

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTOR

ANTONIO GINER GARGALLO

CODIRECCIÓN

MERCEDES TORMO SANTONJA

CONSEJO DE REDACCIÓN

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ
PEDRO ÁVILA NAVARRO
ANTONIO GINER GARGALLO
SANTIAGO LAFARGA MORELL
JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO
JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE
LUIS SUÁREZ ARIAS
ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

COLABORADORES

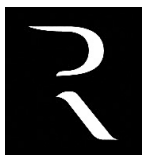
MANUEL BERNAL DOMÍNGUEZ
FERNANDO CURIEL LORENTE
JUAN LUIS GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE
LUIS MIGUEL ZARABOZO GALÁN
JOSÉ M^a RÁMIREZ-CÁRDENAS GIL
VICENTE JOSÉ GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ
JOSÉ LUIS SARRATE I ABADAL
MATÍAS GIMÉNEZ ROCHA
JOSÉ LUIS SALAZAR
MANUEL BALLESTEROS ALONSO
JESÚS BENAVIDES ALMELA
RAMÓN GASPAR VALENZUELA
MIGUEL ÁNGEL PETIT SUÁREZ

DIRECTORES HONORARIOS

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
D. PEDRO ÁVILA NAVARRO
D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA

núm. **136**

MAYO-JUNIO DE 2008



Decanato Autonómico de los Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Joan Miró, 19-21

08005 - BARCELONA

D.L.: B. 22.157-1993

ÍNDICE

I	DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS.....	9
	Mercedes Tormo Santonja	
I.1.	Resolución de 18 de abril de 2008, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la señora J. S. S., en representación de la señora M. D. A. G., contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de Gavà que suspende la inscripción de una escritura de donación. Intervivos con efectos postmortem. (DOGC 27/5/2008). NO ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA DE DONACIÓN INTERVIVOS CON EFECTOS POSTMORTEM	11
I.2.	Resolución de 5 de mayo de 2008, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por los señores T. R. C. y N. E. P. contra la calificación del registrador de la propiedad núm. 1 de Terrassa que deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una vivienda de protección oficial por falta de notificación al ente público promotor del edificio. (DOGC 4/6/2008) VIVIENDAS PROTEGIDAS. NECESIDAD DE ACREDITAR NOTIFICACIONES DE LA TRANSMISIÓN AL ENTE PUBLICO PROMOTOR	17
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	25
	Pedro Ávila Navarro	
II.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2008, (BOE DE 8 DE ABRIL DE 2008)	27
	<i>Anotación preventiva de demanda:</i> No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real.	
II.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MARZO DE 2008, (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2008).....	27
	<i>Separación y divorcio:</i> Las adjudicaciones de bienes privativos han de constar en escritura pública.	
II.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE ABRIL DE 2008, (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2008)	28
	<i>Calificación registral:</i> Debe hacerse con carácter unitario, aunque uno de los defectos sea la falta de liquidación del Impuesto.	

Calificación registral: El Registrador puede calificar si el acto está exento de Impuestos.

- II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE ABRIL DE 2008, (BOE DE 7 DE MAYO DE 2008)** 28
Obra nueva: Es inscribible la compraventa de departamento en edificio en construcción.
Calificación registral: El acuerdo del Registrador de suspender la calificación registral es una auténtica calificación.
- II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ABRIL DE 2008, (BOE DE 7 DE MAYO DE 2008)** 29
Expropiación forzosa: No puede inscribirse la transmisión de un derecho de reversión que no está inscrito a nombre de los transmitentes.
Documentos judiciales: No puede inscribirse la sentencia que declara un derecho de reversión si los titulares de la finca no han intervenido en el procedimiento.
- II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2008, (BOE DE 19 DE MAYO DE 2008)** 30
Calificación registral: Debe hacerse con carácter unitario
División y segregación: El Registrador no puede hacer una labor de investigación sobre su ilegalidad
- II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2008. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2008)**..... 30
Bienes públicos: La enajenación de bienes municipales por encima del 25% de recursos requiere aprobación de la Comunidad Autónoma
- II. 8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 24 DE MAYO DE 2008)** 31
Calificación registral: La calificación sustitutoria tiene los mismos requisitos de una calificación
Hipoteca: Constitución: Hipoteca en favor de empleados de entidad bancaria
- II. 9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 23 DE MAYO DE 2008)** 32
Calificación registral: La calificación sustitutoria tiene los mismos requisitos de una calificación
Hipoteca: Constitución: Capitalización de intereses
- II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 4 DE JUNIO DE 2008)** 32
Costas: La obra nueva en zona de servidumbre de protección necesita autorización de la Comunidad Autónoma

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 5 DE JUNIO DE 2008)	33
<i>Inmatriculación:</i> La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción del título	
II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2008)	33
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada	
II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 9 DE JUNIO DE 2008)	34
<i>Hipoteca:</i> Varios pactos	
II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2008)	35
<i>Propiedad horizontal:</i> Puede legalizarse un libro de actas en situaciones análogas a la propiedad horizontal	
II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2008)	35
<i>Calificación registral:</i> En cuanto a los medios de pago, solo cierra el Registro la negativa a identificarlos	
II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2008)	36
<i>Rectificación del Registro:</i> No resultando que se trate de error de concepto, la rectificación necesita acuerdo de los interesados	
II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE JUNIO DE 2008. (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2008)	36
<i>Cancelación:</i> No puede cancelarse una hipoteca sobre la que recae un embargo, sin que intervenga en el procedimiento el titular de éste	
II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE JUNIO DE 2008. (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2008)	37
<i>Reanudación del Tracto:</i> En el auto constan las circunstancias personales de los promotores	
III RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL	39
Pedro Ávila Navarro	
III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 23 DE MAYO DE 2008)	41
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Sustitución de poderes por el apoderado general	

III.2.	RESOLUCION DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 23 DE MAYO DE 2008)	41
	<i>Bienes gananciales:</i> Debe inscribirse como privativo el bien adquirido por retracto privativo	
IV	JURISPRUDENCIA CIVIL	43
	Mercedes Tormo Santonja	
IV.1.	Sentencia de 20 de mayo de 2008, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo , por la que se declara la nulidad de diversos apartados del artículo primero del Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, y los artículos del Reglamento Notarial a que se refieren. (BOE 16/6/2008).....	45
IV.2.	SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 94/2008 (SALA DE LO CIVIL, SECCIÓN 1), DE 4 FEBRERO DE 2008	49
	<i>RECURSO DE CASACION:</i> Abuso, exceso o defecto en el ejercicio de la jurisdicción: contenido y alcance. <i>RETRACTO DE COLINDANTES:</i> fundamento, contenido y alcance: requisitos: interpretación restrictiva del plazo de ejercicio: especial referencia a la Ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias: <i>INEXISTENCIA:</i> venta de finca a tercero anterior a obtener los retrayentes la calificación administrativa de explotación agraria prioritaria sobre la finca de su propiedad a los efectos de dicha Ley.	
IV.3.	SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 1362/2007 (SALA DE LO CIVIL, SECCIÓN 1), DE 17 DICIEMBRE DE 2007	55
	<i>COMPRAVENTA:</i> <i>PRECIO:</i> aplazamiento de parte de su importe: falta de aseguramiento mediante hipoteca o condición resolutoria explícita: inexigibilidad de los terceros subadquirentes o acreedores hipotecarios de éstos.	
IV.4.	SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 1336/2007 (SALA DE LO CIVIL, SECCIÓN 1), DE 14 DICIEMBRE DE 2007	61
	<i>RETRACTO LEGAL:</i> <i>DE COMUNEROS:</i> concepto de retracto: la enajenación como premisa; plazo de interposición: cómputo: enajenación mediante subasta en expediente de apremio seguido ante Dependencia Regional de Recaudación: desde la notificación de la adjudicación y compraventa en escritura pública: insuficiencia del conocimiento de la subasta previa.	
IV.5.	SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 1303/2007 (SALA DE LO CIVIL, SECCIÓN 1), DE 3 DICIEMBRE DE 2007	67
	<i>TERCERO HIPOTECARIO:</i> inexistencia: falta de buena fe: vigencia de anotación preventiva de embargo a la fecha de otorgamiento de escritura de compraventa: ejecución provisional a expensas de liquidación definitiva de costas e intereses que resultó superior a la provisionalmente calculada: adquirente que prescindió de la información registral. <i>REGISTRO DE LA PROPIEDAD:</i> <i>ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO:</i> <i>EFFECTOS:</i> cierre registral a las posteriores inscripciones de títulos incom-	

patibles; rango preferente sobre los actos dispositivos y créditos contraídos posteriores a la fecha en que la misma se ha practicado.

V	DERECHO CIVIL CATALÁN	73
	Antonio Cumella Gaminde	
V.1.	ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE EL ARTÍCULO 132 DE LA LLEI 18/2.007, DEL 28 DE DISEMBRE, DEL DRET A L'HABITATGE	75
	Antonio Cumella Gaminde. Decano Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña. Registrador de la Propiedad.	
VI	DERECHO FISCAL	83
	Santiago Lafarga Morell	
VI.1.	CONSULTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS DE 22 DE ENERO DE 2008	85
	CC.AA. Madrid. Tributos cedidos. Bonificaciones. ISD. Hecho imponible. Adquisiciones inter vivos. Otras cuestiones.	
VI.2.	CONSULTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS DE 28 DE ENERO DE 2008	87
	ITP y AJD. Transmisiones patrimoniales onerosas. Transmisiones patrimoniales en particular. Transmisión de valores. Sobre la aplicación de la exención. Transmisión patrimonial por equiparación.	
VI.3.	CONSULTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS DE 6 DE FEBRERO DE 2008	91
	ITP y AJD. Operaciones societarias. Operaciones societarias en particular. Otras operaciones.	
VII	DERECHO DE FAMILIA Y DE LA PERSONA	95
	Juan María Díaz Fraile	
VII.1.	LA ADOPCIÓN INTERNACIONAL ANTE EL REGISTRO CIVIL	97
	IRPF. Regímenes especiales. Imputación de rentas inmobiliarias.	
VIII	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	121
	María Isabel de la Iglesia Monje	
VIII.1.	PROYECTOS DE LEY DEL GOBIERNO	123
	– Proyecto de Ley sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.	
	– Proyecto de Ley para la ejecución en la Unión Europea de resoluciones que impongan sanciones pecuniarias.	
	– Proyecto de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y complementaria a la Ley para la ejecución en la Unión Europea de resoluciones que impongan sanciones pecuniarias.	

VIII.2. PROPOSICIONES DE LEY DE GRUPOS PARLAMENTARIOS DEL CONGRESO	131
Proposición de Ley Orgánica de regulación del recurso previo de inconstitucionalidad.	
IX COLABORACIONES	135
IX.1. LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA	137
Antonio Giner Gargallo. Director del SERC. Registrador de la Propiedad.	
X NOVEDADES LEGISLATIVAS	155
X.1. Ley 4/2008, de 24 de abril, del Libro Tercero del Código Civil de Cataluña, relativo a las personas jurídicas (BOE 30/5/2008)	157
X.2. REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE 26/6/2008)	201
X.3. REAL DECRETO-LEY 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica. (BOE 22/4/2008).	241
X.4. REAL DECRETO 861/2008, de 23 de mayo, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en materia de pagos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo y de actividades económicas. (BOE 24/5/2008)	257
X.5. INSTRUCCIÓN de 12 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, relativa al artículo 22 del Reglamento Notarial. (BOE 17/5/2008)	267
X.6. RESOLUCIÓN de 10 de abril de 2008, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba el formato y especificaciones técnicas de suministro de la información relativa a los bienes inmuebles de características especiales objeto de concesión. (BOE 14/5/2008)	269
X.7. ORDEN EHA/1420/2008, de 22 de mayo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y a entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, para los periodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática, y se modifican otras disposiciones en relación a la gestión de determinadas autoliquidaciones. (BOE 26/5/2008)	271

I

**DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO
Y DE ENTIDADES JURÍDICAS**

Mercedes Tormo Santonja

I.1.

Resolución de 18 de abril de 2008, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la señora J. S. S., en representación de la señora M. D. A. G., contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de Gavà que suspende la inscripción de una escritura de donación. Intervivos con efectos postmortem. (DOGC 27/5/2008).

NO ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA DE DONACIÓN INTERVIVOS CON EFECTOS POSTMORTEM

RELACIÓN DE HECHOS

I

El 31 de julio de 2007, J. S. S. presentó en el Registro de la Propiedad de Gavà una escritura de donación autorizada el 8 de junio de 2007 por el entonces notario de Esplugues de Llobregat C. M. M., número 986 de protocolo, que causó el asentamiento de presentación número 774 del Diario 48. Retirada al día siguiente para la liquidación fiscal, se volvió a presentar el 17 de octubre junto con la carta de pago del impuesto. En la escritura mencionada, los esposos J. A. B. V. y M. D. A. G. relacionan un apartamento situado en la avenida de Europa 119 de la urbanización Pine Beach Estate. (sic), del término municipal de Gavà, y las participaciones indivisas vinculadas en unas zonas comunitarias (registrales 7338, 6676, 7577, 3440, 3724, 7317, 2784, 7295 y 13659) y, acto seguido...mutua y recíprocamente se hacen donación entre vivos con efectos postmortem de la mitad indivisa de la que son titulares respectivamente... sometida expresamente a la condición suspensiva de la supervivencia del donatario respecto del donante. Ambos esposos habían adquirido las fincas citadas el mismo día, en escritura otorgada ante el

mismo notario dos números de protocolo antes, que está inscrita.

