienda, así como la determinación de los supuestos en que las aplicaciones de órdenes de signo contrario sin su formulación pública a través del correspondiente sistema de contratación, y a precios excesivamente desviados de los cambios más significativos del día, puedan autorizarse por el órgano de supervisión.

La presente Orden, en cumplimiento de esta habilitación, completa la regulación de los requisitos exigidos para que los miembros del mercado puedan aplicar las órdenes de signo contrario que en ellos concurran, sin formularlas públicamente a través de los sistemas de contratación establecidos en las Bolsas de Valores. A su vez, distingue los supuestos sometidos a un trámite de autorización previa de aquellos otros en los que basta con la notificación de su ejecución al órgano de supervisión correspondiente. Asimismo, extiende los requisitos así definidos al resto de operaciones especiales, de acuerdo con los criterios que figuran en el Real Decreto 1416/1991 mencionado.

En su virtud dispongo:

## Sección primera. Disposiciones generales

### Operaciones bursátiles especiales. Requisitos

Artículo 1.º *Operaciones bursátiles especiales.*–1. Las operaciones bursátiles especiales a que se refieren los artículos 2, 3 y 4 del Real Decreto 1416/1991, de 27 de septiembre, sobre operaciones bursátiles especiales y sobre transmisión extrabursátil de volares cotizados y cambios medios ponderados, se ajustarán a los requisitos previstos en los artículos 2 a 6 de la presente Orden.

2. Las operaciones previstas en el número anterior, cuando se refieran a valores de renta fija, tan sólo deberán cumplir los requisitos establecidos en los artículos 4 a 6 de la presente Orden.

3. Las tomas de razón se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 8 de la presente Orden.

Art. 2.º *Requisito de precio.*–1. Salvo lo previsto en el artículo 7, el precio al que se realicen la operaciones a que se refiere el número 1 del artículo anterior no podrá ser superior al más alto de los que a continuación se señalan, incrementado en un 5 por 100, ni inferior al más bajo de dichos precios, reducido en un 5 por 100:

a) El cambio medio ponderado.

b) El cambio de cierre.

2. Dichos cambios medio ponderado y de cierre serán los correspondientes a la sesión bursátil del día en que se realice la operación; si no se hubieran casado operaciones sobre el valor de que se trate en dicha sesión, se tomarán los correspondientes a la sesión precedente más próxima en que se hubieran fijado cambios.

Art. 3.º *Requisito de previa cobertura de las posiciones de dinero o papel vinculantes.*–1. Para poder realizar las operaciones a que se refiere el número 1 del artículo 1.º deberán previamente cubrirse, en su totalidad, las posiciones de dinero o papel vinculantes que puedan existir y presenten las siguientes características y requisitos:

a) Precio: El precio será igual, o más bajo, si la posición es de venta, o igual, o más alto, si la posición es de compra, que aquel al que pretenda realizarse la aplicación.

b) Cuantía mínima efectiva:

1) Para valores negociados en el Sistema de Interconexión Bursátil 5.000.000 de pesetas.

2) Para valores negociados por el sistema de viva voz en corro 3.000.000 de pesetas.

c) Cuantía máxima: Los órganos de supervisión designados por la Sociedades Rectoras o, en su caso, por la Sociedad de Bolsas, podrán rechazar las posiciones vinculantes que por su cuantía o sus características deban reputarse como excepcionales. La Comisión Nacional del Mercado de Valores queda habilitada para, previo informe de las Sociedades Rectoras y de la Sociedad de Bolsas, establecer los criterios que permitan calificar a una posición vinculante como excepcional.

d) Las operaciones manifestadas con anterioridad al cierre de sesión, y comunicadas a los órganos de supervisión citados en el número precedente, en la forma que establezcan las Sociedades Rectoras o, en su caso, la Sociedad de Bolsas.

e) Asimismo, aparecerán recogidas en el acta de la sesión, y en el «Boletín de Cotización» correspondiente a dicha sesión. Además, una vez cerrada la sesión, deberán figurar en las pantallas, en el caso de valores negociados en el Sistema de Interconexión Bursátil, y en el tablón de anuncios de la Sociedad Rectora, o a través de sistemas electrónicos de difusión de información, en el caso de valores negociados por el sistema de viva voz en corro.

2. Si son varias las aplicaciones que vengan obligadas a cubrir previamente una misma posición vinculante, la cuantía de ésta se prorrateará entre aquéllas, atendiendo al número de valores que comprenda cada una de las aplicaciones que se pretendan realizar.

Art. 4.º *Requisito de importe mínimo.*–El importe de las operaciones a que se refiere el artículo 1.º deberá superar los dos siguientes mínimos:

a) Si se trata de valores de renta variable, 50.000.000 de pesetas efectivas, si se negocian en el Sistema de Interconexión Bursátil, o si se negocian en el sistema de viva voz en corro, 20.000.000 de pesetas efectivas. En los casos de valores de renta fija, 50.000.000 de pesetas efectivas, con independencia del sistema en que se negocien.

b) El 20 por 100 de la media diaria de contratación del valor de que se trate durante el último trimestre natural cerrado, en el caso de valores negociados en el Sistema de Interconexión Bursátil, y el 25 por 100 sobre la misma magnitud para los valores negociados por cualquier otro sistema de negociación.

Art. 5.º *Requisito de órdenes individualizadas.*–1. Para poder realizar las operaciones a que se refiere el artículo 1.º habrá de tratarse de órdenes individualizadas procedentes de un solo ordenante final, quedando prohibida la agrupación de órdenes a estos efectos.

2. Se considerarán de un solo ordenante final las órdenes simultáneas procedentes de una sola persona física o jurídica que tenga capacidad de decisión sobre todas ellas. A estos efectos, resultarán de aplicación los criterios que se contienen en los artículos 4.º y 7.º del Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, sobre comunicación de participaciones significativas en Sociedades cotizadas y de adquisiciones por ésta de acciones propias.

Art. 6.º *Requisito de comunicación.*–La realización de las operaciones a que se refiere el artículo 1.º deberá ser comunicada a los órganos de supervisión de la correspondiente Sociedad Rectora, o de la Sociedad de Bolsas, dentro del mismo día, en la forma y dentro del horario que se fije por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, previo informe de las Sociedades Rectoras de las Bolsas y de la Sociedad de Bolsas.

Art. 7.º *Operaciones especiales excepcionales.*–1. Las operaciones especiales a que se refiere el número 1 del artículo 1.º podrán ser autorizadas a un precio diferente al previsto en el artículo 2.º de la presente Orden, siempre que se ajusten a alguno de los requisitos siguientes:

a) Superar su importe los dos siguientes mínimos:

250.000.000 de pesetas efectivas, si se trata de valores negociados en el Sistema de Interconexión Bursátil, o 50.000.000 de pesetas efectivas, si se trata de valores negociados por el sistema de viva voz en corro.

En ambos sistemas, el 40 por 100 de la media diaria de contratación del valor de que se trate durante el último trimestre natural cerrado.

b) Por las siguientes consideraciones de interés societario:

Transmisiones relacionadas directamente con procesos de fusión o escisión de Sociedades.

Transmisiones que tengan su origen en acuerdos de reorganización de un grupo empresarial.

c) Por tratarse de la ejecución de los siguientes contratos antecedentes y compraventas complejas:

Compraventas que sean consecuencia de transacciones o acuerdos dirigidos a poner fin a conflictos.

Compraventa que formen parte de operaciones integradas por una pluralidad de contratos especiales relacionados entre sí.

d) Por cualquier otra causa que, a juicio del órgano competente, justifique suficientemente la autorización de la operación.

2. En todos los supuestos contemplados en el número anterior del presente artículo, la autorización deberá otorgarse o denegarse dentro del mismo día en que sea solicitada, o siendo necesaria la obtención de información o documentación complementaria respecto de la concurrencia de las circunstancias referidas dentro del mismo día en que ésta se aporte.

Art. 8.º *Operaciones de toma de razón.*–1. Las operaciones convenidas directamente entre quienes no sean miembros de las Bolsas de Valores requerirán para su validez la toma de razón por parte de una Entidad que ostente esta condición.

2. Las operaciones contempladas en el presente artículo que tengan por objeto valores de renta variable, incluyéndose en este concepto los derechos de suscripción o de asignación, deberán cumplir los requisitos previstos en los artículos 2.º y 4.º No concurriendo alguno de estos requisitos, los miembros de las Bolsas de Valores no podrán tomar razón, sin contar con la autorización de los órganos de supervisión de la Sociedad Rectora o, en su caso, Sociedad de Bolsas, que sólo podrá otorgarse en los supuestos previstos en el artículo 7.º de la presente Orden.

3. Las operaciones a que se refiere este artículo que tengan por objeto valores de renta fija deberán cumplir únicamente los requisitos previstos en los artículos 4.º y 6.º de la presente Orden.

4. El miembro del mercado interviniente en cualquier operación de toma de razón deberá comunicar su realización a los órganos de supervisión de la correspondiente Sociedad, o de la Sociedad de Bolsas, el mismo día en que esa realización tenga lugar, en la forma y dentro del horario que se determine por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

**Sección segunda. Publicidad y registro de operaciones**

Art. 9.º *Publicidad de las operaciones.*–1. Las Sociedades Rectoras de las Bolsas y, en su caso, la Sociedad de Bolsas darán publicidad a la totalidad de las operaciones que se realicen sin formulación de las órdenes a través de los correspondientes sistemas de contratación.

2. Tal publicidad deberá producirse, en todo caso, antes del comienzo de la sesión siguiente en que dichas operaciones hubieran sido comunicadas, y comprenderá los siguientes datos: Identidad del valor, la cuantía, el precio y el momento de la perfección de cada una de las operaciones, así como la identidad del miembro o miembros de la Bolsa que hubieran intervenido en ellas y el carácter de esta intervención.