II

El 31 de octubre de 2007 la registradora titular del Registro de Gavà, B. M. M., dictó nota de calificación en la cual, después de suspender la inscripción, acuerda no despachar el título porque no hay una transmisión actual de bienes. Invoca, como fundamentos de derecho,...los artículos 2-1, 18 y 19 bis de la Ley hipotecaria y 98 del Reglamento, los artículos 392 a 396 del Código de sucesiones, el artículo 531-9. del Código civil de Cataluña y el acto resolutorio del (presidente) del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 29 de julio de 2003. El artículo 2.1 de la Ley hipotecaria indica que en el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles... No hay en el caso presente ninguna transmisión actual de derechos, simplemente la presente donación generaría, si es el caso, una expectativa de derechos recíproca entre los cónyuges pero la titularidad dominical que publica el Registro no se transfiere (en el momento) presente. El artículo 393 del Código de sucesiones determina que las donaciones otorgadas bajo la condición suspensiva de

sobrevivir el donatario al donante tienen el carácter de donaciones por causa de muerte y están sujetas al régimen de éstas. Este artículo es plenamente aplicable al caso presente por contener un supuesto idéntico y por eso la donación que ahora se califica sigue el régimen jurídico que indican los artículos 395 y siguientes, es decir, que es en el momento de la muerte de uno de los donantes que el donatario hace suyos los bienes dados y, por lo tanto, la transmisión de la propiedad de la cosa dada está supeditada al hecho de la firmeza de la donación. A continuación el artículo siguiente determina los supuestos en que estas donaciones quedan sin efecto, sea por revocación expresa del donante, por venta, legado o heredamiento o por prelación del donatario al donante entre otros. El Código de sucesiones otorga a la donación mortis causa el carácter de disposición de última voluntad, bilateral, no universal y revocable. El artículo 531-9 del (Código civil) distingue entre las donaciones entre vivos, que son las que los donantes hacen sin considerar el hecho de la muerte, y las que tienen causa de muerte. Respecto de estas últimas se remite al Código de sucesiones de referencia... El acto resolutorio del (presidente del) Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 29 de julio de 2003 resolvió un supuesto igual en síntesis al que se ha expuesto y resolvió que la donación tenía vetado el acceso al Registro de la Propiedad porque no había transmisión actual del bien donado.

III

El 5 de diciembre de 2007, presentada por correo administrativo el día uno, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Gavà el recurso ante la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas interpuesto contra la calificación precedente por J. S. S. en nombre de M. D. A. G. Dado que no se acreditaba la representación la registradora concedió el plazo reglamentario para que se acreditara, cosa que la recurrente hizo dentro de plazo aportando la copia auténtica del poder de

representación procesal otorgado por la interesada el 20 de diciembre de 2007.

IV

La recurrente alega, en síntesis, 1) que la donación objeto de la escritura está sometida a una condición suspensiva que es la supervivencia del donatario al donante; 2) que la legislación hipotecaria admite la inscripción de derechos sujetos a condición, tanto en los artículos 9 y 23 de la Ley como el 521 (quiere decir 52) del Reglamento, punto 6.º; 3) que la calificación registral indica que no es inscribible porque sólo genera una expectativa de derechos recíproca sin que haya, de momento, una transmisión de derechos olvidando que cualquier derecho cuya eficacia dependa del cumplimiento o incumplimiento de una condición no crea de momento nada más que una mera expectativa jurídica sin que eso suponga un obstáculo para la inscripción.

V

El 11 de enero de 2008, la registradora elevó el expediente a esta Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas el cual incluye: 1) Testimonio del título presentado y documentos anexos, 2) Nota de calificación, 3) Escrito de recurso, 4) Informe de la registradora, que ratifica la nota. No consta que el notario autorizante, que ha sido notificado, haya hecho ninguna alegación.

VI

En el informe, la registradora insiste en los argumentos de la nota y los amplía, sin aportar nuevos, con los fundamentos siguientes: Primero: que si la intención de los interesados era obtener la publicidad erga omnes de su acto con una inscripción al Registro, el título adecuado era una compraventa con pacto de supervivencia o un heredamiento, el acceso al Registro de los cuales está previsto en el artículo 44 del Código de familia o en el artículo 77 del Reglamento hipotecario y que

es sorprendente que, habiendo adquirido los dos esposos el mismo día la finca de referencia por mitades indivisas, no lo hicieran con el pacto de supervivencia. En cambio, se opta por una donación mortis causa en la cual no hay transmisión actual de los derechos de los donantes ni éstos tienen la intención de perder la libre disposición. La donación no produce efecto en vida del donante hasta que se produzca la muerte de uno de los dos que operaría como presupuesto de eficacia, como sucede con el testamento, tal como resulta del artículo 392 del Código de sucesiones. El último inciso del artículo 395 del Código de sucesiones exceptúa el caso de que la donación se otorgara bajo condición resolutoria de revocación o de premoriencia del donatario, que sería el único caso que el contenido (eso es, las mitades indivisas donadas) de este título se transmitirían de presente y por lo tanto sería posible la inscripción. Segundo: la recurrente invoca que la donación está sujeta a una condición suspensiva que es la supervivencia del donante y que la legislación hipotecaria admite la inscripción de derechos sometidos a condiciones, pero vista la regulación del Código de sucesiones, entiende que prevalece la norma sustantiva del Código, dado que en el Registro sólo pueden tener acceso los actos traslativos o declarativos del dominio y como en la donación mortis causa no se transmite el dominio, el título no se inscribible mientras no se acredite la defunción del donante y que éste no ha revocado la donación por testamento posterior. Alega también la registradora que la donación mortis causa es una forma de disposición mortis causa autónoma y singular, así como el contenido de los artículos 393 y 395 del Código de sucesiones y el acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 29 de julio de 2003.

VII

En la resolución del recurso esta Dirección General ha sido asesorada por la Comisión creada a estos efectos por la Ley 4/2005, de 8

de abril, de los recursos contra las calificaciones de los registradores de la propiedad de Cataluña.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero

La donación sometida a la condición de sobrevivir el donatario al donante.

1.1 En Derecho catalán la donación mortis causa tiene una clara autonomía institucional respecto de otras instituciones afines. Los artículos 393 a 396 del Código de sucesiones, que reproducen literalmente los artículos 245 a 247 de la Compilación de 1960 sin otra alteración que la división en dos del primero, remarcan esta autonomía institucional tanto respecto de los legados como de las donaciones entre vivos. Así, a la donación por causa de muerte, la muerte opera como presupuesto de eficacia, es decir, como un motivo causalizado o elemento estructural que tipifica el negocio, no como un mero elemento accidental. Por eso el donante, que no pierde la propiedad de la cosa dada, puede revocarla de manera expresa o tácita y, además, no produce ningún efecto si el donatario premuere al donante. Esta autonomía, que han subrayado también las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 9 de enero de 1994 y de 24 de julio de 2000, es remarcada en el Código de sucesiones por el hecho de regular las donaciones mortis causa en un título específico.

1.2 El Código de sucesiones admite cuatro modalidades de donación mortis causa: a) La otorgada para que sólo produzca efecto al morir el donante si el donatario lo sobrevive y siempre que no haya sido revocada; b) La otorgada bajo condición suspensiva de sobrevivir el donatario al donante, los efectos actuales de la cual quedan sometidos a la condición de supervivencia del donatario; c) La que comporta la transmisión inmediata y simultánea del derecho dado bajo la condi-

ción resolutoria de revocación o premorienza del donatario; y d) La que se efectúa en situación de peligro o enfermedad en consideración a la posibilidad de morir en estas circunstancias que, como la primera, es una donación mortis causa típica. El acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 29 de julio de 2003, admite y sintetiza esta clasificación doctrinal, señalando que sólo la tercera modalidad implica la transmisión actual – aunque resoluble – del bien donado y, por lo tanto, puede tener acceso al registro.

1.3 El artículo 393 dispone que las donaciones otorgadas bajo condición suspensiva de sobrevivir el donatario al donante, eso es, las del segundo grupo, tienen el carácter de donaciones por causa de muerte y están sujetas al régimen de éstas sin perjuicio de las disposiciones en materia de heredamientos. El legislador catalán, al establecer esta norma de atracción, ha querido evitar cualquier duda en relación con el régimen que corresponde a las donaciones dichas entre vivos, sometidas a condición y remarcar que la muerte del donante es un elemento integrante esencial de estas donaciones, y no uno accidental como sería la condición suspensiva. Es más, aunque se entienda, como hace un sector destacado de la doctrina, que estas donaciones no son estrictamente por causa de muerte, porque – según afirman – ésta aparece como factor ajeno a la estructura negocial, lo cierto es que la remisión legal al régimen de las donaciones por causa de muerte no ofrece ningún tipo de duda.

1.4 En el presente caso los cónyuges otorgantes se hacen donación intervivos con efectos postmortem de la mitad indivisa de la que son titulares respectivamente... sometida expresamente a la condición suspensiva de la supervivencia del donatario respecto del donante. Estamos, pues, en el supuesto específico que prevé el artículo 393 del Código de sucesiones y por lo tanto hay que aplicar el régimen de la donación mortis causa.

Segundo

Las donaciones mortis causa en que no hay transmisión de bienes de presente no tienen acceso al registro de la propiedad.

2.1 De acuerdo con el artículo 2 de la Ley hipotecaria en el Registro de la Propiedad se tienen que inscribir los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales que se impongan. Dado que la donación mortis causa no transmite el dominio del inmueble que es el objeto y que la donación entre vivos otorgada bajo condición suspensiva de sobrevivir el donatario al donante se asimila necesariamente a la donación mortis causa, tenemos que concluir que esta donación no transmite el dominio y no se puede inscribir. La donación mortis causa es aceptada por el donatario, pero sólo produce efecto al morir el causante siempre que el donatario haya sobrevivido y el donante no la haya revocado. Admitir la inscripción sería admitir la publicación en el registro sólo de una especie de expectativa.

2.2 Se trata de un supuesto diferente de otros negocios sometidos a condición suspensiva o resolutoria a que hace referencia la recurrente y que prevén los artículos 9 y 23 de la Ley hipotecaria. Éstos son negocios en los cuales la condición es accidental, mientras que en la donación mortis causa es esencial e inherente al mismo negocio. En los primeros, la condición no puede depender exclusivamente de la voluntad del transmitente, mientras que en la donación mortis causa que aquí nos ocupa el donante sigue siendo el titular del bien objeto de la donación y conserva necesariamente la facultad de revocación, expresa o tácita, sin ninguna limitación ni condicionamiento. Podríamos interrogarnos sobre si la falta de inscripción, o si es el caso de anotación o de nota marginal, perjudica al donatario. Y la respuesta tiene que ser negativa porque en vida el donatario no tiene ningún derecho y el donante no ve limitadas sus facultades dispositivas, como sucede con los heredamientos que limitan las de disponer a título gratuito. En cambio, al morir el donante, el donatario

puede inscribir a favor suyo sin ningún otro requisito que aportar el título, la certificación de defunción, la del Registro de actos de última voluntad y el último testamento del causante para acreditar que la donación no ha sido revocada, sea por una alienación entre vivos que resultará del registro, sea por legado de la misma cosa que resultará del testamento, sea por el otorgamiento posterior de un heredamiento no relativo. Al donatario no le hace falta ni la aceptación del heredero ni que éste le entregue la cosa dada, por lo cual puede obtener la inscripción de una manera casi inmediata a la defunción. Y si es el heredero quien, desconociendo la donación mortis causa, procede a inscribir el bien dado, el donatario no se ve perjudicado por la inscripción por aplicación del artículo 28 de la Ley hipotecaria y, en todo caso, esta cuestión se tiene que reconducir a la problemática del heredero aparente.

2.3 El acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 29 de julio de 2003, antes mencionado, cuya doctrina hacemos nuestra, declaró que sólo era admisible la inscripción en el Registro de la Propiedad de las donaciones que transmiten de manera inmediata y simultánea la propiedad o el derecho dado bajo la condi-

ción resolutoria de premoriencia del donatario o de revocación por el donante, y que no lo eran las otras, régimen que resulta de aplicación al presente caso por imperativo del artículo 393 del Código de sucesiones.

RESOLUCIÓN

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta Resolución las personas legalmente legitimadas pueden presentar recurso, mediante demanda, ante el Juzgado de Primera Instancia de la ciudad de Barcelona, en el plazo de dos meses, a contar a partir de la fecha de su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, de acuerdo con lo que dispone el artículo 328 de la Ley hipotecaria, en relación con el artículo 3 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, de los recursos contra las calificaciones de los registradores de la propiedad de Cataluña.

Barcelona, 18 de abril de 2008

Pascual Ortuño Muñoz

Director general de Derecho y de Entidades Jurídicas

Comentario

Se presenta en el registro una escritura en la que dos esposos que adquirieron en otra anterior, mutua y recíprocamente se hacen donación entre vivos con efectos post mortem de la mitad indivisa de la que son titulares respectivamente, sometida a la condición suspensiva de supervivencia del donatario respecto del donante.

La Registradora suspende la inscripción por entender que no se había producido ninguna transmisión actual de derechos, sino simplemente una expectativa de derechos recíproca. Y se fundamenta en el art 393 del Código de Sucesiones que equipara la donaciones otorgadas bajo la condición suspensiva de sobrevivir el donatario al donante a las donaciones por causa de muerte. Es decir, conforme al art 395 y ss, es en el momento de la muerte de uno de los donantes, el donatario hace suyos los bienes dados, y en ese momento se realiza la transmisión de la propiedad. El Código de Sucesiones otorga a la donación mortis causa el carácter de disposición de última voluntad, bilateral, no universal y revocable. El CCC en su artículo 531-9 distingue entre las donaciones entre vivos y las que se hacen en consideración a la muerte del donante y remite éstas últimas al Código de Sucesiones. Por último, la Registradora recoge el acto resolutorio del TSJC de fecha 29 de julio de 2003, donde resolvió que las donaciones con

efectos post mortem tenían vetado el acceso al Registro de la Propiedad porque no había transmisión actual del bien donado.

Como señala la Registradora en el informe los otorgantes podrían haber conseguido el mismo efecto si en el momento de la compra del bien hubieran establecido un pacto de supervivencia o un heredamiento, cuyo acceso al registro esta previsto en el art 77 del RH.

La DGDEJ confirma la nota de la Registradora y recuerda las cuatro modalidades de donación mortis causa, la primera, la otorgada para que solo produzca efecto al morir el donante si el donatario le sobrevive y no ha sido revocada; la segunda, que es la otorgada bajo condición suspensiva de sobrevivir el donante; la tercera, que comporta la transmisión inmediata pero sujeta a condición resolutoria de revocación o premoriencia del donatario, y la cuarta que es la que se efectúa en situación de peligro o enfermedad.

Señalando en el mismo sentido que el auto del TSJC de 29 de julio de 2003, que solo la tercera implica la transmisión actual aunque resoluble del bien donado, y por lo tanto, puede tener acceso al registro.

El legislador catalán considera que el segundo grupo es una donación por causa de muerte donde la muerte del donante es un elemento integrante esencial de estas donaciones y no uno accidental, como en los supuestos de los arts 9 y 23 de la LH.

Esta Dirección niega el acceso al registro de esta donación con efectos post mortem pues no transmite el dominio con arreglo al art 2 de la LH. Admitir la inscripción sería permitir la publicación en el registro solo de una especie de expectativa. Por otro lado, la falta de inscripción no perjudica al donatario, porque el donatario no tiene ningún derecho y el donante no ve limitadas sus facultades dispositivas, en cambio al morir el donante, el donatario podrá inscribir a su favor presentado el título y los certificados de defunción y de última voluntad y el último testamento. Al donatario no le hace falta la aceptación del heredero ni que este le entregue la cosa dada.

I.2.

Resolución de 5 de mayo de 2008, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por los señores T. R. C. y N. E. P. contra la calificación del registrador de la propiedad núm. 1 de Terrassa que deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una vivienda de protección oficial por falta de notificación al ente público promotor del edificio. (DOGC 4/6/2008)

VIVIENDAS PROTEGIDAS. NECESIDAD DE ACREDITAR NOTIFICACIONES DE LA TRANSMISIÓN AL ENTE PUBLICO PROMOTOR

RELACIÓN DE HECHOS

I

Mediante escritura otorgada en Terrassa el 11 de mayo de 2000 ante el notario A. G. D., con número de protocolo 1.629, el señor D. T. J. vendió a los consortes T. R. C. y N. E. P. la vivienda puerta segunda de la planta segunda, de la escalera E, del bloque sur, del edificio plurifamiliar situado en Terrassa, isla delimitada por las calles Sicília, Ferrer i Guàrdia, Valentí Almirall i Palet y Barba, con acceso por la calle Valentí Almirall, núm. 20, con una plaza de aparcamiento, la núm. 31, que es inseparable. La finca se inscribe en el Registro de la propiedad número 1 de Terrassa en el tomo 2.375, libro 1.273 de la sección 2.^a de Terrassa, folio 105, finca núm. 78.677.

II

La copia autorizada de esta escritura, que se presentó en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Terrassa el 12 de junio de 2000, se ha presentado en 27 ocasiones en el Registro de la propiedad, siendo la primera que consta en el expediente la del 12 de mayo de 2000,

núm. 831 del diario 232, y de 2000 y la última la del 20 de diciembre de 2007, ésta con el número de asentamiento 1.463/1 del libro diario 271.

III

Según resulta de la nota simple informativa incorporada en la mencionada escritura, la finca objeto de la compraventa está grabada con la limitación de disponer del Real decreto 1932/1991, que resulta de la inscripción 4.^a, y al derecho de tanteo y de retracto a favor de la Generalidad de Cataluña u organismo que éste designe, que resulta de la inscripción 4.^a En la escritura también hay incorporada una resolución de la Dirección General de Actuaciones Concertadas de Arquitectura y Vivienda del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña, de 3 de marzo de 2000, notificada el 5 de abril de 2000, según la cual, dado que el solicitante obtuvo las ayudas previstas por el Real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre; dado que en fecha 28.12.1999 ha solicitado la preceptiva autorización de venta de la vivienda por la cual se le concedieron las citadas ayudas al no haber transcurrido el plazo establecido por la limitación de dispo-

ner desde la obtención de los citados beneficios; dado que de acuerdo con lo que establece el Real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, se ha acreditado de forma fehaciente el reintegro de los beneficios obtenidos, resuelvo autorizar la transmisión de la vivienda situada en Terrassa, c. Illa 4, sur, esc. E, 2.º, 2.ª En la parte expositiva de la escritura se hace constar que...en relación con la prohibición de disponer y de no transmitir la vivienda y sus anexos durante el plazo de cinco años desde la fecha de la formalización del préstamo cualificado [...] así como el derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalidad de Cataluña, no es procedente el ejercicio por haber sido autorizada la transmisión según se acredita con certificaciones de la Generalidad de Cataluña. Como título, el vendedor aporta la escritura de compra a RRB, AIE, en escritura autorizada en Terrassa por el notario Joaquín de la Cuesta Aguilar el día 11 de noviembre de 1996.

IV

El 24 de septiembre de 2007 los presentadores solicitaron y obtuvieron nota de calificación y anotación preventiva de suspensión. El 5 de octubre de 2007 el registrador, Ignacio Moreno Ortueta, calificó el documento así... observado el defecto subsanable de falta de autorización de la entidad RRB, AIE, titular del derecho de tanteo y retracto que ostenta sobre esta finca, el registrador que suscribe suspende la inscripción y, a petición del presentador, extiende anotación preventiva de suspensión por un plazo de sesenta días.... Presentada otra vez el 20 de diciembre de 2007 el registrador emitió la siguiente calificación:

A. De conformidad con el artículo 18 de la Ley hipotecaria, el registrador calificará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, y también la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de éstas y de los asientos del registro; pues bien, de acuerdo

con los artículos 50 y siguientes de la mencionada Ley catalana 24/1991, de 29 de noviembre, cuando se trate de viviendas de protección oficial de promoción pública, se tiene que notificar su transmisión a fin de que se puedan ejercitar los derechos que a la Administración de la Generalidad y al ente público promotor les reconocen los artículos 52 y 53 de dicha Ley— tanteo y retracto— sin cuyas notificaciones no se puede practicar la inscripción, de conformidad con el artículo 54 de la misma Ley. B. — Sin entrar en la calificación que merece a este registrador la naturaleza pública o privada de la entidad RRB, AIE, porque excede de los limitados medios que la calificación le ofrece para determinar el mencionado carácter público, que en su caso tendrá que ser determinado por los órganos jurisdiccionales, lo cierto es que, de conformidad con lo que dispone el artículo 1 de la Ley hipotecaria, los asientos del registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; complementando este precepto, el artículo 38 de la misma Ley hipotecaria consagra el principio de legitimación registral, y en términos coincidentes con el mismo, al decir: a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el respectivo asiento'. Presunción que es *iuris tantum*', es decir, que admite prueba en contrario, pero, en tanto que eso no pase, el registrador tiene que dar por bueno el contenido registral, sin perjuicio de que, si existiera inexactitud entre el registro y la realidad extrarregistral, surgiría una discordancia como define el artículo 39 de la misma Ley, cuya rectificación, en todo caso, según el artículo 40, sólo podría tener lugar de acuerdo con los apartados a), b) y c) de dicho artículo y, en el caso concreto nuestro, como señala el apartado d), cualquier otra causa de las no especificadas en los apartados anteriores para rectificar el registro precisará el consentimiento del titular o resolución judi-

cial'. En la nota extendida por esta oficina al pie del documento, con ocasión de la práctica de la anotación preventiva de suspensión por el defecto subsanable, se hacía constar que hacía falta la acreditación de la notificación a la entidad RRB, AIE, de la transmisión efectuada, y como no se había obtenido, es la razón por la cual el interesado pretende ahora esta nueva calificación, que en nada se aparta de aquella....

V

En fecha 5 de febrero de 2008, los interesados interponen recurso directamente ante esta Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas en que alegan la procedencia de la inscripción de la escritura en el registro de la propiedad, alegando, en esencia:

1. Que RRB, AIE, se atribuyó, como promotora y vendedora, un derecho de tanteo y retracto sobre la base del artículo 50 de la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda, y que consta en la inscripción registral un doble derecho de tanteo y retracto, uno a favor de la Generalidad y otro a favor de R.R.B.AIE.

2. Que la Ley 24/1991 no establece ninguna prohibición de disponer de las viviendas de protección oficial y sí que establece en el artículo 50 unos derechos de tanteo y retracto sobre ellas a favor de la Generalidad cuando se trate de viviendas de protección oficial de promoción privada y sus anexos o en favor del ente público promotor cuando se trate de viviendas de protección oficial de promoción pública. La compraventa de 11 de mayo de 2000 la autorizó la Generalidad, único titular, dicen, de los derechos de tanteo y retracto reconocidos por la Ley de la vivienda, por lo cual no hay razón para notificar la transmisión a RRB, AIE, porque esta entidad no es un ente público y no se podía atribuir legalmente la titularidad de ningún derecho de tanteo y de retracto.

3. El edificio donde se ubica la vivienda lo promovió la agrupación de interés económico RRB, AIE, inscrita en el Registro mercantil y

constituida al amparo de la Ley 12/1991, de 29 de abril, por dos sociedades anónimas, la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA, cuyo único socio es el Ayuntamiento de Terrassa, y Promoció Local d'Habitatge, SA, cuyo único socio es la Diputació de Barcelona. Dado que según el artículo 1 de la Ley 12/1991, de 29 de abril, las agrupaciones de interés económico tienen personalidad jurídica propia y diferente de la de sus socios y, además, carácter mercantil, RRB, AIE, queda excluida del concepto de ente público que señala el artículo 43 de la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda, y, por ello, no se podía atribuir los derechos de tanteo y retracto al amparo del artículo 50 de la mencionada Ley, dado que este artículo sólo atribuye estos derechos a la Generalidad en los casos de promociones de viviendas de protección oficial realizadas por entes privados.

4. El derecho de tanteo y retracto a favor de RRB, AIE, no tiene cobertura legal y, como el registro proclama titularidades y derechos pero no los crea, la mención de estos derechos en el registro no puede servir de base a la calificación suspensiva de inscripción.

VI

Trasladado el recurso al registrador de Terrassa número 1, éste emitió un informe el día 26 de febrero en el cual se ratifica en los mismos argumentos que en la nota de calificación negativa, aclara que el derecho de tanteo y de retracto consta inscrito, y no sólo mencionado o nombrado, en el Registro, indica que ha notificado la calificación negativa al notario autorizante de la escritura y lo eleva a esta Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas junto con el resto del expediente, el cual incluye:

1. Testimonio del título presentado.
2. Nota de calificación.
3. Escrito de recurso.
4. Informe del registrador que ratifica la nota. No consta que el notario autorizante haya efectuado ninguna alegación.

VII

En la resolución del recurso, esta Dirección General ha sido asesorada por la Comisión creada a estos efectos por la Ley 4/2005, de 8 de abril, de los recursos contra las calificaciones de los registradores de la propiedad de Cataluña,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1 El derecho de preferente adquisición de la Ley de la vivienda de 1991

1.1 Los derechos de adquisición preferente pueden ser los voluntarios de opción, tanteo o retracto, que actualmente se rigen por lo que disponen los artículos 568.1 y siguientes del Código civil de Cataluña, o legales de tanteo y/o de retracto, que se rigen por el Código civil de Cataluña (artículos 552.4, 561.10, 563.4, 565.23, 568.16, 568.21) o por la normativa sectorial correspondiente, entre los cuales están los que establece la Ley 24/1991, de 29 noviembre, de la vivienda. Esta Ley ha sido derogada recientemente por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, de la vivienda, en vigor desde el 9 de abril último, aunque, de acuerdo con la disposición transitoria tercera, las viviendas calificadas como protegidas antes de entrar en vigor se tienen que sujetar al régimen jurídico vigente en el momento de ser calificadas, salvo las viviendas con protección oficial calificadas al amparo de los decretos 454/2004 y 244/2005, a los cuales se aplica el régimen de la nueva Ley.

1.2 Los artículos 50 a 55 de la Ley 24/1991, de 29 noviembre, de la vivienda, establecen un derecho legal de preferente adquisición. De acuerdo con el artículo 50, son titulares de este derecho la Administración de la Generalidad en las transmisiones de viviendas de protección oficial de promoción privada (punto 1) y, si se trata de viviendas de protección oficial de promoción pública, el ente público promotor puede hacer uso de los derechos de tanteo y retracto (punto 2), lo cual no excluye el de la Generalidad. Los

artículos 52 y 53 de la Ley regulan los derechos de tanteo y de retracto por las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas de protección oficial en las cuales la Administración de la Generalidad tiene un derecho de tanteo para adquirir la vivienda transmitida en el plazo de treinta días contados desde la notificación que hay que efectuarle, por el mismo precio y condiciones. A falta de notificación o si la notificación es incompleta o defectuosa o para el caso que la transmisión se efectúe antes de los treinta días siguientes al de la comunicación, la Administración de la Generalidad puede ejercer el derecho de retracto en el plazo de treinta días naturales a contar desde el día siguiente al de la notificación de la transmisión que el adquirente tiene que hacer en todo caso mediante entrega de una copia de la escritura en que se formalizó la transmisión. Hay que subrayar que la Ley prevé dos notificaciones, una previa, artículo 52. y una posterior, artículo 53., notificación, ésta última, que tiene que acompañar una copia de la escritura en que se ha formalizado la transmisión. El artículo 54 establece que las transmisiones no pueden ser inscritas en el Registro de la propiedad si no se acredita que han sido efectuadas las notificaciones.

1.3 Según los artículos 52 y 53 mencionados, también tiene derecho de adquisición preferente el ente público promotor, si procede. Este, si procede, sólo se puede interpretar en el sentido relacionado con el artículo 50.2, es decir, en el sentido de que el ente público promotor tiene el derecho sólo en los supuestos de haber sido el promotor de las viviendas, y en ningún caso puede serlo, como tal derecho legal de adquisición preferente, si se trata de viviendas de protección oficial de promoción privada.

2 La promoción pública de viviendas vigente en 1996

2.1 La vivienda objeto de la compraventa que motiva este recurso se construyó, según resulta del expediente, al amparo del Real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, de medidas de financiación sobre actuaciones

protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995, y le es de plena aplicación la normativa de la Ley 24/1991, de la vivienda, de acuerdo con la disposición transitoria 1 de ésta última, porque obtuvo la calificación de protección oficial después de su entrada en vigor. Esta normativa es de aplicación, en especial, a los derechos de adquisición preferente, de los cuales hacía una reserva específica el artículo 21.3 del Real decreto antes mencionado.