3. Sin perjuicio de su exhibición en los tablones de anuncios de las Bolsas, su difusión a través de medios electrónicos de información, o la utilización de otros procedimientos que aseguren lo dispuesto en el número precedente, los respectivos boletines de cotización publicarán diariamente relación de las mencionadas operaciones con el detalle indicado.

Art. 10. *Registro de las operaciones.*–1. Las Sociedades Rectoras y, en su caso, la Sociedad de Bolsas, llevarán un registro en el que asentarán día a día cuantas operaciones les hayan sido comunicadas en cumplimiento de lo previsto en la presente Orden, y otro en el que se anoten las autorizadas por los correspondientes órganos de supervisión conforme a lo dispuesto en la misma.

2. Como anexo a dichos registros archivarán ordenadamente cuanta documentación haya obrado en su poder o se haya generado en relación con las citadas operaciones.

3. Se habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para determinar, en lo previsto por la presente Orden, la llevanza, custodia y forma de acceso a su contenido de los registros y anexos a que se refiere este artículo.

**DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.–La Comisión Nacional del Mercado de Valores queda habilitada en general para dictar las disposiciones necesarias para la ejecución de la presente Orden.**

Segunda.–La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 5 de diciembre de 1991.

SOLCHAGA CATALAN

Ilmos. Sres. Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y Director general del Tesoro y Política Financiera.

# JEFATURA DEL ESTADO

**30076** *LEY 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas.*

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:

## EXPOSICION DE MOTIVOS

El Tratado de Adhesión de España a las Comunidades Europeas obliga a adaptar nuestra legislación fiscal a las normas comunitarias y a las modificaciones que de las mismas se vayan produciendo en el tiempo.

Por ello, la presente Ley regula un conjunto de materias cuyo lazo de unión es, precisamente, la necesidad de adecuar nuestra normativa tributaria a las normas de armonización emanadas de la Comunidad Económica Europea.

El Título I tiene como finalidad primordial incorporar a nuestro ordenamiento jurídico las normas contenidas en la Directiva 90/434/C.E.E. del Consejo, de 23 de julio de 1990, relativa al régimen fiscal común aplicable a las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de acciones. A través de estos negocios jurídicos se realizan habitualmente importantes operaciones económicas de concentración y reestructuración de empresas; de ahí su relevancia fiscal.

Si bien la norma comunitaria únicamente versa sobre aquellas operaciones que se realicen entre entidades residentes en diferentes Estados miembros de la Comunidad Económica Europea, los principios tributarios sobre los que está construida son igualmente válidos para regular las operaciones realizadas entre entidades residentes en territorio español. Por este motivo, se establece un régimen tributario único para unas y otras.

Este régimen tributario responde a un principio básico: La neutralidad. La regulación contenida en la presente norma no estimula la realización de las operaciones antedichas, pero tampoco las obstaculiza, porque su ejecución no origina carga tributaria alguna, ni otro beneficio fiscal que el consistente en el diferimiento de aquélla.

La neutralidad se alcanza a través de dos técnicas triburarias:

a) No integración en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, que grava a las entidades transmitentes, de los incrementos y disminuciones de patrimonio correspondientes a los bienes transmitidos.

b) Las entidades adquirentes deben valorar los elementos recibidos, a efectos fiscales, por el importe que tenían con anterioridad a la realización de la transmisión.

Técnicas similares se utilizan respecto de los socios de las entidades transmitentes, ya que éstos no están obligados a integrar en su base imponible los incrementos y disminuciones de patrimonio que se produzcan con ocasión del canje de valores, pero los recibidos se valoran, a efectos fiscales, por el valor de adquisición de los entregados.

El régimen contenido en la presente Ley difiere sensiblemente del actualmente vigente, establecido en la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Fusiones de Empresas, a cuyo amparo se puede conceder una bonificación de hasta el 99 por 100 de los incrementos de patrimonio manifestados en los procesos de fusión y escisión. Por consiguiente, la nueva normativa ha de suponer una importante economía de recursos fiscales, sin que ello vaya en mengua de las operaciones de concentración y reestructuración empresarial, que podrán realizarse sin condicionamientos fiscales inmediatos.

Junto al principio básico de neutralidad, que se proyecta intensamente sobre todo el entramado normativo, debemos destacar otra característica, tal vez menos aparente, pero sin duda importante. Se trata de la práctica ausencia de intervención administrativa en las operaci nes de concentración y reestructuración, lo que también contras fuertemente con el régimen establecido en la Ley 76/1980, cu aplicación requería la sustanciación de un complicado expedien administrativo. Tal ausencia de intervención administrativa debe ente derse sin perjuicio de la que corresponde a los órganos españoles comunitarios de Defensa de la Competencia, con el fin de evitar q mediante dichas operaciones se creen situaciones de dominio mercado que puedan afectar el mantenimiento de una competenc efectiva en el mismo.

El Título II realiza la incorporación a la normativa española de Directiva 90/435/C.E.E. del Consejo, de 23 de julio de 1990, relativa régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales Estados miembros diferentes.

Dicha Directiva se refiere a las distribuciones de beneficios ent sociedades matrices y filiales residentes en diferentes Estados miembr de la C.E.E., siempre que reúnan diversos requisitos entre los que encuentra la circunstancia de que la participación de la sociedad matr en la filial sea, al menos, del 25 por 100.

El principio general que recoge este Título II, de acuerdo con Directiva comunitaria, es que los beneficios distribuidos por la socieda filial a su sociedad matriz quedan exentos de retención en origen.

En aplicación de este principio, la sociedad matriz española q reciba dividendos de una sociedad filial de otro Estado comunitar integrará, en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, l beneficios líquidos recibidos y el impuesto correspondiente a tal beneficios efectivamente pagado por la sociedad filial deduciendo, de cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades, las cantidades ya satisf chas por la filial con el límite resultante de aplicar el tipo de gravame del Impuesto a la parte de la base imponible que corresponda a tal beneficios recibidos.

Asimismo, los beneficios distribuidos por una sociedad filial esp ñola a su sociedad matriz de otro Estado comunitario no estarán sujet a retención.

El Título III de la Ley incorpora una modificación de la normati del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídic Documentados que persigue una doble finalidad: Por una parte, adapt la regulación de la modalidad de «operaciones societarias» a la norm tiva comunitaria referente a las concentraciones de capital y, por otr modificar el tratamiento dado por el Texto Refundido a cierta cuestiones y materias, recogiendo lo que aconseja la experiencia der vada de la gestión del Impuesto durante más de diez años y l modificaciones experimentadas por otros conceptos tributarios afin como la imposición sobre el tráfico empresarial y el Impuesto sob Sucesiones y Donaciones.

Las modificaciones en la modalidad de operaciones societaria aunque afectan a la práctica totalidad de los artículos que el Text Refundido dedica a la misma, no implican un cambio total en s regulación, y ello como consecuencia, por una parte, de que la L 32/1980, de 21 de junio, ya procuró ajustarse, en lo que en aqu momento era posible, a la regulación comunitaria, contenida fundame talmente en la Directiva 69/335/C.E.E., de 17 de julio de 1969, relativ a los impuestos indirectos que gravan la concentración de capitales además, porque se han ido realizando progresivamente otras adaptaci nes, como demuestra la Ley 37/1988, de 28 de diciembre, de Presupue tos Generales del Estado para 1989, que estableció un tipo único imposición del 1 por 100.

No obstante, todavía existían materias en las que, al menos forma mente, la regulación del impuesto español difería de la establecida en normativa comunitaria. Tal es el caso del ámbito territorial de aplic ción del tributo, por cuanto que el criterio comunitario de que impuesto sólo puede exigirse una vez en todo el ámbito de Comunidad, no se adaptaba al contenido del artículo 6 del Text Refundido, que exigía el pago del tributo a todas las sociedad residentes en territorio español, con independencia de que lo hubiera satisfecho en otro país de la Comunidad Económica Europea.

Del mismo modo, se modifica el artículo 25, referente a la fijaci de la base imponible de las operaciones de constitución y aumento capital de aquellas sociedades que no limiten la responsabilidad de l socios, admitiéndose, conforme al criterio comunitario, la deducción las obligaciones asumidas por la sociedad con motivo de la aportaci

Por lo que se refiere al resto de las modificaciones que introduce el Título III, obedecen, en general, a la necesidad de establecer una nueva regulación de ciertas figuras, para las que la experiencia derivada de la aplicación del Impuesto durante más de un decenio, dejaba traslucir la existencia de deficiencias que impedían su plena efectividad, como ocurría, por ejemplo, en materia de concesiones administrativas, cesiones de bienes a cambio de pensión y comprobación de valores.

Por último, se establece una nueva regulación de la competencia funcional para la gestión y liquidación del Impuesto, adoptando el mismo sistema implantado por la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Asimismo, las modificaciones técnicas introducidas en el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados exigen, por razón de homogeneidad, efectuar algunos retoques de los artículos 18 y 19 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, lo que se realiza a través de Disposiciones Adicionales.

El Título IV se refiere al Impuesto sobre el Valor Añadido, dado que, en este ámbito, se han producido algunas modificaciones que requieren la oportuna adaptación de nuestra legislación.

Por último, la derogación de la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, prevista en la presente Ley, determina la necesidad de modificar el artículo 5.º de la Ley del Impuesto que hacía referencia a la disposición derogada.

## TITULO PRIMERO

## Fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores

### CAPITULO PRIMERO

### Principios generales

*Artículo 1.º Finalidad y ámbito de aplicación.*

1. El presente Título establece el régimen fiscal aplicable a las operaciones de fusión, escisión, aportación no dineraria de ramas de actividad y canje de valores.

2. Lo dispuesto en este Título será de aplicación, con las condiciones y requisitos establecidos en el mismo, a las operaciones a que se refiere el número anterior, cuando se realicen por entidades residentes en España, o cuando intervengan en ellas entidades residentes en diferentes países.