2.2 Al amparo del artículo 43 de la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, la promoción pública de viviendas la llevaban a cabo, sin ánimo de lucro, la Generalidad, los entes locales y las otras entidades públicas competentes. No corresponde determinar aquí si el hecho de que las dos administraciones competentes para actuar en los términos de Terrassa, el Ayuntamiento y la Diputación, actuaran, como socio único de las sociedades mercantiles que integran RRB, AIE, diluye el carácter de ente público de aquéllas o bien ha de primar el carácter formalmente mercantil de la agrupación de interés económico.

2.3 Así pues, aunque no consta en el expediente si el edificio donde esta la vivienda de referencia es de promoción pública o privada, lo cierto es que los recurrentes no han entrado a discutirlo, por lo cual podemos entender que estamos ante de un edificio de promoción pública promovido por una entidad constituida o integrada mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público, tal como ahora prevé el artículo 80.2.b) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, de la vivienda. Además, resulta que al transmitir la finca a favor del señor D. T. J. en escritura autorizada por el entonces notario de Terrassa Joaquín de la Cuesta Aguilar, se reservó un derecho de adquisición preferente, regulado para la normativa de la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, y que este derecho, constituido por vía de reserva, consta inscrito en el Registro, probablemente por aplicación de la normativa del Real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, que exigía a los promotores públicos la constancia

en el Registro de los derechos de adquisición preferente.

2.4 RRB, AIE, llevó a cabo la promoción pública de viviendas, circunstancia que la faculta para disfrutar de los derechos de tanteo y retracto y, además, este derecho consta inscrito y, de acuerdo con lo que dispone el artículo 38 de la Ley hipotecaria, a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento y, en consecuencia, dado que según el informe del registrador que no ha aportado el contenido íntegro del asiento. éste publica el derecho de adquisición preferente a favor de RRB, AIE, en la forma que prevé la Ley de la vivienda, no es posible, en principio, inscribir la transmisión de 11 de mayo de 2000 sin hacer las notificaciones que prevé el artículo 53 de la Ley. Y ello resulta tanto de la estricta aplicación del artículo 54 de la Ley, como para que se pueda entender que RRB, AIE, al reservarse el derecho, se remitió al régimen legal en bloque y, por lo tanto, también a la norma de cierre que establece este artículo.

3 Las notificaciones a la Generalidad y el cierre del registro

3.1 Según la escritura que motiva la calificación que es objeto de este recurso, el transmitente señor T. notificó previamente a la Generalidad su intención de vender, obtuvo autorización para hacerlo y canceló el préstamo cualificado que había obtenido para adquirirla. No consta, en cambio, que haya efectuado la notificación posterior, con entrega de copia de la escritura en que se ha formalizado la transmisión que prevé el artículo 53 de la Ley de la vivienda.

3.2 La regulación de los derechos legales de adquisición preferente en el derecho catalán no conlleva, como norma general, que la falta de las notificaciones previas de las circunstancias del negocio oneroso traslativo ni la falta de las notificaciones posteriores impidan ni el otorgamiento de la escritura de transmisión ni la inscripción del negocio en el Re-

gistro de la propiedad, tal como decíamos en la Resolución de 6 de febrero de 2008. Sólo cuando la Ley lo dispone de una manera expresa, la falta de notificaciones produce el cierre registral, como sucede en los supuestos de los artículos 54 de la 24/1991, de 29 noviembre, de la vivienda, 26 y 27 de la Ley 9/1993, del patrimonio cultural catalán, y del artículo 35 de la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo. Es evidente que a pesar de la falta de las notificaciones previa y posterior, la venta es válida civilmente y, en este caso, una vez otorgada la escritura, ha generado la adquisición de la propiedad por parte de los señores R. y E., pero, por mucho tiempo que haya transcurrido desde el otorgamiento de la escritura, ésta no se podrá inscribir si no se acreditan las notificaciones que prevé el artículo 53 de la vivienda de conformidad con la norma de cierre del artículo 54.

RESOLUCIÓN

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta Resolución las personas legalmente legitimadas pueden presentar recurso, mediante demanda, ante el Juzgado de Primera Instancia de la ciudad de Barcelona, en el plazo de dos meses, a contar a partir de la fecha de su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, de acuerdo con lo que dispone el artículo 328 de la Ley hipotecaria, en relación con el artículo 3 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, de los recursos contra las calificaciones de los registradores de la propiedad de Cataluña.

Barcelona, 5 de mayo de 2008

Pascual Ortuño Muñoz

Director general de Derecho y de Entidades Jurídicas

Comentario

Se deniega la inscripción de una compraventa de una finca que en el registro figura gravada con la limitación de disponer del RD 1932/1991, y sujeta al derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat de Catalunya. Se acompaña una resolución de la Dirección General de Actuaciones Concertadas de Arquitectura y Vivienda del departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Cataluña autorizando la venta, dado que se ha acreditado de forma fehaciente el reintegro de los beneficios obtenidos.

El Registrador suspende por no constar la notificación de la transmisión a los efectos del tanteo y retracto, a la entidad vendedora RRB,AIE. Fundamenta su nota en los arts 50 y ss de la ley catalana 24/1991 de 29 de noviembre, que así lo establece cuando se trate de viviendas de protección oficial de promoción pública, tanto respecto de la Generalitat como del ente público promotor como reconoce el art 52 y 53, y que establece el cierre del registro en el art 54.

El recurrente alega que la vendedora, RRB,AIE no es un ente público y no se puede atribuir legalmente la titularidad de ningún derecho de tanteo y de retracto. Es una agrupación de interés económico integrada por dos sociedades anónimas, la Societat Municipal d' Habitatge de Terrassa SA y Promoción local d' Habitatge SA. Por lo que RRB, AIE queda excluida del concepto de ente público

La DGDEJ confirma la nota del Registrador, y declara aplicable la ley 24/1991 derogada por la ley 18/2007, pero vigente para las viviendas calificadas como protegidas antes de entrar en vigor la ley nueva. Reconoce aplicable el art 50 de la ley 24/91 que establece un derecho de adquisición preferente a favor de la Administración de la Generalitat en las transmisiones de viviendas de protección oficial de promoción privada, y si se trata de viviendas de protección oficial de promoción pública a favor del ente público promotor.

En el supuesto planteado estamos ante un edificio de promoción pública promovido por una entidad constituida o integrada mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público, la entidad vendedora se reservó un derecho de adquisición preferente, que además consta inscrito en el Registro. La entidad RRB, AIE al reservarse el derecho, se remitió al régimen legal en bloque y por tanto, a la norma de cierre que establece el art 54 ley 24/91. Concluye la citada Dirección en la necesidad de las notificaciones, si bien, la venta es válida civilmente.



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2008, (BOE DE 8 DE ABRIL DE 2008)

Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas, la última, la R. 17.03.2008 (BOE 03.04.2008).

R. 12.03.2008 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrijos) (BOE 08.04.2008).

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MARZO DE 2008, (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2008)

Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes privativos han de constar en escritura pública

Se trata de un convenio regulador, aprobado judicialmente, en el que se liquidaba la sociedad de gananciales, «con la circunstancia de que algunos de los bienes inventariados eran privativos del uno de los copartícipes y se adjudican en la liquidación al otro copartícipe no titular».

La Dirección recuerda sus R. 25.02.1988, R. 09.02.1988 y R. 10.03.1988, que admitieron la inscripción del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial por «testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y de que éste ha sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación». Pero recuerda también la R. 25.10.2005, que matizaba: «Esta posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. arts. 90, 91 y 103 C.c.), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia» (en el caso concreto, dentro del convenio se adjudicaban bienes a un tercero en pago de deuda).

Y dice ahora que «no puede entenderse que esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tengan como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio»; que pueden deberse a «negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa»; y que «lo anterior ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento (escritura pública otorgada por los interesados), y no pretender su inscripción en virtud de un negocio como el contenido en el título calificado, que lo es exclusivamente de liquidación de sociedad conyugal y cuya efectividad presupone, por tanto, el carácter ganancial de los bienes adjudicados (cfr. arts. 1397 y 1404 C.c. y 18 LH)».

R. 31.03.2008 (Particular contra Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina-1) (BOE 25.04.2008).

La doctrina de la Dirección es especialmente importante en territorios con régimen legal de separación, donde todos los bienes o cuotas incluidos en el convenio son privativos;

parece que en ellos deberá aplicarse también cuando se pretenda transmitir bienes del patrimonio de un cónyuge al del otro; pero no cuando se disuelva la comunidad romana que fue surgiendo entre los cónyuges al adquirir bienes por mitades indivisas.

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE ABRIL DE 2008, (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2008)

Calificación registral: Debe hacerse con carácter unitario, aunque uno de los defectos sea la falta de liquidación del Impuesto

Calificación registral: El Registrador puede calificar si el acto está exento de Impuestos

Reitera, sobre la integridad de calificación no obstante la falta de pago del Impuesto, la doctrina de las R. 31.01.2007, R. 28.09.2007, R. 29.09.2007, R. 16.02.2008 y R. 27.02.2008.

Y sobre la calificación provisional de si el acto está sujeto a Impuestos, la doctrina de las R. 23.04.2007 y R. 09.07.2007 y R. 16.02.2008; esta vez, sobre la exención del art. 45.I.B.18 R.D.Leg. 1/24.09.1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo a la exención de escrituras de cancelación de hipotecas.

R. 07.04.2008 (Notario Valerio Pérez de Madrid Carreras contra Registro de la Propiedad de Baena) (BOE 25.04.2008).

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE ABRIL DE 2008, (BOE DE 7 DE MAYO DE 2008)

Obra nueva: Es inscribible la compraventa de departamento en edificio en construcción

Calificación registral: El acuerdo del Registrador de suspender la calificación registral es una auténtica calificación

1. Obra nueva.- «Se califica una escritura de compraventa de una plaza de garaje que en el Registro aparece inscrita como 'en construcción', mientras que en el título presentado se describe como concluida [...] El Registrador rechaza la inscripción de la escritura calificada porque 'falta la previa inscripción de la obra nueva y de la constitución del seguro decenal'. La Dirección resuelve la cuestión de acuerdo con su propia Instrucción DGRN 03.12.2003 y la R. 10.03.2007 (según la cual es inscribible la compraventa de vivienda en edificio en construcción); en la primera se decía que «si se celebraren compraventas, hipotecas u otros negocios jurídicos sobre inmuebles en construcción, Notarios y Registradores de la Propiedad advertirán expresamente y harán constar al pie del título, respectivamente, la circunstancia de no constar registralmente la finalización de la obra ni la prestación de las garantías exigidas»; pero el hecho de hallarse la finca en construcción no obsta a la autorización e inscripción de la compraventa.

2. Calificación registral.- La Dirección advierte que los «acuerdos» dictados por el Registrador para indicar el defecto, en los que dice que «se suspende la calificación y despacho» (los suspendía para calificar antes el acta de fin de obra, presentada con posterioridad) son

una calificación susceptible de ser recurrida y que debió observar los requisitos de la calificación.

R. 08.04.2008 (Notario Juan Solís Sarmiento contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7) (BOE 07.05.2008).

R. 09.04.2008 (Notario Juan Solís Sarmiento contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7) (BOE 07.05.2008).

R. 10.04.2008 (Notario Juan Solís Sarmiento contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7) (BOE 07.05.2008).

R. 11.04.2008 (Notario Juan Solís Sarmiento contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7) (BOE 07.05.2008).

R. 12.04.2008 (Notario Juan Solís Sarmiento contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7) (BOE 07.05.2008).

R. 14.04.2008 (Notario Juan Solís Sarmiento contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7) (BOE 07.05.2008).

R. 14.04.2008 (Notario Juan Solís Sarmiento contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7) (BOE 07.05.2008).

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ABRIL DE 2008, (BOE DE 7 DE MAYO DE 2008)

Expropiación forzosa: No puede inscribirse la transmisión de un derecho de reversión que no está inscrito a nombre de los transmitentes

Documentos judiciales: No puede inscribirse la sentencia que declara un derecho de reversión si los titulares de la finca no han intervenido en el procedimiento

Se plantea la cuestión de, «si, aportando la sentencia firme por la que se reconoce a favor de unas personas el derecho de reversión de bienes que en su día fueron expropiados, es inscribible la escritura por la que los reversionistas transmiten su derecho»; según resulta de la calificación registral, no consta previamente inscrita la expropiación de la que nace el derecho de reversión y no han intervenido en el proceso los titulares actuales de la fincas. Y dice la Dirección que «si ni siquiera aparece en el Registro la expropiación, es indudable que tampoco resulta de él la existencia del derecho de reversión, pues éste tiene su origen en aquélla. En consecuencia, para que pueda inscribirse la sentencia que declara la existencia del derecho de reversión a favor de determinadas personas, es preciso que todos los que ostenten algún derecho en el Registro, hayan tenido intervención en el procedimiento, pues, de no ser así, se produciría un claro supuesto de indefensión, proscrita por la Constitución Española».

R. 15.04.2008 (Promociones Asturcasa-Asturias, S.L., contra Registro de la Propiedad de Avilés-2) (BOE 07.05.2008).

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2008, (BOE DE 19 DE MAYO DE 2008)

Calificación registral: Debe hacerse con carácter unitario

División y segregación: El Registrador no puede hacer una labor de investigación sobre su ilegalidad

Se trata de una escritura de segregación que es objeto de dos calificaciones sucesivas: en la primera, objeta el Registrador falta de licencia administrativa para la segregación y falta de acreditación del silencio positivo de la Administración; en la segunda, «dudas sobre la identidad de la finca que le suscita el hecho de que según certificación municipal, de fecha posterior a la presentación del título y expedida ante consulta del propio Registrador, existe un expediente de deslinde administrativo que puede afectar a la finca».

La Dirección señala que la doble calificación «no cumple con la obligación del Registrador de que ésta sea global y unitaria (cfr. art. 258.5 LH)». Y, centrándose ya en la segunda nota, advierte de que la actuación del Registrador «no se limita a tener en cuenta los títulos presentados y los asientos del Registro en su calificación (cfr. art. 18 LH), sino que realiza una función activa de investigación que no le corresponde». Y remite al Registrador, solo en el caso de que tenga duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población a través de una parcelación ilegal, a los arts. 79 y ss. RD. 1093/04.07.1997.

R. 16.04.2008 (Econdiver Desarrollos Inmobiliarios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Escalona (BOE 19.05.2008).

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2008. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2008).