*Artículo 2.º Definiciones.*

1. Tendrá la consideración de fusión la operación por la cual:

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

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

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

2. Tendrá la consideración de escisión la operación por la cual:

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

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

3. Tendrá la consideración de aportación no dineraria de ramas de actividad la operación por la cual una entidad aporta, sin ser disuelta, a otra entidad la totalidad o una o más ramas de su actividad, mediante la entrega de valores representativos del capital social de la entidad adquirente.

4. Se entenderá por rama de actividad el conjunto de elementos que constituyan una unidad económica autónoma. Podrán ser atribuidas a la sociedad adquirente las deudas contraídas para la organización o el funcionamiento de los elementos que se traspasan.

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

## TITULO III

## Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

*Artículo 25.*

Se introducen las siguientes modificaciones en el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 3050/1980, de 30 de diciembre:

Primera: El artículo 6.º quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 6.º

1. El Impuesto se exigirá:

A) Por las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza, que estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español o en territorio extranjero, cuando, en este último supuesto, el obligado al pago del impuesto tenga su residencia en España. No se exigirá el impuesto por las transmisiones patrimoniales de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, sitos en territorio extranjero, ni por las transmisiones patrimoniales de bienes o derechos, cualquiera que sea su naturaleza que, efectuadas en territorio extranjero, hubieren de surtir efectos fuera del territorio español.

B) Por las operaciones societarias realizadas por entidades en las que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que tengan en España la sede de dirección efectiva, entendiéndose como tal el lugar donde esté centralizada de hecho la gestión administrativa y la dirección de los negocios.

b) Que tengan en España su domicilio social siempre que la sede de dirección efectiva no se encuentre situada en un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea o, estándolo, dicho Estado no grave la operación societaria con un impuesto similar.

c) Que realicen en España operaciones de su tráfico, cuando su sede de dirección efectiva y su domicilio social no se encuentren situados en un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea o, estándolo, estos Estados no graven la operación societaria con un impuesto similar.

C) Por los actos jurídicos documentados que se formalicen en territorio nacional y por los que habiéndose formalizado en el extranjero surtan cualquier efecto, jurídico o económico, en España.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico vigentes en los Territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad

Foral de Navarra, respectivamente, y de lo dispuesto en los Tratados o Convenios Internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno.»

Segunda: La letra B) del apartado 1 del artículo 7.º quedará redactada en los siguientes términos:

«B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar inmuebles o instalaciones en puertos y aeropuertos.

Se liquidará como constitución de derechos la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, el cual servirá de base para la exigencia del tributo.»

Tercera: El apartado 5 del artículo 7.º quedará redactado en los siguientes términos:

«5. No estarán sujetas al concepto de "transmisiones patrimoniales onerosas", regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido, así como las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.»

Cuarta: El contenido de la letra f) del artículo 10.2 del Texto Refundido quedará redactado de la siguiente manera:

«f) La base imponible de las pensiones se obtendrá capitalizándolas al interés básico del Banco de España y tomando del capital resultante aquella parte que, según las reglas establecidas para valorar los usufructos, corresponda a la edad del pensionista, si la pensión es vitalicia, o a la duración de la pensión si es temporal. Cuando el importe de la pensión no se cuantifique en unidades monetarias, la base imponible se obtendrá capitalizando el importe anual del salario mínimo interprofesional.»

Quinta: El artículo 13 quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 13

1. Las concesiones administrativas tributarán, en todo caso, como constitución de derechos, al tipo de gravamen establecido en el artículo 11.b), cualesquiera que sean su naturaleza, duración y los bienes sobre los que recaigan.

2. Se equipararán a las concesiones administrativas, a los efectos del Impuesto, los actos y negocios, administrativos, cualquiera que sea su modalidad o denominación, por los que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos o de la atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de particulares.

3. Como norma general, para determinar la base imponible, el valor real del derecho originado para la concesión se fijará por la aplicación de la regla o reglas que, en atención a la naturaleza de las obligaciones impuestas al concesionario, resulten aplicables de las que se indican a continuación:

a) Si la Administración señalase una cantidad total en concepto de precio o canon que deba satisfacer el concesionario, por el importe de la misma.

b) Si la Administración señalase un canon, precio, participación o beneficio mínimo que deba satisfacer el concesionario periódicamente, y la duración de la concesión no fuese superior a un año, por la suma total de las prestaciones periódicas. Si la duración de la concesión fuese superior al año, capitalizando al 10 por 100 la cantidad anual que satisfaga el concesionario.

Cuando para la aplicación de esta regla hubiese que capitalizar una cantidad anual que fuese variable como consecuencia, exclusivamente, de la aplicación de cláusulas de revisión de precios, que tomen como referencia índices objetivos de su evolución, se capitalizará la correspondiente al primer año. Si la variación dependiese de otras circunstancias, cuya razón matemática se conozca en el momento del otorgamiento de la concesión, la cantidad a capitalizar será la media anual de las que el concesionario deba satisfacer durante la vida de la concesión.

c) Cuando el concesionario esté obligado a revertir a la Administración bienes determinados, se computará el valor del Fondo de Reversión que aquél deba constituir en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, o norma que le sustituya.

4. En los casos especiales en los que, por la naturaleza de la concesión, la base imponible no pueda fijarse por las reglas del apartado anterior, se determinará ajustándose a las siguientes reglas:

a) Aplicando al valor de los activos fijos afectos a la explotació uso o aprovechamiento de que se trate, un porcentaje del 2 por 100 p cada año de duración de la concesión, con el mínimo del 10 por 100 sin que el máximo pueda exceder del valor de los activos.

b) A falta de la anterior valoración, se tomará la señalada por respectiva Administración Pública.

c) En defecto de las dos reglas anteriores, por el valor declarado p los interesados, sin perjuicio del derecho de la Administración pa proceder a su comprobación por los medios del artículo 52 de la L General Tributaria.»

Sexta: Se añade un apartado 6 al artículo 14, con el siguiente contenid

«6. Cuando en las cesiones de bienes a cambio de pension vitalicias o temporales, la base imponible a efectos de la cesión s superior en más del 20 por 100 y en 2.000.000 de pesetas a la de pensión, la liquidación a cargo del cesionario de los bienes se girará p el valor en que ambas bases coincidan y por la diferencia se le practica otra por el concepto de donación.»

Séptima: El artículo 18 quedará redactado en los siguientes término

«Artículo 18

1. Todas las transmisiones empresariales de bienes inmuebl sujetas y no exenta al Impuesto sobre el Valor Añadido, se liquidar sin excepción por dicho tributo, sin perjuicio de lo previsto en el artícu 27 respecto al gravamen sobre Actos Jurídicos Documentados.

2. Si a pesar de lo dispuesto en el número anterior se efectuara autoliquidación por la modalidad de «transmisiones patrimonial onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Act Jurídicos Documentados, ello no eximirá en ningún caso a los sujet pasivos sometidos al Impuesto sobre el Valor Añadido, de sus obligaci nes tributarias por, este concepto, sin perjuicio del derecho a devolución de los ingresos indebidos a que hubiere lugar, en su caso, p la referida modalidad de "transmisiones patrimoniales onerosas".»

Octava: Los artículos 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 quedarán redactados los términos que figuran a continuación:

«Artículo 19

1. Son operaciones societarias sujetas:

1.º La constitución, aumento y disminución de capital, fusió escisión y disolución de sociedades.

2.º Las aportaciones que efectúen los socios para reponer pérdid sociales.

3.º El traslado a España de la sede de dirección efectiva o d domicilio social de una sociedad, cuando ni una ni otro estuvies previamente situados en un Estado miembro de la Comunidad Econ mica Europea, o en éstos la entidad no hubiese sido gravada por u impuesto similar al regulado en el presente Título.

2. No estará sujeta la ampliación de capital que se realice con car a reservas constituidas exclusivamente por prima de emisión acciones.»

«Artículo 20

Las entidades que realicen, a través de sucursales o establecimient permanentes, operaciones de su tráfico en territorio español y cu domicilio social y sede de dirección efectiva se encuentren en países pertenecientes a la Comunidad Económica Europea, o encontrándose éstos no estuviesen sometidas a un gravamen análogo al que es obje del presente Título, vendrán obligadas a tributar, por los mism conceptos y en las mismas condiciones que las españolas, por la par de capital que destinen a dichas operaciones.»

«Artículo 21

A los efectos del gravamen sobre operaciones societarias tendrán consideración de operaciones de fusión y escisión las definidas en l números 1, 2 y 3 del artículo 2.º de la Ley 29/1991, de adecuación determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos las Comunidades Europeas.»

«Artículo 22

A los efectos de este Impuesto se equipararán a sociedades:

1.º Las personas jurídicas no societarias que persigan fines lucr tivos.

2.º Los contratos de cuenta en participación.

3.º La copropiedad de buques.

4.º La comunidad de bienes, constituida por "actos inter vivos que realice actividades empresariales, sin perjuicio de lo dispuesto en Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

5.º La misma comunidad constituida u originada por actos "mort causa", cuando continúe en régimen de indivisión la explotación d negocio del causante por un plazo superior a tres años. La liquidaci se practicará en todo caso sin perjuicio del derecho a la devolución q proceda si la comunidad se disuelve antes de transcurrir el referi plazo.»

«Artículo 23

Estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

a) En la constitución, aumento de capital, fusión, escisión, traslado de sede de dirección o domicilio social y aportaciones de los socios para reponer pérdidas, la sociedad.

b) En la disolución de sociedades y reducción de capital social, los socios, copropietarios, comuneros o partícipes por los bienes y derechos recibidos.»

«Artículo 24

Serán subsidiariamente responsables del pago del impuesto en la constitución, aumento y reducción de capital social, fusión, escisión, aportaciones de los socios para reponer pérdidas, disolución y traslado de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de sociedades, los promotores, administradores o liquidadores de las mismas que hayan intervenido en el acto jurídico sujeto al impuesto, siempre que se hubieran hecho cargo del capital aportado o hubiesen entregado los bienes.»