Bienes públicos: La enajenación de bienes municipales por encima del 25% de recursos requiere aprobación de la Comunidad Autónoma

«Enajenadas por una Corporación Municipal dieciséis parcelas a través del procedimiento de enajenación directa, la Registradora suspende la inscripción por entender que se ha omitido el informe favorable de la Comunidad Autónoma exigido por el art. 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales cuando el valor de la enajenación exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación. El recurrente entiende que no es necesaria autorización previa, sino mera comunicación al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma –por delegación, la Diputación Provincial– por tratarse de un expediente en el que se han acumulado otros dieciséis, pero sin que individualmente cada parcela exceda del citado 25%». Pero la Dirección dice que, «dada la acumulación de los expedientes en un único expediente formal, dentro del cual hay un mismo vendedor y un mismo comprador, parece lo razonable valorar conjuntamente el precio de venta de las distintas parcelas enajenadas [...] máxime cuando, como ocurre en el presente caso, se ha acudido a la adjudicación directa, que no es el sistema ordinario de enajenación de los bienes patrimoniales [...] y no cabe aplicar el régimen de enajenación directa de la L. 33/03.12.2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, pues el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la Administración local al no relacionar los arts. 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disp. final 2 como legislación supletoria de la Administración local».

Y, respecto a la calificación de documentos administrativos, aunque «el Registrador no puede valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado [...], cuestión distinta es que, sin discutir el procedimiento elegido, éste claramente no se haya desarrollado conforme a las prescripciones legales, como ocurre en el presente caso en el que falta el informe preceptivo exigido por el artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales».

R. 30.04.2008 (Ayuntamiento de Bembibre contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-2. (BOE 23.05.2008).

II. 8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 24 DE MAYO DE 2008)

Calificación registral: La calificación sustitutoria tiene los mismos requisitos de una calificación

Hipoteca: Constitución: Hipoteca en favor de empleados de entidad bancaria

1. Hipoteca.– La Registradora suspende la inscripción de una hipoteca por un préstamo concedido a un empleado de la Caja por considerar inadmisibles que el cambio de fecha de abono de la nómina por parte de Bancaja lleve implícito el de los días de vencimientos y liquidación de intereses, y por no considerar tampoco admisible «que en caso de extinción de la relación laboral... se produzca el vencimiento salvo que el prestatario opte por la conversión del tipo de interés en la forma que se determina». La Dirección, con cita de su R. 19.04.2006, recuerda que esas estipulaciones de trascendencia meramente obligacional no se han de expresar, ni en la inscripción ni en la nota de calificación, a salvo lo que actualmente dispone el art. 12 LH. Y no encuentra obstáculos para la inscripción: respecto del primero, porque no se vulnera el art. 1256 C.c.: «nada hay que autorice a concluir que mediante dicho pacto la consumación o resolución del contrato quede dependiendo de la pura arbitrariedad de la entidad acreedora, toda vez que para la determinación de la fecha de abono de la nómina habrá de tenerse en cuenta lo convenido entre las partes conforme a la legislación laboral así como, en su caso, el convenio colectivo y demás disposiciones aplicables»; y en cuanto al vencimiento anticipado, se trata de «una causa de vencimiento anticipado del préstamo establecida en el convenio colectivo aplicable (aparte que, según admite la S. 01.02.2002, se trata de un pacto que válidamente puede convenirse en el contrato de préstamo)».

2. Calificación sustitutoria.– Se reitera la doctrina de resoluciones anteriores, en el sentido de que «no puede entenderse que quede correctamente realizada con la mera ratificación o confirmación de la calificación objeto de recurso», y de que «sería reprochable que el Registrador cuando actúa como sustituto de otro mantuviera un criterio diferente al que utiliza para calificar en el Registro del que es titular [...] Esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido».

R. 05.05.2008 (Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, contra Registro de la Propiedad de Valladolid-5) (BOE 24.05.2008).

II. 9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 23 DE MAYO DE 2008)

Calificación registral: La calificación sustitutoria tiene los mismos requisitos de una calificación

Hipoteca: Constitución: Capitalización de intereses

1. Hipoteca.– La Registradora considera incorrecto el sistema de amortización previsto – «los doce primeros meses de duración del préstamo serán de carencia en la amortización y en el pago de los intereses, que se capitalizarán por meses vencidos y se abonarán como capital, incluidos en las cuotas de amortización–», la Dirección, aun admitiendo que en ningún caso puede entenderse incluido en la responsabilidad por principal el importe de los intereses capitalizados del periodo de carencia, y que no cabe que la hipoteca asegure en perjuicio de tercero intereses por plazo superior a cinco años, ni que pueda rebasarse este límite englobando los intereses en el capital, considera que debe inscribirse la responsabilidad pactada por capital, intereses y costas, y tratar aquel pacto como personal y proceder a su transcripción, conforme al art. 12 LH, «sin que el contenido meramente obligacional de dicho pacto pueda ser objeto de calificación en sentido estricto».

2. Calificación sustitutoria.– Reitera, en el sentido indicado, la doctrina de la R. 05.03.2008 y otras posteriores.

R. 06.05.2008 (Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, contra Registro de la Propiedad de Valladolid-5) (BOE 23.05.2008).

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 4 DE JUNIO DE 2008)

Costas: La obra nueva en zona de servidumbre de protección necesita autorización de la Comunidad Autónoma

Se trata de una agrupación, declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, cuando consta en certificación del Servicio Provincial de Costas que las construcciones están afectadas por una zona de servidumbre de protección. Recogiendo las alegaciones de la recurrente, la Dirección reconoce que «las autorizaciones que se otorguen deben respetar el planeamiento urbanístico en vigor (art. 48.3 RD. 1471/01.12.1989, Reglamento de Costas) y que en principio debería vincular la [menor] servidumbre de protección fijada con participación del Servicio Periférico de Costas en la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, de manera que la ampliación de la zona de servidumbre de protección no debería afectar a las licencias urbanísticas ya concedidas». Pero añade que «no es menos cierto que todas estas cuestiones deben ventilarse en su ámbito competencial propio, que es el administrativo o eventualmente ante la jurisdicción contencioso administrativa»; pero no pueden resolverse por el Registrador, al que «no cabe sino suspender la inscripción hasta que se obtenga la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma».

R. 09.05.2008 (Bon Nou Villas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa) (BOE 04.06.2008).

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 5 DE JUNIO DE 2008)

Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción del título

La Dirección vuelve a insistir en la necesidad, derivada de los arts. 53.7 L. 30/1996 y 298 RH de que «en toda inmatriculación se aporte, junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta», lo que no ofrece dudas en la dicción legal –total coincidencia–; sin que pueda admitirse la alegación del recurrente de que «está acreditada la mayor superficie con el informe del técnico competente que se acompaña a la escritura que se pretende inmatricular». Y señala el camino que debe seguirse respecto del exceso de cabida: «Reflejarlo en el Catastro, para posteriormente lograr la coincidencia con la descripción contenida en la escritura».

R. 12.05.2008 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-2) (BOE 05.06.2008).

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2008)

Anotación preventiva de embargo: Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada

Reitera el contenido de las R. 30.11.2005, R. 16.02.2006 y otras, y de la Instrucción DGRN 12.12.2000 en el sentido de que la anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, no puede cancelarse por caducidad hasta que recaiga resolución definitiva en el procedimiento.

Y en este caso lo reitera una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil; pues argumenta que la citada Instrucción entendió que respecto a tales anotaciones «no será necesario, por tanto ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga»; y, por tanto, los anotantes, «confiando en el contenido de la Instrucción, o bien adoptaron una actitud pasiva, o aun intentando una nueva prórroga con arreglo al nuevo sistema establecido en el art. 86 LH, se encontraron con que se les privó de esta posibilidad por el Juez o por el Registrador de la Propiedad».

Añade que «esto no supone ningún perjuicio, dado que si el procedimiento ha concluido (por auto de aprobación del remate una vez consignado el precio por el adjudicatario, por sobreseimiento o por cualquier otro motivo), sí que cabría pedir la cancelación de la anotación preventiva [...] sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación».

R. 13.05.2008 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera – 3) (BOE 13.06.2008).

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 9 DE JUNIO DE 2008)

Hipoteca: Varios pactos

Reiteran la doctrina de una serie de resoluciones anteriores (dos R. 21.12.2007, R. 08.01.2008, R. 01.02.2008, dos R. 08.02.2008, R. 22.02.2008, R. 28.02.2008, R. 29.02.2008, R. 01.03.2008, R. 14.03.2008, R. 15.03.2008, R. 19.03.2008, R. 19.03.2008, R. 22.03.2008, R. 24.03.2008, R. 24.03.2008, R. 25.03.2008 y R. 27.03.2008) sobre varios pactos en la inscripción de hipoteca (ver resumen de las dos R. 21.12.2007, BOE 15.01.2008):

1. Reembolso del préstamo a la venta de la finca, o a la muerte o ausencia de los residentes en ella; que la Dirección considera acorde con el principio de libertad de pacto del art. 1255 C.c. y similar a la hoy llamada hipoteca inversa.

2. Pacto de imputación de pagos, que también considera admisible, «sin que se oponga a ello el art. 1172 C.c., que se refiere a un supuesto específico y distinto del ahora enjuiciado».

3. Necesidad de garantía separada de intereses remuneratorios y moratorios (pero en el caso discutido solo se garantizan los primeros).

4. Inadmisibilidad de que la entidad acreedora pueda modificar libremente los intervalos a los que se cargan los intereses.

5. Inadmisibilidad de garantía de intereses por mas de cinco años englobándolos con el capital (aunque señala la trascendencia meramente personal de la cláusula correspondiente).

6. Imposibilidad de calificar en el procedimiento registral si el interés de usurario.

7. Admisibilidad de concreción de la responsabilidad al importe de la venta voluntaria de la finca, en determinadas condiciones.

8. Necesidad de fijar un máximo al interés variable garantizado.

9. Admisibilidad del pacto de modificar el valor de tasación en caso de futura subida sustancial del valor de mercado de la finca.

10. Inscripción de las cláusulas con contenido real y «publicidad noticia» de las financieras.

11. Inaplicabilidad de las exigencias de la hipoteca por cuenta corriente de crédito por el hecho de que el préstamo no deba reembolsarse hasta el término o vencimiento final.

12. Carácter personal e intrascendente a efectos registrales del apoderamiento por el prestatario a la entidad acreedora para otorgar por sí misma escrituras de aclaración o corrección.

13. Imposibilidad de calificar en el procedimiento registral si determinadas cláusulas son contrarias al art. 10.bis y disp. adic. 1 L. 26/1984, General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, sin que haya habido una declaración judicial de nulidad.

R. 14.05.2008 (Seniors Money [Spain] Finance Limited contra Registro de la Propiedad de Estepona-2) (BOE 09.06.2008).

R. 16.05.2008 (Seniors Money [Spain] Finance Limited contra Registro de la Propiedad de Estepona-2) (BOE 09.06.2008).

R. 19.05.2008 (Seniors Money [Spain] Finance Limited contra Registro de la Propiedad de Estepona-2) (BOE 07.06.2008).

R. 20.05.2008 (Seniors Money [Spain] Finance Limited contra Registro de la Propiedad de Estepona-2) (BOE 07.06.2008).

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2008)

Propiedad horizontal: Puede legalizarse un libro de actas en situaciones análogas a la propiedad horizontal

En la línea de las R. 21.05.1997, R. 20.04.1999, R. 10.02.2000, R. 12.02.2000 y R. 14.02.2000, con relación a la legalización de libros de actas de comunidades, la Dirección considera que «el art. 415 RH detalla el modo de proceder del Registrador imponiéndole dos tareas: la práctica de la diligencia en sí, previo cumplimiento de los requisitos exigidos para efectuarla, y el control sucesivo del número de orden de los libros, todo ello referido, con un amplio criterio, a comunidades, subcomunidades y conjuntos inmobiliarios, tanto para el caso de que tales entidades aparezcan inscritas, como para las no inscritas (obsérvese el apartado 3, letra «b», y el último inciso del apartado 7 del citado precepto reglamentario) mediante la extensión de una nota marginal en el folio abierto en el libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en el primer caso, o bien consignando los datos del libro en un libro fichero, cuando no apareciera inscrita la comunidad». (Aunque en el caso concreto se desestima el recurso porque los requisitos necesarios para la legalización no se han realizado hasta la presentación del recurso –art. 326 LH– «sin perjuicio de que, vuelta a presentar la documentación completa al Registro, deba ser distinta la calificación»).

R. 22.05.2008 (Particular contra Registro de la Propiedad de Montánchez) (BOE 13.06.2008).

Insiste la Dirección en que la L. 10/30.04.1992, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, encomendó la legalización a los Registradores «con el único objetivo de descargar a los órganos jurisdiccionales de funciones que no tenían la condición de tales»; pero la realidad es que antes de esa ley la legalización también la hacían los Notarios, a los que no era preciso «descargar»; si se encomendó en exclusiva a los Registradores debió de ser para conseguir una conexión del libro con la situación registral, pero luego el Reglamento olvidó esa finalidad.

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2008)

Calificación registral: En cuanto a los medios de pago, solo cierra el Registro la negativa a identificarlos

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.05.2007, respecto de los medios de pago en las escrituras relativas a actos inmobiliarios onerosos: Solo procede el cierre del Registro para las escrituras en que «las partes se hayan negado parcial o totalmente a identificar los medios de pago, esto es, se hayan negado a identificar mediante acreditación o a identificar mediante manifestación (art. 254 LH y 177 RH) los medios de pago. Nótese, pues, que lo que obliga a cerrar el Registro es la voluntad rebelde de las partes a identificar total o parcialmente tales medios; voluntad que debe recoger el Notario en la escritura pública [...] La calificación registral deberá limitarse a la comprobación de que el Notario haya hecho constar los extremos a que se refiere el art. 24 LN –a la que remite el propio art. 21.2 LH– y que no consta negativa alguna a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago

empleados [...] sin que el Registrador pueda revisar la valoración y expresión que el Notario haya realizado de tales medios de pago».

R. 26.05.2008 (Notario José-Justo Navarro Chinchilla contra Registro de la Propiedad de Iznalloz (BOE 13.06.2008).

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2008)

Rectificación del Registro: No resultando que se trate de error de concepto, la rectificación necesita acuerdo de los interesados

Legado sobre una finca un derecho de habitación, un usufructo y la nuda propiedad, «en el Registro se cometió error al inscribir el derecho de habitación, pues tal derecho se hizo recaer sobre el usufructo»; de manera que, al fallecimiento de la usufructuaria, se cancela el usufructo y el derecho de habitación que lo gravaba registralmente. La habitacionista solicita la rectificación de la cancelación y, ante la negativa registral, recurre. Dice la Dirección que «como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, el recurso regulado en los arts. 324 y ss. LH se da contra la calificación que suspende o deniega la práctica de un asiento, no contra la práctica del mismo. Por ello, no resulta del propio asiento que se trata de un error de concepto, para la corrección del mismo es necesario el acuerdo unánime de los interesados o una providencia judicial ordenando dicha rectificación (arts. 216 y 217 LH). Todo ello sin perjuicio de que la recurrente, perjudicada por el error, pueda exigir la correspondiente responsabilidad civil del Registrador que lo cometió».

R. 29.05.2008 (Particular contra Registro de la Propiedad de Enguera) (BOE 24.06.2008).

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE JUNIO DE 2008. (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2008)

Cancelación: No puede cancelarse una hipoteca sobre la que recae un embargo, sin que intervenga en el procedimiento el titular de éste

Se presenta en el Registro mandamiento en el que se ordena una cancelación de hipoteca por consignación de la deuda. El Registrador suspende la cancelación por no haber intervenido en el procedimiento el titular de una anotación de embargo que recae precisamente sobre el derecho de hipoteca cuya cancelación se solicita. La Dirección resuelve que «las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la nota recurrida toda vez que no consta de la documentación presentada que en el procedimiento del que dimana el auto calificado haya intervenido el titular de la anotación. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 CE) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna [...] Con lo anteriormente dicho, no se infringe el art. 118 CE, que obliga al Registrador a cumplir las resoluciones judiciales firmes, pues, para que ello sea así es preciso que la inscripción que se solicita no incurra en indefensión».

R. 02.06.2008 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 24.06.2008).

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE JUNIO DE 2008). (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2008)

Reanudación del tracto: En el auto constan las circunstancias personales de los promotores

En auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo se declara justificado «el dominio de don... y de los restantes miembros de la comunidad hereditaria formada por los hermanos... sobre la herencia de su hermano fallecido». El Registrador suspende la inscripción por falta de las circunstancias personales de los indicados. La Dirección entiende que «los datos que se solicitan se contienen en los documentos presentados con el auto, por lo que la negativa a la inscripción es insostenible».

R. 03.06.2008 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arzúa) (BOE 24.06.2008).



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 23 DE MAYO DE 2008)

Sociedad limitada: Administración: Sustitución de poderes por el apoderado general

El apoderado de una sociedad –con facultades para «representarla en juicio y fuera de él [...] realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto de toda clase de bienes muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, y sustituir total o parcialmente las facultades conferidas a favor de las personas que considere conveniente»–, confiere a otra persona física «facultades amplísimas de representación, administrativas de pago o cobro de cantidades, de contratación y ante la Administración, comerciales, de endeudamiento y de orden procesal». Cuestionada la inscripción de esta delegación en el Registro Mercantil, la Dirección recuerda su doctrina de R. 14.03.1996, según la cual «aunque un poder no puede ser objeto de una interpretación extensiva, de modo que se incluyan en él supuestos que no estaban previstos en sus términos, ello no significa que deba interpretarse restrictivamente –dándole una amplitud menor que la prevenida en su texto–, sino estricta, es decir, atendiendo a lo que propiamente y sin extralimitaciones constituye su verdadero contenido»; y concluye que, «cuando una facultad consiste en 'administrar, regir y gobernar en toda su amplitud a (determinada entidad), ostentando su representación, con el uso de la firma social en cuantos actos, contratos y negocios tuviere interés o fuera parte el mismo', se está ante un poder general en el ámbito mercantil que incluye toda clase de actos y operaciones que recaigan sobre objetos comprendidos en el giro o tráfico normales de la empresa, como declaró la R. 24.10.1986». E incluso considera incluida en aquella fórmula el otorgamiento de poderes para pleitos, no obstante lo dispuesto en los arts. 261 y 296 C. de c. (indelegabilidad de la comisión mercantil), porque (además de estar autorizada la delegación), la concesión de poder para pleitos es «un acto de claro carácter civil».

R. 07.05.2008 (Notario José-María Madridejos Fernández contra Registro Mercantil de Segovia) (BOE 23.05.2008).

III.2. RESOLUCION DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2008, (BOE DE 23 DE MAYO DE 2008)

Bienes gananciales: Debe inscribirse como privativo el bien adquirido por retracto privativo

Se trata de «escritura por la que, previo expediente administrativo de enajenación, el Estado Español vendió determinada finca rústica a quienes, como usufructuaria y nudo propietarios de una finca rústica colindante, se interesaron en la adjudicación de aquélla, de suerte que la compran y adquieren con carácter privativo». El Registrador suspende la inscripción porque, a su

juicio, «estando casados en régimen de gananciales los compradores de la nuda propiedad, no puede accederse a la inscripción de su derecho con carácter privativo, como se pretende en la escritura, pues no se da ninguno de los supuestos previstos en el art. 1346 C.c. para tal privatividad...» La Dirección entiende que es posible esa adquisición con carácter privativo, dado que se trata de bienes adquiridos por derecho de retracto privativo, y que el empleo de fondos que se presumen gananciales se corrige con la obligación de reembolso a la sociedad de gananciales del dinero empleado.

R. 08.05.2008 (Notario Santiago-Alfonso González López contra Registro de la Propiedad de León-2) (BOE 23.05.2008).

IV

JURISPRUDENCIA CIVIL

Mercedes Tormo Santonja

IV.1.

Sentencia de 20 de mayo de 2008, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se declara la nulidad de diversos apartados del artículo primero del Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, y los artículos del Reglamento Notarial a que se refieren. (BOE 16/6/2008)

En el recurso contencioso-administrativo 63/2007, interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Manuel Lanchares Perlado, en nombre y representación del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, la Sala Tercera (Sección Sexta) del Tribunal Supremo ha dictado sentencia, en fecha 20 de mayo de 2008, que contiene el siguiente fallo:

FALLAMOS

Primero.—Que estimando parcialmente el presente recurso 63/2007, interpuesto por la representación procesal del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, declaramos la nulidad de los siguientes apartados del artículo primero del citado Real Decreto 45/2007 y los artículos del Reglamento Notarial a que se refieren: Setenta, por el que se modifica el artículo 145, en los siguientes extremos: «una vez que los interesados le hayan proporcionado los antecedentes, datos, documentos, certificaciones, autorizaciones y títulos necesarios para ello. Esto no obstante, el notario, en su función de control de la legalidad, no sólo deberá excu-

sar su ministerio, sino negar la autorización o intervención notarial cuando a su juicio:

1.º La autorización o intervención notarial suponga la infracción de una norma legal, o no se hubiere acreditado al notario el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos como previos.

2.º Todos o alguno de los otorgantes carezcan de la capacidad legal necesaria para el otorgamiento que pretendan.

3.º La representación del que comparezca en nombre de tercera persona natural o jurídica no esté suficientemente acreditada, o no le corresponda por las leyes. No obstante, si el acto documentado fuera susceptible de posterior ratificación o sanación el notario podrá autorizar el instrumento haciendo la advertencia pertinente conforme artículo 164.3 de este Reglamento, siempre que se den las dos circunstancias siguientes:

a) Que la falta de acreditación sea expresamente asumida por la parte a la que pueda perjudicar.

b) Que todos los comparecientes lo soliciten.

4.º En los contratos de obras, servicios, adquisición y transmisión de bienes del Estado, la Comunidad Autónoma, la Provincia o el Municipio, las resoluciones o expedientes bases del contrato no se hayan dictado o tramitado con arreglo a las leyes, reglamentos u ordenanzas.

5.º El acto o el contrato en todo o en parte sean contrarios a las leyes o al orden público

o se prescinda por los interesados de los requisitos necesarios para su plena validez o para su eficacia.

6.º Las partes pretendan formalizar un acto o contrato bajo una forma documental que no se corresponda con su contenido conforme a lo dispuesto en el artículo 144 de este Reglamento.

Cuando por consecuencia de resoluciones o expedientes de la Administración central, autonómica, provincial o local, deba extenderse instrumento público, el notario requerido para autorizarlo o intervenirlo tendrá derecho a examinar, sin entrar en el fondo de ella, si la resolución se ha dictado y el expediente se ha tramitado con arreglo a las leyes, reglamentos u ordenanzas que rijan en la materia, y que la persona que intervenga en nombre de la Administración es aquella a quien las leyes atribuyen la representación de la misma.

En el caso de resoluciones judiciales que den lugar al otorgamiento ante Notario de un instrumento público, de apreciarse la falta de competencia, procedimiento, documentación o trámites necesarios para el mismo, el Notario se dirigirá con carácter previo al Juzgado o Tribunal poniendo de manifiesto dicha circunstancia. Una vez recibida la resolución del órgano jurisdiccional, el Notario procederá al otorgamiento en los términos indicados por el Juzgado o Tribunal, sin perjuicio de formular en el momento del otorgamiento las salvedades que correspondan, a fin de excluir su responsabilidad.

La negativa de los notarios a intervenir o autorizar un instrumento público podrá ser revocada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud de recurso de cualesquiera de los interesados, la cual, previo informe del notario y de la Junta Directiva del Colegio Notarial respectivo, dictará en cada caso la resolución que proceda. Si ésta ordenara la redacción y autorización del instrumento público, el notario podrá consignar al principio del mismo que lo efectúa como consecuencia de la resolución de la Dirección General a fin de salvar su responsabilidad ».

Setenta y uno. Por el que se modifica el artículo 147, en los siguientes extremos: «Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará incluso en los casos en que se pretenda un otorgamiento según minuta o la elevación a escritura pública de un documento privado.» y «siempre que su contenido no vulnere el ordenamiento jurídico».

Setenta y ocho, por el que se modifica el artículo 157, en el siguiente inciso: «y en su caso de sus manifestaciones».

Ochenta, por el que se modifica el artículo 159, en los siguientes extremos: «a todos los efectos legales», «brevemente » y «En las escrituras de capitulaciones matrimoniales el notario hará constar que las modificaciones del régimen económico matrimonial realizadas durante el matrimonio no perjudicarán en ningún caso los derechos ya adquiridos por terceros».

Ochenta y uno, por el que se modifica el artículo 161, en el inciso: «y la vecindad por el lugar de otorgamiento, salvo que manifieste el interesado otra cosa».

Ochenta y cuatro, por el que se modifica el artículo 164, en el siguiente apartado: «Si el otorgante actúa en representación voluntaria de otra persona física o jurídica, el notario, antes de la autorización del acto o negocio jurídico de que se trate consultará el Archivo de Revocación de Poderes o el que le sustituya del Consejo General del Notariado, a los efectos de comprobar que no consta la revocación salvo que, bajo su responsabilidad, no estime necesario realizar la consulta».

Ochenta y siete, por el que se modifica el último párrafo del artículo 168: «Cuando en la redacción de alguna escritura el notario tenga que calificar la legalidad de documentos otorgados en territorio extranjero, podrá exigir a su satisfacción que se le acredite la capacidad legal de los otorgantes y la observancia de las formas y solemnidades establecidas en el país de que se trate. En otro caso, el notario deberá denegar su función conforme al art. 145 de este Reglamento».

Noventa, por el que modifica el artículo 171: «En la descripción de los inmuebles, los notarios rectificarán los datos equivocados de

acuerdo con lo que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleje su realidad material.

Al realizar la rectificación se consignarán con los datos nuevos los que aparezcan en el título para la debida identificación de la finca con los asientos del Registro; y en los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada, rectificándola de nuevo si fuere preciso».

Noventa y uno, por el que se modifica el artículo 175, en el siguiente extremo: «siempre que, además, haga constar la urgencia de la formalización de acto en la escritura que autorice y todo ello sin perjuicio de que el notario podrá denegar su actuación si no considera suficientemente justificada la urgencia alegada o si alberga dudas sobre la exactitud de la información que posee el adquirente ».

Noventa y tres, por el que se modifica el artículo 178, en los siguientes extremos:

«1.º La escritura o escrituras por las cuales se cancelen, rescindan, modifiquen, revoquen, anulen o queden sin efecto otras anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.219 del Código Civil.

2.º Las de cesión de derechos o subrogación de obligaciones» y «Tratándose de una escritura de revocación de poder el notario autorizante de la revocación comunicará telemáticamente la misma mediante el sistema de información Central del Consejo General del Notariado al Archivo de Revocación de Poderes del Consejo General del Notariado. Dicha comunicación deberá efectuarse en el mismo día o hábil siguiente al de autorización de dicha escritura. Asimismo, el notario comunicará telemáticamente y a través del mismo sistema de información al Consejo General y para dicho Archivo cualquier supuesto de extinción de poderes que le conste fehacientemente».

Noventa y cuatro, por el que se modifica el artículo 179, en el siguiente inciso final del párrafo segundo: «No se admitirán en ningún Registro u oficina dichas particiones si no aparecen otorgadas precisamente en escritura

pública, y en ésta no consta el cumplimiento de lo dispuesto anteriormente.» Ciento uno, por el que se modifica el artículo 197, en su párrafo quinto que dice: «En lo relativo a la consulta al Archivo de Revocación de Poderes se estará a lo dispuesto en el artículo 164 del presente Reglamento».

Ciento dos, por el se añade un nuevo artículo 197 bis, en su párrafo segundo: «No obstante, en los contratos realizados por representantes de entidades financieras, en lo que atañe exclusivamente a los otorgamientos por dichas entidades de operaciones propias de su tráfico ordinario referidas en el párrafo tercero del artículo 144 de este Reglamento, bastará con que el notario, si no concurren personalmente, se asegure, previamente a la intervención, de la legitimidad de las firmas, y de la suficiencia de los poderes de tales representantes, dejando constancia en la póliza de estas circunstancias».