«Artículo 25

1. En la constitución y aumento de capital de sociedades que limiten de alguna manera la responsabilidad de los socios, la base imponible coincidirá con el importe nominal en que aquél quede fijado inicialmente o ampliado con adición de las primas de emisión, en su caso exigidas.

2. Cuando se trate de operaciones realizadas por sociedades distintas de las anteriores y en las aportaciones de los socios para reponer pérdidas sociales, la base imponible se fijará en el valor neto de la aportación, entendiéndose como tal el valor real de los bienes y derechos aportados minorado por las cargas y gastos que fueren deducibles y por el valor de las deudas que queden a cargo de la sociedad con motivo de la aportación.

3. En los traslados de sede de dirección efectiva o de domicilio social, la base imponible coincidirá con el haber líquido que la sociedad cuya sede de dirección efectiva o domicilio social se traslada, tenga el día en que se adopte el acuerdo.

4. En la escisión y fusión de sociedades, la base imponible se fijará atendiendo a la cifra de capital social del nuevo ente creado o al aumento de capital de la Sociedad absorbente, con adición, en su caso, de las primas de emisión.

5. En la disminución de capital y en la disolución, la base imponible coincidirá con el valor real de los bienes y derechos entregados a los socios, sin deducción de gastos y deudas.»

Novena: El número 11 del artículo 48.I.B) queda redactado en los siguientes términos:

«11. Las operaciones de fusión y escisión a las que sea aplicable el régimen especial establecido en el Título I de la Ley 29/1991, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas.»

Décima: Los artículos 49, 50 y 51 quedarán redactados en los siguientes términos:

«Artículo 49

1. La Administración podrá, en todo caso, comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado.

2. La comprobación se llevará a cabo por los medios establecidos en el artículo 52 de la Ley General Tributaria.

Si de la comprobación resultasen valores superiores a los declarados por los interesados, éstos podrán impugnarlos en los plazos de reclamación de las liquidaciones que hayan de tener en cuenta los nuevos valores. Cuando los nuevos valores puedan tener repercusiones tributarias para los transmitentes se notificarán a éstos por separado para que puedan proceder a su impugnación en reposición o en vía económico-administrativa o solicitar su corrección mediante tasación pericial contradictoria y, si la reclamación o la corrección fuesen estimadas en todo o en parte, la resolución dictada beneficiará también a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. Cuando el valor declarado por los interesados fuese superior al resultante de la comprobación, aquél tendrá la consideración de base imponible.

4. Si el valor obtenido de la comprobación fuese superior al que resultase de la aplicación de la correspondiente regla del Impuesto sobre el Patrimonio, surtirá efecto en relación con las liquidaciones a practicar a cargo del adquirente por dicho Impuesto por la anualidad corriente y las siguientes.

5. Cuando el valor comprobado exceda en más del 100 por 100 del declarado, la Administración Pública tendrá derecho a adquirir para sí los bienes y derechos transmitidos, derecho que sólo podrá ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a la fecha de firmeza de la liquidación del Impuesto. Siempre que se haga efectivo este derecho, se devolverá el importe del Impuesto pagado por la transmisión de que se trate. A la ocupación de los bienes o derechos ha de preceder el completo pago del precio, integrado exclusivamente por el valor declarado.»

«Artículo 50

1. En corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores los interesados podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria mediante solicitud presentada dentro del plazo de la primera reclamación que proceda contra la liquidación efectuada sobre la base de los valores comprobados administrativamente.

2. En el supuesto de que la tasación pericial fuese promovida por los transmitentes como consecuencia de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior, el escrito de solicitud deberá presentarse dentro de los quince días siguientes a la notificación separada de los valores resultantes de la comprobación.»

«Artículo 51

La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria en caso de notificación conjunta de los valores y de las liquidaciones que los hayan tenido en cuenta determinará la suspensión del ingreso de las liquidaciones practicadas y de los plazos de reclamación contra las mismas.»

Undécima: El apartado 2 del artículo 54 quedará redactado en los siguientes términos:

«2. La calificación y sanción de las infracciones tributarias de este impuesto se efectuarán con arreglo a la Ley General Tributaria.»

Duodécima: El apartado 1 del artículo 57 quedará redactado en los siguientes términos:

Artículo 57

1. Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago, exención o no sujeción a aquél, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria. Los Juzgados y Tribunales remitirán a los órganos competentes para la liquidación del impuesto copia autorizada de los documentos que admitan en los que no conste la nota de haber sido presentados a liquidación.»

Décimotercera: El artículo 59 quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 59

1. El pago de los impuestos regulados en esta Ley queda sometido al régimen general sobre plazos de ingreso establecido para las deudas tributarias.

2. El presentador del documento tendrá, por el solo hecho de la presentación, el carácter de mandatario de los obligados al pago del impuesto y todas las notificaciones que se le hagan en relación con el documento que haya presentado, así como las diligencias que suscriba, tendrán el mismo valor y producirán iguales efectos que si se hubieran entendido con los propios interesados.»

## DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.–El régimen tributario establecido en el Título primero de la presente Ley será igualmente aplicable a las transmisiones de unidades económicas autónomas en las que intervengan sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que no tengan forma jurídica de sociedad mercantil, siempre que produzcan resultados equivalentes a los derivados de las operaciones mencionadas en el artículo 1.º

Segunda.–También serán de aplicación las disposiciones establecidas en el Título primero de la presente Ley a las aportaciones a sociedades de unidades económicas autónomas realizadas por empresarios individuales, siempre que lleven su contabilidad con arreglo a lo dispuesto en el Código de Comercio.

Tercera.–Lo dispuesto en esta Ley se entenderá sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico en vigor, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

Cuarta.–A partir de la entrada en vigor de la presente Ley quedarán exentas en la modalidad de «operaciones societarias» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados las operaciones de constitución y aumento de capital de Sociedades Anónimas Laborables, Sociedades de Inversión Mobiliaria de Capital Fijo y Sociedades y Fondos de Capital Riesgo, siempre que concurran las condiciones y requisitos establecidos en su normativa reguladora para la aplicación de bonificaciones en la cuota devengada o en la base imponible.

Quinta.–El apartado 3 del artículo 18 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones quedará redactado en los siguientes términos:

«3. Si el nuevo valor así obtenido fuese superior al que resultase de la aplicación de la correspondiente regla del Impuesto sobre el Patrimonio surtirá efecto en relación con las liquidaciones a practicar a cargo del adquirente por dicho Impuesto por la anualidad corriente y las siguientes.»

Sexta.–El apartado 1 del artículo 19 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuestos obre Sucesiones y Donaciones quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 19. Derecho de adquisición por la Administración.

1. La Administración Pública tendrá derecho a adquirir para sí cualquiera de los bienes y derechos que hayan sido transmitidos, cuando su valor comprobado exceda en más del 100 por 100 del declarado. Este derecho sólo podrá ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a la fecha de firmeza de la liquidación del Impuesto.»

Séptima.–A partir de la entrada en vigor de la presente Ley y hasta que, por la implantación del procedimiento de autoliquidación como sistema único y obligatorio en la gestión del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sea aplicable el régimen sancionador de la Ley General Tributaria, la presentación de documentos o autoliquidaciones fuera de los plazos establecidos, sin mediar requerimiento previo de la Administración, dará lugar a la aplicación de un recargo único del 50 por 100 sobre la cuota ingresada o liquidada por la Administración, con exclusión del interés de demora y de las sanciones que pudieran ser exigibles por la presentación extemporánea. No obstante, el recargo será del 10 por 100, si la presentación tiene lugar dentro de los tres meses siguientes al término del plazo establecido para la presentación del documento.

Si mediase requerimiento de la Administración, el recargo será del 100 por 100.

Octava.–1. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, la titularidad de la competencia para la gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados corresponderá a las Delegaciones y Administraciones de Hacienda y, en su caso, a las oficinas con análogas funciones de las Comunidades Autónomas que tengan cedida la gestión del tributo.

2. Las Comunidades Autónomas que se hayan hecho cargo por delegación del Estado de la gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados podrán, dentro del marco de sus atribuciones, encomendar a las Oficinas de Distrito Hipotecario, a cargo de Registradores de la Propiedad, funciones de gestión y liquidación de este Impuesto.

Novena.–El Gobierno elaborará y aprobará en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, un nuevo Texto Redundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.–Se regirán por lo establecido en la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Fusiones de Empresas y en su normativa de desarrollo, las operaciones de fusión y escisión acordadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cuando reúnan l requisitos necesarios y lo soliciten los interesados antes de transcurrid seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley.

No obstante, los interesados podrán optar por el régimen establecí en la pesente Ley, previa comunicación a la Comisión Informado sobre Fusiones de Empresas.

Segunda.–En tanto no se disponga otra cosa por el Ministerio Economía y Hacienda, las Administraciones de Hacienda limitarán actuación en la gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmision Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a la admisión documentos y declaraciones tributarias, que deberán remitir a Delegación de Hacienda de la que dependan para su ulterior tran tación.

Tercera.–Las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecarib, a car de Registradores de la Propiedad liquidarán, en el ámbito de s competencias, los documentos o declaraciones del Impuesto sob Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados prese tados en las mismas hasta el día anterior al de entrada en vigor de presente Ley.

Los documentos o declaraciones referentes a dicho Impuesto q deban presentarse con posterioridad lo serán en las oficinas a que refiere el número 1 de la Disposición Adicional Octava, sin perjuicio lo dispuesto en el número 2 de la propia Disposición.

## DISPOSICION DEROGATORIA

A la entrada en vigor de la presente Ley quedarán derogadas cuan disposiciones se opongan a lo en ella previsto y, en particular, siguientes:

– Ley 76/1980, de 26 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de Fusiones de Empresas, y su normativa de desarrollo, sin perjuicio de previsto en la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

– Disposición Adicional vigésima primera de la Ley 21/1986, de de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1987.