Ciento tres, por el que se añade un nuevo artículo 197 ter, en su párrafo tercero: «Entre la fecha del primer otorgamiento y la del último, no podrá mediar nunca un plazo superior a dos meses. Transcurrido dicho plazo sin concurrir las circunstancias precisas para formalizar e intervenir la operación, no podrá el notario intervenirla, debiendo en su caso, volverse a otorgar y firmar por los interesados un nuevo documento».

Ciento Cuatro, por el que se añade un nuevo artículo 197 quater, en los siguientes incisos: «el control de legalidad por el notario», «Será de aplicación lo previsto en el segundo párrafo del artículo 164 de este Reglamento», «o juicio de legitimidad de la misma tratándose de representantes de entidades financieras, cuando legalmente se halle permitido.

Si fuera requerida la actuación de un notario y éste se negara motivadamente a intervenir, los interesados si consideran injustificada la negativa, podrán ponerlo en conocimiento de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual, oído el notario, resolverá en el plazo de quince días. La resolución será susceptible de recurso de alzada ante el Ministro de Justicia».

Ciento ocho, por el que se modifica el artículo 198, en los incisos del número 1.º y el número 6.º del apartado 1: «a los efectos de su control de legalidad».

«6.º En todo caso y cualquiera que sea el tipo de acta, el notario deberá comprobar que el contenido de la misma y de los documentos a que haga referencia, con independencia del soporte utilizado, no es contrario a la ley o al orden público.» Ciento dieciséis, por el que se modifica el artículo 203, en su inciso: «o persona con quien se haya entendido la diligencia».

Ciento diecisiete, por el que se modifica el artículo 204, en su párrafo: «A estos efectos no se considerarán días laborables los sábados».

Ciento veintidós, en cuanto al último párrafo del artículo 209: «Por acta de notoriedad podrán legitimarse hechos y situaciones de todo orden, cuya justificación, sin oposición de parte interesada, pueda realizarse por medio de cualquier otro procedimiento no litigioso. La declaración que ponga fin al acta de notoriedad será firme y eficaz, por sí sola, e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior».

Ciento veinticuatro, por el que se modifica el artículo 210, en su totalidad.

Ciento treinta y cuatro, por el que se modifica el artículo 220, en su totalidad.

Ciento treinta y ocho, por el que se modifica el artículo 224, en el párrafo tercero y los siguientes incisos del párrafo octavo del apartado 4: «Las copias autorizadas electrónicas una vez expedidas tendrán un plazo de validez de sesenta días a contar desde la fecha de su expedición. Transcurrido este plazo podrá expedirse nueva copia electrónica con igual finalidad que la caducada. La expedición de esta nueva copia autorizada electrónica con idéntico destinatario y finalidad no devengará arancel alguno»; «dentro de su plazo de vigencia»; «Al pie del traslado a papel, dichos funcionarios deberán indicar su nombre y apellidos, cargo, fecha del traslado, número de folios que lo integran y su limitado efecto a la citada incorporación al expediente o archivo».

Ciento sesenta y seis, por el que se modifica el artículo 262, en su párrafo primero: «Para realizar testimonios o legitimaciones el notario deberá apreciar de los solicitantes interés legítimo en su pretensión. Igualmente deberá conocer el contenido de los documentos testimoniados a efectos de apreciar el interés legítimo y que dicho contenido no es contrario a las Leyes o al orden público. En caso contrario, o si no apreciare el interés legítimo, denegará fundadamente lo solicitado, resultando de aplicación lo previsto en el último párrafo del artículo 145 de este Reglamento». La Disposición adicional única y la Disposición final primera.

Segundo.—Que debemos declarar y declaramos la inadmisibilidad del recurso en cuanto a las impugnaciones que se refieren a los siguientes apartados del artículo primero del Real Decreto 45/2007 y artículos del Reglamento Notarial:

Veintitrés, artículo 61; Noventa y nueve, artículo 196; Ciento diez, artículo 199; Ciento treinta y uno, artículo 218; Ciento treinta y dos, artículo 219; Ciento treinta y siete, artículo 222; Ciento ochenta y tres, artículo 284; y Ciento ochenta y cuatro, artículo 285.

Tercero.—Que debemos desestimar y desestimamos el recurso en todo lo demás.

Cuarto.—No hacemos una expresa condena en costas.

Así por esta nuestra sentencia, firme, cuya parte dispositiva se publicará junto con los preceptos anulados en el Boletín Oficial del Estado y que se insertará en la Colección Legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.— Presidente: Excmo. Sr. D. Ramón Trillo Torres; Magistrados: Excmo. Sr. D. José Manuel Sieira Míguez; Excmo. Sr. D. Octavio Juan Herrero Pina; Excma. Sra. D.^a Margarita Robles Fernández; Excmo. Sr. D. Luis María Díez-Picazo Giménez; Excmo. Sr. D. Agustín Puente Prieto.

OBSERVACIONES:

BOE número 145, lunes 16 de junio de 2008.

IV. 2.
SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 94/2008
(SALA DE LO CIVIL, SECCIÓN 1), DE 4 FEBRERO DE 2008

RECURSO DE CASACION: Abuso, exceso o defecto en el ejercicio de la jurisdicción: contenido y alcance. RETRACTO DE COLINDANTES: fundamento, contenido y alcance:

requisitos: interpretación restrictiva del plazo de ejercicio: especial referencia a la Ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias: INEXISTENCIA: venta de finca a tercero anterior a obtener los retrayentes la calificación administrativa de explotación agraria prioritaria sobre la finca de su propiedad a los efectos de dicha Ley.

Los antecedentes necesarios para el estudio de la Sentencia se relacionan en su fundamento de derecho primero. El TS declara haber lugar al recurso, casa y anula la Sentencia dictada el 26-06-2000 por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, desestimando la demanda interpuesta con imposición de costas a la parte actora.

En la Villa de Madrid, a cuatro de febrero de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía núm. 786/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Núm. 1 de Ciutadella de Menorca; cuyo recurso fue interpuesto por don A. y doña M. J., representados por la Procuradora de los Tribunales doña M. S. M. y defendidos por el Letrado don J. G. M.; siendo parte recurrida doña P., don F., don C. F. y doña M. y doña M., representados por la

Procuradora de los Tribunales doña P. S. Z. y defendidos por el Letrado don S. R.-M.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de doña M., doña P., don F. y don C. F. contra don A. y doña M. J.

1.-Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se «... dicte sentencia por la que estimando la demanda,

1.º Declare el derecho de mis representados a retraer la FINCA000 a que se refiere el cuerpo de esta demanda.

2.º Condene a los demandados a que en el breve término que al efecto se señale, otorguen la pertinente escritura de venta a favor D.ª M., D.ª P., D. F., D. C. F. y D. J. M., y en las mismas condiciones en que adquiriera la mencionada finca, o sea en su caso otorgada de oficio si no lo hicieran.

3.ª Condene a los demandados al pago de las costas del presente juicio».

2.-Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de don Andrés y doña Mari Juana contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, en definitiva, «... dicte sentencia por la que desestime íntegramente la demanda e imponga las costas a los demandantes».

3.-Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fue declarada

pertinente y con el resultado que obra en autos.

4.-El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 8 de septiembre de 1999, cuya parte dispositiva es como sigue: «FALLO: Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda formulada por el procurador D. J. M., en nombre y representación de D.^a M. y otros sobre retracto y contra D. A. y D.^a M. J., representados procesalmente por la procuradora D.^a I. L. P., y en consecuencia, declaro haber lugar al derecho de retracto sobre la FINCA000 a favor de los actores, condenando a los demandados a que otorguen la escritura de venta en favor de los propietarios de la FINCA001 en las mismas condiciones en que adquirieron la finca y al pago de las costas procesales».

SEGUNDO Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don A. y doña M. J., y sustanciada la alzada, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Palma, dictó sentencia con fecha 26 de junio de 2000 (PROV 2000\270284), cuyo Fallo es como sigue: «QUE DESESTIMANDO EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por D. A. y D.^a M. J., y en su representación en esta alzada el Procurador de los Tribunales D. F. R. G., contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ciudadela en fecha 8 de septiembre de 1999 en los autos de Juicio de Retracto seguido con el número 413/97, de los que trae causa el presente rollo de apelación, DEBEMOS ACORDAR Y ACORDAMOS: 1) CONFIRMAR la sentencia de instancia. 2) Imponer las costas de esta alzada a la parte apelante».

TERCERO La Procuradora de los Tribunales, doña M. S. M., en nombre y representación de don A. y doña M. J., formalizó recurso de Casación que funda en seis motivos, el primero amparado en el apartado 1.º del artículo 1.692-4.º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, y los cinco siguientes en el apartado 4.º del mismo artículo:

I.-Por abuso y exceso en el ejercicio de la jurisdicción, con infracción de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 19/1995, de 4 de julio; 7 y 8 del Decreto autonómico de Baleares 227/1996, de 21 diciembre (LIB 1997\16), y del artículo 22-1.º de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

II.-Por infracción del artículo 16, párrafos 1 y 3, de la Ley 19/1995, de 4 de julio.

III.-Por infracción del artículo 2, números 2, 3 y 4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio.

IV.-Por infracción del artículo 1.214 del Código Civil.

V.-Igualmente por infracción del artículo 1.214 del Código Civil, y

VI.-Por infracción del artículo 27-1 en relación con el artículo 16-3 de la Ley 19/1995, y subsidiariamente en relación con los artículos 2, números 2.º, 3.º y 4.º, y 4, número 1, a) y b), y número 3, supuesto segundo, de la misma Ley.

CUARTO Admitido el recurso y dado traslado del mismo a la parte recurrida, doña M., doña P., don F. y don C. F., formularon escrito de impugnación bajo representación de la procuradora doña P. S. Z.

QUINTO Al no haber sido solicitada por todas las partes la celebración de vista, se señaló para votación y fallo del recurso el pasado día 28 de enero de 2008 en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. A. S. C.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO Los actores doña M., doña P., don F. y don C. F. interpusieron demanda de retracto contra don A. y doña M. J., con fundamento en los siguientes hechos: a) Ser propietarios por herencia de la finca llamada FINCA001, sita en el camino del mismo nombre en el término de Ciudadela (Menorca), que linda al norte con la orilla del mar; al

este, predio Font Santa y con porción de FINCA001; por el oeste, con predio Binigafull y Son Ángel y con dicho camino; y por el sur, predio Son Planas y con Sa Font Santa; limita además por todos los vientos con las porciones segregadas llamadas Sa Vina, Sa Cantina y Sa Punta Rotja y tiene una superficie de quinientas veintiuna hectáreas, cincuenta y dos áreas y veinticuatro centiáreas; b) Que la explotación que se realiza de la indicada finca tiene la condición de Explotación Agraria Prioritaria en los términos previstos en la Ley 19/1995, de 4 de julio, cumpliendo los requisitos legalmente exigidos y figurando inscrita en el Catálogo de Explotaciones Agrarias Prioritarias de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, según Resolución de fecha 15 de septiembre de 1997 dictada por el Director General de Agricultura, aprobando la calificación e inscripción como tal de la referida finca; siendo así que la referida Ley dispone en su artículo 27.4 que, en tal caso, el retracto de colindantes se podrá ejercitar en plazo de un año desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación; c) La finca de los actores linda con la denominada Sa FINCA000 cuya superficie es de una hectárea y cincuenta áreas, la cual ha sido adquirida por los demandados don A. y doña M. J. en virtud de escritura pública de compraventa de 25 de noviembre de 1996 por precio de 6.500.000 pesetas, habiendo sido inscrita la transmisión en el Registro de la Propiedad con fecha 13 de enero de 1997; d) Los actores han tenido conocimiento de la venta a través del Registro de la Propiedad, ya que la misma no les fue comunicada, y ejercen su derecho de retracto dentro del año siguiente a la inscripción registral de dicha transmisión tal como autoriza el artículo 27 de la Ley 19/1995, de 4 de.

Los demandados se opusieron a dichas pretensiones y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia núm. 1

de Ciudadela dictó sentencia de fecha 8 de septiembre de 1999 por la que estimó la demanda, declaró haber lugar al derecho de retracto sobre la FINCA000 a favor de los actores y condenó a los demandados a otorgar escritura de venta a favor de los propietarios de la FINCA001 en las mismas condiciones en que se había producido la adquisición y al pago de las costas procesales.

Contra dicha resolución interpusieron recurso de apelación los demandados y la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección Cuarta) dictó nueva sentencia de fecha 26 de junio de 2000 por la que desestimó el recurso e impuso las costas de la alzada a la parte apelante.

Contra esta última resolución han interpuesto los demandados el presente recurso de casación.

SEGUNDO El primer motivo del recurso denuncia abuso y exceso en el ejercicio de la jurisdicción, en cuanto la sentencia recurrida estima la existencia material en 25 de noviembre de 1996 de los requisitos de explotación prioritaria en la finca de la parte actora cuando, por el contrario, tal calificación es de carácter administrativo según lo dispuesto en la Ley 19/1995, de 4 de julio, por lo que se ha infringido el artículo 16 de la mencionada Ley, los artículos 7 y 8 del Decreto Autonómico de Baleares (LIB 1997/16) y el artículo 22-1.º de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

El motivo ha de ser rechazado. El núm. 1.º del artículo 1.692 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil permite fundar el recurso de casación en «abuso, exceso o defecto en el ejercicio de la jurisdicción», siendo denunciables por esta vía los vicios relativos a la jurisdicción, bien porque estén conociendo indebidamente los tribunales españoles del orden civil (exceso), bien porque se inhiban del conocimiento del proceso debiendo resolverlo (defecto). Lo anterior puede apreciarse en cuatro órdenes: a) En relación con los tribunales extranjeros (competencia judicial internacional; extensión y límites de la jurisdicción española); b) En relación con las

cuestiones reservadas a la Administración; c) El referencia a los órganos jurisdiccionales de distinto orden (Contencioso-Administrativo y social, fundamentalmente); y d) En relación con el sometimiento de la cuestión litigiosa a arbitraje.