– Artículo 106.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Haciendas Locales.

– Artículo 33.6 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sob Régimen Fiscal de las Cooperativas.

– Disposición Transitoria sexta de la Ley 29/1987, de 18 diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

## DISPOSICIONES FINALES

Primera.–El Gobierno dictará las disposiciones necesarias para desarrollo y aplicación de esta Ley.

Segunda.–La presente Ley entrará en vigor el día 1 de en de 1992.

Por tanto,

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

Madrid, 16 de diciembre de 1991.

JUAN CARLOS, R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

DECRETO /1991, de de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se atribuyen determinadas competencias para la gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario.

La Ley 29/1991, de 16 de diciembre, que entrará en vigor el próximo día 1 de enero (Disposición Final Segunda) establece una nueva titularidad de la competencia para la gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que corresponderá a las Delegaciones y Administraciones de Hacienda y, en su caso, a las oficinas con análogas funciones de las Comunidades Autonomas que tengan cedida la gestión del tributo (Disposición Adicional 8.1).

La misma Ley, en su Disposición Adicional 8.2 permite que las Comunidades Autónomas que se hayan hecho cargo por delegación del Estado de la gestión y liquidación de dicho Impuesto podrán, dentro del marco de sus atribuciones, encomendar a las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario, a cargo de los Registradores de la Propiedad, funciones de gestión y liquidación de este Impuesto.

No existiendo en la Comunidad Valenciana, por el momento, oficinas semejantes a las Administraciones de Hacienda, parece aconsejable continuar encomendando las funciones de gestión y liquidación a las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario que vienen desempeñandolas tradicionalmente.

En su virtud, y a propuesta del Conseller de Economía y

Hacienda y previa deliberación del Consell de la Generalitat Valenciana en su reunión del día de diciembre de 1991,

DISPONGO:

Artículo primero.-

En tanto no se organicen por la Generalitat Valenciana Administraciones de Hacienda en sus distintas provincias, las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario a cargo de los Registradores de la Propiedad, que vienen desarrollando las funciones de gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmisones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, continuarán desempañandolas a partir del 1 de enero de 1992.

Artículo segundo.-

Por la Consellería de Economía y Hacienda se dictarán las disposiciones necesarias para el desarrollo y control de dichas funciones, y para la fijación del sistema retributivo correspondiente à la gestión por hechos acaecidos a partir del 1 de enero de 1992.

DISPOSICION TRANSITORIA:

En tanto no se dicten por la Consellería de Economía y Hacienda las disposiciones sobre el sistema retributivo a que se refiere el artículo segundo de este Decreto, continuará aplicandose provisionalmente el sistema previsto en los artículos 90 y 91 del Real

Decreto 3.494/1981, de 29 de diciembre, que aprobó el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la Orden de 1 de abril de 1982 y en sus disposiciones complementarias.

València, a de diciembre de 1991

El Presidente de la Generalitat,
JOAN LERMA I BLASCO

El Conseller de Economía y Hacienda,
ANTONI BIRLANGA CASANOVA

# MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**30078** *ORDEN de 12 de diciembre de 1991 por la que se implanta en la Administración del Estado un nuevo sistema de información sobre el Inventario General de Bienes Inmuebles.*

El conocimiento exhaustivo de las disponibilidades inmobiliarias del Patrimonio del Estado, su mejor aprovechamiento, valoración y, en definitiva, el cumplimiento del mandato constitucional de «administración, conservación y defensa» de dicho Patrimonio, contenido en el artículo 132. 3 de la Constitución, convierten al Inventario General de Bienes y Derechos del Estado en un instrumento administrativo de la mayor trascedencia, cuya formación y permanente actualización ha sido regulada por diversas disposiciones, entre las que cabe destacar el Real Decreto 1100/1977, de 23 de abril («Boletín Oficial del Estado» de 24 de mayo), y la Orden de 8 de abril de 1987 («Boletín Oficial del Estado» de 20 de abril).

La última de las disposiciones citadas acordó impulsar los trabajos de elaboración del Inventario General, con el fin de disponer de un auténtico banco de datos inmobiliarios, informátizados y permanentemente actualizado, contando para ello, como en ocasiones anteriores, con la imprescindible colaboración de los distintos Departamentos ministeriales y órganos de la Administración Institucional.

La conveniencia de coordinar los fines de formación y actualización del Inventario con los de contabilidad patrimonial, prevista en el artículo 7.º de la Ley de Patrimonio del Estado y 124 de la Ley General Presupuestaria, mejorando al propio tiempo la gestión de los recursos patrimoniales inmobiliarios, justifica la implantación de un nuevo sistema de información del Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.

Partiendo de la experiencia adquirida y sin perjuicio de su futura ampliación y perfeccionamiento, dicho sistema posibilitará los fines indicados, al producir un acercamiento a las fuentes de información radicadas en los Centros directivos y servicios que intervienen en la administración y conservación del Patrimonio del Estado, cuya gestión, en lo concerniente a bienes inmuebles, tendrá así un reflejo inmediato en el Inventario General y en la contabilidad del inmobilizado no financiero de la Administración del Estado.

En su virtud, he tenido a bien disponer:

Primero. *Implantación de un nuevo sistema de información sobre el Inventario General de bienes inmuebles.*–En cumplimiento de lo establecido en el artículo sexto de la Ley de Patrimonio del Estado –texto articulado aprobado por Decreto 1022/1964, de 15 de abril–, y 124 de la Ley General Presupuestaria –texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre–, se implanta en la Administración del Estado un nuevo sistema de información sobre el Inventario General de Bienes Inmuebles.

Segundo. *Delimitación del conjunto de bienes registrados.*–El sistema de información del Inventario General de Bienes Inmuebles reflejará, tanto desde un punto de vista dinámico como histórico, en los términos fijados en la presente disposición, las circunstancias físicas, de adquisición, jurídicas, registrales, de destino, de aprovechamiento, económicas y contables de los siguientes bienes:

a) Inmuebles del Estado que, cualquiera sea su naturaleza, patrimonial o demanial por afectación, su destino, la forma de su adquisición o el Departamento que la haya realizado, deban estar incluidos en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.

b) Inmuebles utilizados por la Administración del Estado en virtud de contrato de arrendamiento.

c) Inmuebles de los Organismos autónomos, en los términos del artículo sexto de la Ley del Patrimonio del Estado.

Tercero. *Objetivos del sistema.*–La implantación del nuevo sistema de información permitirá coordinar los procedimientos de gestión sobre bienes inmuebles, el adecuado inventario de los mismos, y las anotaciones y cifras reflejadas en la contabilidad financiera al objeto de:

a) Mejorar el cumplimiento del artículo sexto de la Ley del Patrimonio del Estado y normas complementarias, en lo que se refiere al inventario de los bienes enumerados en el punto segundo de la presente Orden.

b) Garantizar la permanente actualización del inventario mediante la inclusión en el mismo de las variaciones que deban registrarse en la información de los bienes, como resultado de los procedimientos de gestión patrimonial.

c) Servir a los procedimientos de gestión patrimonial, proporcionando los datos y antecedentes precisos en cada una de las operaciones sobre los bienes inmuebles, incluidos en el Inventario General.

d) Establecer un flujo continuo de información entre el inventario y la contabilidad financiera, como forma de obtener los datos necesarios para el reflejo contable de las variaciones, composición y situación de los bienes incluidos en el artículo segundo, letras a) y b), posibilitando la elaboración de las cuentas y estados, que, en relación con los mismos, deban rendirse al Tribunal de Cuentas y sirviendo como desarrollo y justificación de las cifras en ellos incluidas.

e) Contribuir al proceso de elaboración de los Presupuestos, aportando información acerca de los gastos corrientes en los que se incurra por la utilización o posesión de bienes inmuebles, y permitiendo la evaluación de las necesidades futuras.

f) Aportar información para el análisis del conste de funcionamiembro y del rendimiento o utilidad de los servicios e inversiones, a que se refiere el artículo 17 de la Ley General Presupuestaria.

Cuarto. *Ambito orgánico de aplicación del sistema de información.*–Los Centros y Unidades administrativas que se integran en el sistema de información sobre el Inventario General de bienes inmuebles son los siguientes:

a) La Dirección General del Patrimonio del Estado que, a través de la Subdirección General del Patrimonio del Estado, actuará como Unidad Central del sistema.

b) Los Servicios y Secciones de Patrimonio de las Delegaciones de Hacienda.

c) Las Unidades especiales que, dentro de los Departamentos ministeriales, tengan encomendada la gestión de competencias demaniales respecto a los bienes inmuebles que se hallen bajo su administración y custodia, a las que se refiere el artículo 5.º de la Ley del Patrimonio del Estado.

d) La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Subdirección General de Gestión Contable en su calidad de Central Contable.

e) Las Oficinas de Contabilidad de las Intervenciones Delegadas en los Departamentos ministeriales.

Quinto. *Contenido y estructura de la información.*–1. El inventario de los bienes inmuebles, enumerados en el artículo segundo, debe contener la información actualmente prevista sobre localización y situación del bien, naturaleza, carácter público o patrimonial, título de adquisición o posesión, datos registrales, catastrales, destino, usuarios, clases de aprovechamiento, si es rústico, datos urbanísticos básicos, derechos reales o personales constituidos, valoración económica, características y estado de conservación de los inmuebles, así como el valor por el que figuren contabilizados.

2. La citada información y los datos que la integran se estructura en un soporte informático que será cumplimentado de acuerdo con las instrucciones contenidas en el anexo I.

Sexto. *Operaciones de gestión patrimonial.*–Con el fin de garantizar la permanente actualización del inventario, las operaciones de gestión patrimonial, que se clasifican y definen en el anexo II a esta Orden, tendrán reflejo en aquél mediante el registro o anotación de los trámites-tipo, definidos en el mismo anexo II, al tiempo de su realización o conocimiento por las distintas Unidades u oficinas implicadas en el sistema de información.

Séptimo. *Operaciones de actualización.*–El registro de las circunstancias que deban figurar en el inventario se completará con las operaciones de actualización, recogidas como tales en el anexo II a esta Orden.

Los bienes de los Organismos autónomos que, de acuerdo con el artículo 2.º de esta Orden, deban figurar en el inventario, serán registrados mediante operaciones de actualización.

Octavo. *La Dirección General del Patrimonio del Estado, a través de la Subdirección General del Patrimonio, como Unidad Central del Sistema.*–1. El Sistema de información sobre bienes inmuebles de la Dirección General del Patrimonio del Estado contendrá el Inventario de los determinados en el artículo 2.º de esta Orden, a efectos de lo dispuesto en el artículo 6.º de la Ley del Patrimonio del Estado.

2. La información reflejada en el sistema de información correspondiente a este Centro será la totalidad de la definida en el anexo I a esta Orden.

3. Centralización de la información. Para dar cumplimiento a lo previsto en los apartados anteriores, todos los datos que tengan entrada en el sistema de información en otros Centros serán comunicados, por vía informática, con la periodicidad que se determine, al Centro correspondiente de la Dirección General del Patrimonio del Estado.

Noveno. *De los Servicios y Secciones del Patrimonio de las Delegaciones de Hacienda.*–1. El sistema de información sobre bienes inmuebles, en el ámbito de los Servicios y Secciones del Patrimonio de las Delegaciones de Hacienda, reflejará la visión territorial del mismo, incluyendo todos los bienes recogidos en el artículo 2.º de esta Orden, que se encuentren localizados en el ámbito territorial de cada una de ellas.

2. Comprobaciones a la recepción del expediente de gestión patrimonial.

A) Los órganos a que se refiere el apartado anterior comprobarán en la tramitación de los expedientes de gestión, que de acuerdo con esta norma hayan debido dar lugar a anotaciones en el sistema de información, la existencia de las mismas en el Centro. Para ello recibirán o generarán, en su caso, el documento «IB» que corresponda y al que se refiere el apartado 10 del anexo II, conteniendo el número de operación de inventario que identifica a la misma.

B) Si el expediente no contuviera el documento «IB», o éste no guardase relación con el contenido de aquél o con la información reflejada en el sistema, deberán ponerlo en conocimiento de la Subdirección General del Patrimonio del Estado.

3. La información recogida en los Servicios y Secciones del Patrimonio de las Delegaciones de Hacienda será la determinada en el anexo I a esta Orden, excepción hecha del registro detallado por cada usuario de todas las anotaciones contables recaídas sobre el bien inventariado, figurando únicamente el último valor contable atribuible a cada usuario, con desglose de las cuentas en que se halle reflejado.

4. Corresponderá a los Servicios y Secciones del Patrimonio dar entrada en el sistema de información a todos los trámites de las operaciones de gestión patrimonial en que intervenga la unidad. Además le corresponderá actualizar la información contenida en el inventario, introduciendo otras modificaciones en los datos, de las que deba tener conocimiento.

Décimo. *De las unidades especiales de los Departamentos ministeriales a que se refiere el artículo 5.º de la Ley del Patrimonio del Estado.*–1. En el ámbito de las unidades especiales a que se refiere el artículo 5.º de la Ley del Patrimonio del Estado, el sistema de información contendrá una visión sectorial del conjunto de bienes, incluyendo todos aquellos que, por cualquier título jurídico, se encuentren bajo su administración o gestión de competencias demaniales. Se reflejerán asimismo todas las operaciones de adquisición que se realicen con imputación al Presupuesto de gastos del Ministerio.

2. La información recogida en los Centros a que se refiere el apartado anterior será la siguiente:

Para los inmuebles administrados o gestionados por órganos del Departamento:

Descripción e identificación física de las «Agrupaciones» y «Bienes».

Naturaleza, vida útil y valor residual.

Especificación de las superficies distribuidas por plantas del inmueble físico, por título de permanencia en inventario y por usuario dentro de cada título, simultáneamente.

Características físicas del inmueble, de acuerdo con su naturaleza, rústica o urbana, solar finca o edificación.

Ingresos y gastos corrientes asociados al uso del inmueble.

Reflejo histórico de las operaciones de gestión patrimonial producidas durante el período de permanencia del inmueble en el Centro. Terceros surgidos a consecuencia de las mismas.

Detalle de la distribución de superficies entre los diversos órganos del Departamento, usuarios del inmueble.

El último valor contable atribuible a cada usuario, con desglose de las cuentas en que se halle reflejado.

3. Corresponderá a los órganos a que se refiere este artículo la introducción en el sistema de información de los datos correspondientes a los trámites de operaciones de gestión patrimonial, de acuerdo con las definiciones recogidas en el anexo II, que sean realizados por órganos del Departamento sin intervención de la Dirección General del Patrimonio del Estado, excepción hecha del «Reconocimiento de la obligación».

En particular, les corresponderá:

La anotación en el sistema de información de los trámites «Iniciales» de operaciones de construcción, ampliación, mejoras y otros gastos capitalizables que se produzcan por el Departamento, sin intervención de la Dirección General del Patrimonio del Estado. A tal fin los órganos

gestores de los correspondientes créditos, remitirán la información necesaria para cumplimentar el trámite «Inicial» correspondiente, en un impreso diseñado al efecto. Dichos Organos recibirán las copias precisas del documento «IB» al que se refiere el apartado 10 del anexo II, generado como consecuencia del registro del trámite.

Dar entrada en el sistema a las recepciones provisionales, definitivas y liquidaciones que se produzcan en operaciones de construcción y mejoras, así como, en su caso, a la escritura de obra nueva. Para lo cual igualmente, los órganos de los Departamentos ministeriales, encargados de realizar dichos actos, remitirán la información necesaria en impreso diseñado al efecto.

Inscripciones registrales.

4. Las unidades especiales actualizarán en el sistema de información la distribución de los inmuebles y de sus superficies entre los distintos órganos del Departamento ministerial.

Undécimo. *De la Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Subdirección General de Gestión Contable, en su calidad de Central Contable.*

A) Integración con el sistema de información de la Central Contable.–Se integra en el sistema de información de la Central Contable un nuevo Subsistema de «Información sobre los bienes inmuebles», que se incluirá entre los previstos en la regla 9.a) de la Instrucción de Contabilidad para la Central Contable, aprobada por Orden de 28 de julio de 1988, con la finalidad de dar cumplimiento, para los bienes objeto del Subsistema, a lo previsto en las reglas 2, 18, 22, 23 y 25.b) de la misma.

B) El sistema de información de la Intervención General de la Administración del Estado.–El Subsistema de información sobre bienes inmuebles contendrá la visión económico-contable de los mismos, tanto desde el punto de vista estático cono dinámico. A tal fin, se reflejará en el mismo:

Los valores por que figuren contabilizados los distintos bienes incluidos en inventario, que figurarán correctamente identificados, distribuidos entre los posibles títulos de entrada en el mismo y, dentro de cada uno, desglosados entre los distintos usuarios, hasta un nivel de desarrollo máximo por Departamentos ministeriales.

El detalle histórico, referido a cada operación dentro de cada bien, de las anotaciones contables recaídas tanto por operaciones de gestión patrimonial como de actualización contable, de acuerdo con la clasificación establecida en el anexo II.

El detalle histórico de los siguientes trámites de cada operación producida en el sistema, susceptible de generar efectos contables:

Inicial.
Reconocimiento de obligaciones.
Suspensión de la operación.
Firma de escrituras, contratos o actas.
Valoración contable.
Contabilización.

Los últimos valores de tasación que se hubieran obtenido, con independencia de la gestión de operaciones, así como su vida útil y valor residual, en su caso.

Duodécimo. *Obtención de los datos precisos para la elaboración de Estados contables.*–El Subsistema de información sobre bienes inmuebles aportará la información necesaria para determinar los resultados de cada ejercicio y obtener el Balance de Situación Integral del Estado, así como el estado resumen del Inventario del Inmovilizado Material, establecidos en la Instrucción de Contabilidad de la Central Contable, que puedan derivarse de los activos contemplados en el artículo segundo de esta Orden.

Decimotercero. *De las Oficinas de Contabilidad de las Intervenciones Delegadas en los Departamentos Ministeriales.*

A) Trámite de «Reconocimiento de obligaciones».

De acuerdo con lo previsto en el apartado 11 del anexo II, el trámite de «Reconocimiento de obligaciones» deberá ser reflejado en el sistema de información al tiempo de producirse. Con este fin, se solicitará de los órganos gestores de los correspondientes créditos presupuestarios la remisión de copia del documento «IB», que deberá recibirse conjuntamente con el documento base de la operación, al que se unirá como justificante de la misma.

B) Anulación de obligaciones reconocidas.

La anulación de obligaciones reconocidas que se hubieran previamente reflejado en el Sitema será objeto de anotación en el mismo, produciendo iguales efectos que la operación anulada, aunque con signo negativo.

Decimocuarto. *Errores en el número de operación de inventario.*–Si se detectase error en el número de operación de inventario asociado a un documento contable de fase «O», una vez que éste se hubiera ya contabilizado, la corrección se realizará directamente en el sistema de información sobre bienes inmuebles correspondiente al Departame Ministerial de que se trate, mediante el reflejo de los trámites, con si positivo o negativo, que sean precisos.

## DISPOSICION TRANSITORIA

*Actualización y depuración del Inventario General*

La implantación en los distintos Centros del sistema de informac se realizará partiendo de la información contenida en el Invent General de Bienes y Derechos del Estado, sin perjuicio de su permane actualización y depuración, a cuyo efecto deberán remitirse a Dirección General del Patrimonio del Estado los datos precisos a tal que, en su caso, no hayan podido ser registrados por alguno de Centros o Unidades administrativas integrados en el sistema, proced dose, por dicho Centro directivo, a efectuar las anotaciones corresp dientes.

## DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Resolución de cuestiones interpretativas.*–La Direcc General del Patrimonio del Estado será el órgano competente p resolver cualesquiera indeterminaciones o discrepancias que pudie surgir en la aplicación de la presente disposición, excepción hecha de que afecten a los trámites de «Reconomiento de la obligación «Contabilización», que serán de competencia de la Intervención Gen de la Administración del Estado.

Segunda. *Instrucciones de desarrollo.*–Corresponderá a la Direc General del Patrimonio del Estado dictar las intrucciones de desarr de esta norma, así como la definición de nuevas operaciones e sistema de información sobre bienes inmuebles, y las modificacic que sea preciso introducir en las ya existentes, sin perjucio de que efectos contables de las mismas sean establecidos por la Intervenc General de la Administración del Estado, que determinará los d precisos para la correcta configuración del Subsistema de Informac sobre Bienes Inmuebles de la Central Contable.

Tercera. *Apoyo técnico e informático.*–Corresponde a la Direcc General de Informática Presupuestaria:

Proporcionar la infraestructura de comunicaciones que permit intercambio de información entre los distintos centros y ofic integrantes del sistema, asegurando su mantenimiento operativo como la integridad y confidencialidad de los datos.

Prestar soporte técnico, en coordinación con los servicios inform cos de la Dirección General del Patrimonio del Estado y co Intervención General de la Administración del Estado, en tód referente a la utilización, mantenimiento, modificación o desarroll la aplicación informática que da soporte al sistema de Información s el Inventario General de Bienes Inmuebles.

Cuarta. *Entrada en vigor.*–La presente Orden entrará en vigor el siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

La implantación del nuevo sistema de información sobre el Inve rio General de bienes inmuebles, regulado por esta Orden, se reali el día 1 de enero de 1992.

Madrid, 12 de diciembre de 1991.

SOLCHAGA CATALAN

Ilmos. Sres. Subsecretarios de los Departamentos ministeriales, Dire general del Patrimonio del Estado, Interventora general d Administración del Estado y Director general de Informática Pr puestaria.

## ANEXO I

### De la información recogida en el inventario

Apartado 1. *Identificación de los inmuebles y niveles operativo representación.*

1.1 Al efecto de conseguir una adecuada representación patri nial, la ficha de inventario se estructura en dos niveles operativos

Nivel «Bien»: Inmueble, o parte del mismo, que, por su natura y características físicas, es susceptible de ser representado como unidad.

Nivel «Agrupación»: Conjunto de bienes que comparten una mi identificación de su localización, rústica o urbana, o que, pudién tener independiente, se juzgue necesario unificar para obtener un n reflejo de la realidad física, como ocurre, por ejemplo, en los cas los inmuebles integrados en instalaciones portuarias o aeroportuar

1.2 La definición de la estructura de niveles operativos respon a criterios de representación física de los bienes y, en su caso descripción objetiva de sus posibilidades de utilización, independie

mente de la que en cada momento esté produciéndose, con la finalidad de garantizar la permanencia de la estructura, lo que permitirá la homogeneización del registro, en el inventario de los bienes y, consecuentemente, la interpretación de los datos que en él figuran. Deberá evitarse la creación de niveles que no atiendan a estos criterios.

1.3 Dentro de un mismo nivel «Bien» podrán coexistir situaciones de distinta naturaleza jurídica, varios usuarios, y varias fincas registrales.

1.4 La localización de los inmuebles se realizará en el nivel «Agrupación» y contendrá las siguientes menciones:

Para inmuebles sitos en territorio español:

Inmuebles urbanos:

Provincia.
Municipio.
Localidad dentro del municipio.
Calle a la que tiene salida principal.
Números dentro de la calle.

Inmuebles rústicos:

Provincia.
Municipio.
Localidad dentro del municipio.
Descripción de la localización del inmueble dentro de la localidad.
Linderos y descripción de aquellos aspectos peculiares que faciliten una correcta identificación.

Para inmuebles sitos en el extranjero se realizará mediante la mención del país y la descripción de la localización que mejor permita su identificación en cada caso.

La identificación de cada inmueble se realizará mediante un código invariable durante todo el período de permanencia del mismo en el inventario.

1.5 En el nivel «Bien» el reflejo de la localización se completará con la descripción de aquellos otros aspectos que se consideren relevantes para la misma, además de la indicación de los linderos, las referencias catastrales, y, en su caso, el registro de la propiedad y fincas registrales correspondientes.

Apartado 2. *Información contenida en el inventario.*

2.1 Para cada «Bien», definido conforme al apartado anterior, la información en el inventario se concretará en los siguientes aspectos:

Descripción general del bien.
Referencias y valores catastrales.
Valores correspondientes a la última tasación realizada.
Naturaleza, vida útil y valor residual, en su caso.
Norma urbanística aplicable, calificación del suelo.
Fincas registrales, cargas que se les asocien y referencia de las inscripciones registrales producidas durante la permanencia de los bienes en el inventario.
Documentos que alteren la situación jurídica de los bienes.
Colindantes y ocupantes.
Especificación de las superficies, distribuidas por plantas, del inmueble físico, por título de permanencia en el inventario y por usuario dentro de cada título, simultáneamente.
Registro detallado por cada usuario de todas las anotaciones contables recaídas sobre el bien inventariado.
Características físicas del inmueble, de acuerdo con su naturaleza, rústica o urbana, solar, finca o edificación.
Gastos corrientes asociados al uso del inmueble.
Reflejo histórico de las operaciones de gestión patrimonial que se tipifican en el anexo II.
Usuarios y terceros que entren en relación con los bienes.

2.2 Los bienes propios de los Organismos autónomos serán reflejados atendiendo a la misma estructura definida en el punto anterior, salvo las siguientes áreas de entre las mencionadas en el punto primero de este apartado:

Registro detallado por cada usuario de todas las anotaciones contables recaídas sobre el bien inventariado.
Reflejo histórico de las operaciones de gestión patrimonial.

## ANEXO II

### De las operaciones

Apartado 1. *Definición y clasificación de las operaciones de gestión patrimonial con implicación en el sistema.*

1.1 Se entiende por operaciones de gestión patrimonial, a los efectos de esta disposición, aquellas que, recayendo sobre los bienes de los enumerados en el punto segundo, letras a) y b) puedan integrarse en la clasificación que a continuación se indica, de acuerdo con las especificaciones establecidas en los apartados siguientes de este anexo.

1.2 Sin perjuicio de lo que, para cada grupo específico, se establezca en esta disposición, las distintas operaciones de gestión patrimonial tendrán, en general, efectos sobre los siguientes aspectos informativos del sistema:

Superficie total poseída por los distintos títulos y usuarios.
Terceros relacionados con la operación.
Fincas registrales y cargas asociadas a las mismas.
Documentos que alteren la situación jurídica de los bienes.
Valores contables asociados a los distintos títulos y usuarios.
Archivo histórico de operaciones de gestión patrimonial.

Apartado 2. *Operaciones que suponen alta en inventario.*

Originan un alta en inventario todas aquellas operaciones que supongan un aumento en el número de los inmuebles, o una ampliación de la superficie de los mismos, a disposición de la Administración del Estado, por título jurídico distinto del contrato de arrendamiento. Son las siguientes:

Adquisición onerosa.
Construcción de obra nueva y ampliación.
Adjudicaciones en pago de deudas.
Adquisiciones lucrativas por herencia, legado, donación, cesión, transferencia de titularidad u otras formas lucrativas de adquisición.

Apartado 3. *Operaciones que suponen incremento del precio de adquisición.*

Se incluye en esta rúbrica aquellas operaciones no contempladas en el apartado anterior, que supongan un aumento del coste de adquisición de los inmuebles puestos a disposición de la Administración del Estado. A estos efectos se considerarán las siguientes:

Mejoras.
Levantamiento de cargas.
Otros gastos capitalizables. Todos aquellos que, no habiéndose incluido en otra operación, corresponda imputar al coste de adquisición, de acuerdo con las normas de valoración contable que, en cada caso, sean de aplicación.

Apartado 4. *Arrendamientos a favor del Estado.*

Se contempla bajo esta rúbrica la operación por la que la Administración del Estado se convierte en arrendatario de un inmueble. Iniciada una operación de arrendamiento, todas las incidencias posteriores, tales como modificaciones subjetivas de las condiciones económicas o de duración del contrato serán objeto de registro bajo el mismo número de operación de inventario. La resolución del contrato se registrará con referencia al número de operación que viniera reflejando el contrato.

Apartado 5. *Operaciones que suponen baja en inventario.*

Se consideran bajo este epígrafe las operaciones que supongan una disminución en el número de los bienes inventariados, o de la superficie de los mismos, excepción hecha de la resolución de contratos de arrendamiento. Por tales se entenderán las siguientes:

Enajenación onerosa.
Enajenación lucrativa (por cesión, transferencia de titularidad, etc.).
Reversión de adquisiciones onerosas o lucrativas.
Demolición o destrucción, total o parcial.

Apartado 6. *Operaciones mixtas.*

Son mixtas aquellas operaciones que, involucrando inmuebles o superficies diferentes, producen simultáneamente los efectos de las operaciones descritas como altas y bajas. En particular, se entenderá como mixta la operación de permuta.

Apartado 7. *Variaciones de destino y otras modificaciones.*

Bajo esta denominación se agrupan operaciones de diversa naturaleza que tienen por efecto la modificación del usuario de los bienes, de la titularidad de la Administración del Estado y, en su caso, de su régimen jurídico.

Se contemplan dentro de este apartado las siguientes operaciones:

Afectaciones, desafectaciones y mutaciones demaniales.
Cesiones, adscripciones, reversiones o desadscripciones de bienes propiedad del Estado.
Cambio del usuario Departamento ministerial, Organismo autónomo o Ente público, al que ha de corresponder la utilización de los bienes disponibles en virtud de arrendamiento o cesión, donación, herencia o legado condicionales a favor del Estado.

A estos efectos, se entenderá por usuario a aquella persona, pública o privada, legitimada para la utilización del inmueble inventariado. En particular se considerarán como tales:

En los inmuebles adscritos, el Organismo autónomo correspondiente.
En los cedidos, el cesionario.

En los arrendamientos de bienes del Estado, el arrendatario.

En los inmuebles de dominio público afectados a los servicios, el Departamento ministerial correspondiente distinguiendo, dentro del mismo, los distintos usuarios con nivel orgánico de Dirección General o superior, y órganos y servicios periféricos.

En los restantes bienes de dominio público, bajo concesión administrativa o situación similar, el concesionario o asimilado.

En los inmuebles recibidos en cesión y en los arrendados, el Departamento ministerial, al nivel orgánico señalado anteriormente, el Organismo autónomo o el Ente público correspondiente.

En los inmuebles que se encuentren en expectativa de uso o destino figurará como usuario la Dirección General del Patrimonio del Estado.

Apartado 8. *Arrendamientos de bienes del Estado.*

Se contemplan los contratos por los que la Administración del Estado arrienda los bienes de su patrimonio. Iniciada una operación de arrendamiento, todas las incidencias posteriores, tales como modificaciones subjetivas, de las condiciones económicas o de duración del contrato serán objeto de registro bajo el mismo número de operación de inventario. La resolución del contrato se registrará con referencia al número de operación que viera reflejando el contrato.

Apartado 9. *Trámites integrantes de las operaciones de gestión patrimonial.*

9.1 Para el reflejo histórico de las operaciones de gestión patrimonial y la simultánea actualización del inventario, serán objeto de registro, al tiempo de su realización o conocimiento por los distintos Centros integrados en el sistema de información, los siguientes trámites-tipo:

Inicial.
Reconocimiento de obligaciones.
Suspensión de la operación.
Firma de escrituras, contratos o actas.
Identificación y tasación.
Contabilización.
Inscripción registral.

9.2 De acuerdo con lo prescrito en el punto anterior, cada operación genérica de gestión patrimonial tendrá asociada una determinada estructura de trámites-tipo. La actualización del inventario se realizará estableciendo la oportuna relación entre éstos y los correspondientes trámites reales de cada concreto procedimiento de gestión patrimonial, de acuerdo con la regulación que, en cada caso, les sea aplicable.

Apartado 10. *Trámite inicial.*

10.1 Por trámite «Inicial» se tomará en cada operación la aprobación, acuerdo, resolución o cualquier otro acto que determine, de manera cierta, el inmueble, superficie afectada, el tercero y, en su caso, el precio, involucrados en ella. Este trámite deberá, necesariamente, preceder a cualquier otro, dando lugar a la creación del «Número de operación de inventario», asociado a la operación, que servirá para identificarla.

10.2 A consecuencia de la realización del trámite «Inicial», se generará un documento «IB», cuyo modelo se adjunta a este anexo que, en adelante, acompañará al expediente de gestión. Cuando la operación integre algún trámite de «Reconocimiento de la obligación», el centro que haya generado el trámite «Inicial», dará traslado al órgano gestor de los correspondientes créditos presupuestarios de tantas copias del documento «IB» como sean precisas para que éste pueda remitirlas a la Intervención Delegada correspondiente, acompañando los documentos contables de fase «O».

10.3 La realización del trámite «Inicial» irá precedida de consulta del inventario para la correcta identificación y, en su caso, depuración de los datos correspondientes al bien afectado.

Apartado 11. *Trámite de reconocimiento de obligaciones.*

11.1 En el trámite de «Reconocimiento de obligaciones» se anotarán, individualmente, todos los cocumentos contables de fase «O», que se expidan para la satisfacción del precio total, inicial o aplazado, correspondiente a las adquisiciones onerosas, construcción, mejoras, levantamiento de cargas y otros gastos capitalizables, que se produzcan sobre los bienes determinados en el artículo segundo de esta Orden, letras a) y b).

11.2 Las Intervenciones Delegadas en los Departamentos ministeriales solicitarán, en todo caso, el documento «IB» correspondiente a los documentos contables de fase «O» cuando, de acuerdo con lo determinado en este capítulo, constituyan trámites de operaciones de gestión patrimonial. La copia recibida se archivará, conjuntamente, con el documento de fase «O», como justificante de la anotación correspondiente en Contabilidad General.

11.3 Los órganos que tengan a su cargo la gestión de los correspondientes créditos recibirán, del centro que haya producido el trámite inicial, tantas copias del documento «IB», como documentos contables de fase «O», deban confeccionar, con la finalidad de adjuntarlas al mismo en el momento de su remisión a la Intervención Delegada.

Apartado 12. *Trámite de suspensión.*

Cuando el órgano competente en cada procedimiento de gest patrimonial acuerde el archivo del expediente, previamente, a la fi de escrituras u otro trámite, que deba dar lugar a la efectiva produc de la alteración patrimonial, se reflejará en el trámite de «Supensió que tendrá como efecto la finalización de la operación, sin que pu producirse otro trámite con posterioridad a éste.

Apartado 13. *Trámite de firma de escrituras, contratos o actas*

El trámite de «firma de escrituras, contratos o actas», reflejará actos de tal naturaleza que se produzcan en el curso del expediente, el supuesto de ingresos o pagos aplazados, que deban dar luga reconocimiento de derechos u obligaciones en fecha posterior a producción, se hará constar las fechas e importes correspondientes este momento.

Apartado 14. *Trámite de valoración contable.*

14.1 El trámite de «valoración contable» contendrá los da precisos para la correcta contabilización de la operación, de acuerdo su naturaleza y deberá producirse:

Simultáneamente al trámite de «Firma de escrituras, contrato actas», en las operaciones siguientes, de acuerdo con la clasificac establecida en este anexo:

Adquisición onerosa.
Construcción, mejoras, ampliaciones y levantamiento de cargas
Operaciones que supongan baja en inventario.
Operaciones mixtas.
Variaciones de destino y otras modificaciones.

En las operaciones de adquisición lucrativa y en pago de deudas el momento en que sean identificados y tasados los bienes.

Las operaciones de arrendamiento y de actualización contable incorporarán este trámite.

14.2 El trámite de valoración contable contendrá, en las opera nes de «Adquisición onerosa», «Construcción», «Mejoras» y en «Mixtas», para el bien que suponga alta en inventario, el valor por el deba figurar contabilizada la adquisición, con mención separadada importe correspondiente a la construcción y del correspondient suelo.

Las adquisiciones onerosas figurarán valoradas por su coste adquisición total, suma de los importes ya satisfechos, según conste inventario y de los que queden aplazados a la fecha del trámite «Firma de escrituras».

Para los bienes objeto de alta en inventario, se indicará, adem período de vida útil que deba atribuirsele a partir del momento d inclusión en el inventario y, en su caso, su valor residual. Tanto la útil como el valor residual de un bien inventariado podrán actualizadas a consecuencia de la realización de mejoras o ampliacio

14.3 En las operaciones no contempladas en el párrafo anterio valor contable reflejará aquella porción del valor en cuentas a la f de la operación que se vea afectada por la misma. En ausencia de c criterios que concurran a su determinación, ésta se realizará medi cálculo proporcional a la superficie afectada.

Apartado 15. *Trámite de contabilización:* Simultáneamente recepción en la Central contable de los distintos trámites de «Valora contable», se producirá el de «Contabilización», con los efectos dete nados en el artículo 12 de esta Orden.

Apartado 16. *Trámite de inscripción registral.*

Las inscripciones registrales que se realicen a instancia de los órg de gestión en relación con las operaciones de gestión patrimo recibirán reflejo en el trámite de «Inscripción registral».

Apartado 17. *Operaciones de actualización de la situación e inventario.*

17.1 Se entiende por operaciones de actualización de la situa en el inventario toda aportación de nuevos datos, o modificación d preexistentes, que no tenga su origen en las operaciones determinad los apartados anteriores, y tengan por objeto el registro de los correspondientes a las áreas informativas determinadas en el anex

17.2 Mediante operaciones de actualización de la situació reflejarán en el Inventario General, los datos y circunstancias infor vas de los bienes de los Organismos autónomos en cumplimiento dispuesto en los artículos segundo, letra C) y séptimo de esta Or

Apartado 18. *Operaciones de actualización contable.*

Se entenderán por operaciones de actualización contable la dete nación, de acuerdo con los criterios contables aplicables a cada cas la amortización anual o las rectificaciones al coste de adquisi precisas para la correcta representación contable de los inmuebles

**DIRECCION GENERAL DEL PATRIMONIO DEL ESTADO**

**Inventario General de Bienes y Derechos del Estado**

INMUEBLES

OPERACIONES PATRIMONIALES, ALTAS

Trámite incial 01
Oficina:

NUM. OPERACION:

COD. DE SUPERBIEN: Año entrada Inv. País. Deleg. Oficina inv. N. de orden

N. DE BIEN:

NATURALEZA:

DESCRIPCION DEL SUPERBIEN

AÑO ENTRADA EN INVENTARIO:

PAIS:

PROVINCIA:

MUNICIPIO:

LOCALIDAD:

TIPO VIA PUBLICA:

NOMBRE: NUM.:

CODIGO POSTAL:

DESCRIPCION DEL BIEN

DISPOSICION

CLASE:

SUPERFICIE TOTAL:

FECHA:

| N. DE PLANTA | SUPERFICIE | N. DE PLANTA | SUPERFICIE |
|---|---|---|---|
| | | | |

FINALIDAD:

TERCERO:
CIF o DNI:

PRECIO O IMPORTE CONVENIDO:
MINISTERIO PAGADOR:

El .....

..... a..... de .....

El .....

..... a..... de .....