En el presente caso la parte recurrente alega que la sentencia impugnada ha resuelto sobre una cuestión que es de competencia de la Administración, y en concreto de la Comunidad Autónoma balear, al atribuir a la finca de la parte actora la condición de explotación agraria prioritaria con arreglo a lo establecido en la Ley 19/1995, de 4 de julio, en un momento —el de nacimiento del derecho de retracto— en el que aún no se había solicitado siquiera su inclusión como tal en el catálogo administrativo correspondiente. No obstante, ello no integra el motivo de casación de que se trata.

En primer lugar acude la parte a un precepto que no es de aplicación al caso, ya que el artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que estima infringido, se refiere a algo distinto pues regula la extensión y los límites de la jurisdicción española y concretamente la competencia de los tribunales españoles del orden civil en relación con los tribunales extranjeros (competencia judicial internacional). En segundo lugar el exceso o defecto en el ejercicio de la jurisdicción ha de predicarse en relación con el «fallo» de la sentencia, que determina el contenido de la cosa juzgada, en cuanto acoge o desestima una pretensión cuyo conocimiento y resolución corresponde o no a los órganos jurisdiccionales civiles; siendo así que en el caso presente lo solicitado en la demanda y estimado por la sentencia se corresponde con el ejercicio de una acción de retracto de colindantes cuyo conocimiento corresponde precisamente a la jurisdicción civil, sin perjuicio de que, como autoriza el artículo 10.1 de la propia Ley Orgánica del Poder Judicial, el tribunal civil pueda conocer, en principio, de asuntos que no le estén atribuidos «a los solos efectos prejudiciales» como es el de la calificación administrativa de una finca a efectos

de la aplicación de normas especiales reguladoras del derecho de retracto.

Por ello, como ya se adelantó, el motivo se desestima.

TERCERO El segundo motivo considera infringido el artículo 16, párrafos 1 y 3, de la Ley 19/1995, de 4 de julio, al estimar la sentencia que resulta innecesaria la calificación previa administrativa para reconocer el carácter prioritario de la explotación agraria de la finca de la que son titulares los retraentes.

Como ya se dijo, en el presente caso la venta de la finca objeto de retracto se efectuó a los demandados en escritura pública de fecha 25 de noviembre de 1996 y su inscripción en el Registro de la Propiedad se produjo el 13 de enero de 1997, fechas en las que la explotación de la finca de los actores no aparecía aún calificada como de carácter prioritario; pues la solicitud en tal sentido se formuló el 15 de abril de 1997 y se resolvió favorablemente el día 15 de septiembre siguiente. No obstante, la Audiencia Provincial entendió que si bien la inclusión en el catálogo sirve como prueba inequívoca de acreditación de la condición de la finca, no consta en la propia Ley que tal inclusión en el catálogo tenga naturaleza constitutiva de la consideración de Explotación Agraria Prioritaria, por lo que debe entenderse que la finca que reúna los requisitos de los artículos 4 a 6 debe entenderse como tal, pese a no haber sido incluida formalmente en el catálogo. Es ésta la cuestión discutida en el motivo, en el cual se sostiene por la parte recurrente que la condición de explotación prioritaria, a efectos de disfrutar de los beneficios establecidos en la ley, sólo se tiene en virtud de la calificación e inscripción administrativa que así lo declare.

El retracto legal puede ser definido como el derecho que por ministerio de la Ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador; aunque, en realidad, no supone una subrogación en sentido propio,

sino más bien una venta forzosa por parte del comprador al retrayente. Se trata en cualquier caso, y concretamente en el del retracto de colindantes o asurcanos, de limitaciones impuestas a la propiedad rústica a modo de cargas de derecho público, pues aunque puedan redundar en provecho de particulares están motivadas por el interés general (sentencia de 2 febrero 2007, que cita en igual sentido las de 12 de febrero de 2000 y de 20 de julio de 2004). En cuanto supone una limitación a la libre disponibilidad de los bienes por su propietario y una excepción al principio de libertad de contratación, es objeto de una rigurosa regulación legal y merece una interpretación restrictiva pues en definitiva supone que quien ha adquirido una finca, por compraventa o dación en pago, pierde la propiedad en virtud de una disposición legal que le impone su transmisión a un tercero, quedando sin efecto su adquisición por causas ajenas a la misma. De ahí que se establezca un breve plazo de caducidad de nueve días para su ejercicio en el artículo 1.524 del Código Civil, transcurridos los cuales ya no puede tener lugar el retracto.

Si embargo, la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, contiene una ampliación extraordinaria de dicho plazo de caducidad que establece en un año (artículo 27) contado desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación. Si el ejercicio del retracto según las condiciones impuestas por el Código Civil ya merece un tratamiento restrictivo por las razones señaladas, aún mayor habrá de ser la rigurosidad en la exigencia cuando se trata de un supuesto extraordinario como el especial previsto en dicha Ley. De ahí que el presupuesto que habilita para el ejercicio del retracto en tales condiciones, que consiste en que la explotación que se lleva a cabo en la finca del retrayente sea de carácter prioritario, ha de existir en el momento en

que nace el derecho a retraer; esto es, cuando se produce la compraventa o dación en pago que origina el derecho de retracto. Tratándose del supuesto especial de la Ley indicada es claro que en el momento de posible ejercicio del retracto la explotación ha de gozar de tal calificación administrativa, que el órgano competente de la Administración habrá otorgado tras la acreditación de los requisitos establecidos en los artículos 4 a 6 de la Ley para sus respectivos casos, habiendo accedido al Catálogo General de Explotaciones Prioritarias creado en el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación que establece el artículo 16 de la Ley como medio para acreditar frente a los compradores el ejercicio del derecho al amparo de la Ley especial, pues no puede imponerse a estos la carga de tener que comprobar si el retrayente cumple con tales condiciones legales para saber si se está o no obligado a acceder al retracto en tales términos, lo que se seguiría en caso de aceptar la tesis de la parte actora que es la acogida por la Audiencia. En el caso presente, en referencia al momento de la venta sobre la que se pretende que opere el retracto, no sólo los retrayentes no contaban con tal calificación administrativa sino que ni siquiera la habían solicitado, por lo que no se plantea si tal calificación hubiera de producir sus efectos desde la solicitud efectuada por los interesados con la finalidad de que no operara en su contra un posible retraso administrativo.

En consecuencia, el momento a tener en cuenta para definir los derechos y obligaciones que derivan del retracto legal es el de la venta o dación en pago al tercero demandado de retracto; y en tal fecha la explotación que llevaban a cabo los actores no estaba calificada como de prioritaria a los efectos de la Ley 19/1995, ni por tanto podía ser considerada como tal a los efectos de ejercicio del derecho de retracto, para lo que simplemente bastaba tener en cuenta que el propio artículo 4.3 de la citada Ley dispone que se considerarán prioritarias las explotaciones agrarias que pertenezcan a una co-

munidad hereditaria y sobre las que, además de otros requisitos, exista pacto de indivisión por un período mínimo de seis años, que se contará a partir de la calificación de la explotación como tal; lo que supone que en la fecha de nacimiento del derecho de retracto no estaba vigente tal compromiso de indivisión a efectos administrativos y, por tanto, tampoco podían obtenerse los beneficios derivados de la aplicación de dicha ley. De lo anterior se deriva que el ejercicio del retracto no podía beneficiarse de la normativa especial y tampoco de las del Código Civil dada la extensión de la finca que constituye su objeto, que es superior a una hectárea (artículo 1.523 Código Civil), y en cualquier caso por su ejercicio extemporáneo (artículo 1.524).

La estimación del anterior motivo releva del examen de los restantes en cuanto supone, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.715.1, apartado 3.º, y 2 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, que la Sala estime el recurso de casación y resuelva lo que corresponda dentro de los términos en los que aparece planteado el debate así como sobre las costas de ambas instancias. Por lo ya razonado, se ha de concluir que los demandantes carecen del derecho a retraer a que se refiere la demanda y, en consecuencia, la misma ha de ser desestimada con imposición de costas de primera instancia a los actores (artículo 523 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin especial declaración sobre las del recurso de apelación ni sobre las del presente recurso.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

FALLAMOS

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Andrés y doña Mari Juana contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección 4.ª) con fecha 26 de junio de 2000 en autos de juicio de retracto número 413/97, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Ciudadela, a instancia de doña M., doña P., don F. y don C. F. contra los hoy recurrentes; la que casamos y anulamos y, en su lugar, desestimamos la demanda con imposición a la parte actora de las costas de primera instancia, sin especial declaración sobre las de apelación y sobre las causadas en el presente recurso, con devolución a la parte recurrente del depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-X. O'C. M.-A. S. C. J. A. N. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SRD. A. S. C., Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

IV. 3.
SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 1362/2007
(SALA DE LO CIVIL, SECCIÓN 1), DE 17 DICIEMBRE DE
2007

COMPRAVENTA: PRECIO: aplazamiento de parte de su importe: falta de aseguramiento mediante hipoteca o condición resolutoria explícita: inexigibilidad de los terceros subadquirentes o acreedores hipotecarios de éstos.

PREFERENCIA Y PRELACION DE CREDITOS: crédito por aplazamiento de parte del precio de una finca vendida no asegurado con hipoteca o condición resolutoria explícita: no confiere privilegio alguno por su importe al vendedor-acreedor.

BUENA FE: IMPUGNACION EN CASACION: cauce adecuado para efectuarla: por error de derecho en la valoración de la prueba.

SENTENCIA: INCONGRUENCIA: inexistencia: no la producen las sentencias absolutorias, salvo que hayan variado la causa petendi de la demanda o hayan acogido una excepción no alegada ni apreciable de oficio. Los antecedentes necesarios para el estudio de la Sentencia se relacionan en su primer fundamento de derecho.

El TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto contra la Sentencia dictada el 27-06-2000 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Tarragona.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecisiete de diciembre de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de

Tarragona, Sección Tercera, rollo 217/98, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía núm. 209/95, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Tarragona, en el que es parte recurrente Doña A., representada por el Procurador de los Tribunales Don Á. I. G. G.; siendo partes recurridas P. C., SL, I., SL y B. S., no comparecidas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO Ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Tarragona fueron vistos los autos de juicio de menor cuantía 209/95 promovidos a instancia de Don L. M., (apoderado de Doña A.), contra las entidades I., SL, P. C. S.L y B. S., sobre orden de prelación del crédito existente sobre el precio aplazado de una compraventa. Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho: «dicte en su día la correspondiente sentencia por la que, dando lugar a la demanda, declare: Que la finca registral que es la matriz, inscrita al tomo NUM000, folio NUM001, Finca NUM002 y de la que se han desglosado diversas fincas registrales, Fincas NUM003 a NUM004, están afectas a la Carga de afección de pago aplazado y por un importe de dos efectos bancarios por un importe nominal de DIECIOCHO MILLONES DE PESETAS. Que la afección de pago registral tiene prelación de preferencia sobre el préstamo hipotecario efectuado por el B. C. de C., actualmente B. S. Que sean condenados solidariamente al pago de la mentada

afección de pago por el principal de dieciocho millones de pesetas y los intereses legales desde el vencimiento de las cambiales y los legales incrementados en dos puntos desde la sentencia. Y asimismo al pago de las costas procesales por la evidente temeridad procesal».

Admitida a trámite la demanda, el B. S., SL compareció en forma, y en su contestación, con carácter previo, planteó la excepción de falta de legitimación activa de la actora, para a continuación oponerse también al fondo de la demanda, alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimó oportunos, suplicando finalmente al Juzgado: «dictar sentencia en la que se desestimen todas y cada una de las pretensiones del actor, absolviendo de las mismas a mi representada, con expresa imposición de costas al citado actor». Mediante Providencia de fecha 11 de marzo de 1996 se declaró la rebeldía de los restantes demandados, P. C., SL y I., SL. El Juzgado dictó sentencia el 14 de octubre de 1996, cuya parte dispositiva es como sigue: «FALLO: Que desestimando la demanda formulada por el Procurador S. E. en nombre y representación de D.º L. M. contra P. C. SL., I. SL y B. S., debo absolver y absuelvo a los demandados de las pretensiones aducidas en el suplico de la misma, no habiendo lugar a las declaraciones en ella solicitadas, y todo ello, con expresa condena al pago de las costas causadas a la parte actora».

SEGUNDO Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, que fue admitido en ambos efectos y, sustanciado éste con el número de rollo 217/98, la Audiencia Provincial de Tarragona, Sección Tercera, dictó sentencia con fecha 27 de junio de 2000, cuya parte dispositiva es como sigue: «FALLAMOS: Que DEBEMOS DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 14 de octubre de 1996, dictada por la Ilma. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Tarragona y, en consecuencia, DEBEMOS

CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS íntegramente la misma, condenando al apelante al pago de las costas de esta segunda instancia».

TERCERO El Procurador Don Á. I. G. G., en representación de la parte actora y apelante, Doña A., formalizó ante esta Sala Primera recurso de casación que funda en un CUATRO motivos, con el siguiente tenor literal: «PRIMERO.-Al amparo del artículo 1692.3.º de la LECiv, por quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción del artículo 359 de idéntico Cuerpo Legal al omitirse en la Sentencia cualquier tipo de pronunciamiento acerca de la mala fe con la que han actuado los demandados, según esta parte ha manifestado a lo largo del procedimiento y así consta en su escrito de demanda. Dándose, por tanto, en la Sentencia una falta de congruencia al no recoger este extremo. SEGUNDO.-Al amparo del artículo 1692-4.º de la LECiv por infracción de los artículos 10 y 11 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 51-7.º del Reglamento Hipotecario y el artículo 24 de la Constitución, toda vez que el aplazamiento de pago garantizado con las dos letras de cambio a las que se hace referencia, entendemos que si tiene el carácter de condición resolutoria puesto que consta que para su cancelación bastará la presentación, por parte de la sociedad compradora, de una acta notarial en la que se acredite que obran en su poder las dos letras de cambio mencionadas. No tendría sentido el hecho de hacer constar las condiciones necesarias para su cancelación registral si no nos encontrásemos ante un aplazamiento de pago garantizado con condición resolutoria. TERCERO.-Al amparo del artículo 1692-4.º de la LECiv por infracción del artículo 1924-3.º a) del Código Civil al haber una clara prelación en el crédito garantizado con el aplazamiento de pago en relación con la hipoteca, la cual se concedió a sabiendas de ese aplazamiento de pago ya que constaba tanto en la escritura pública como en el Registro de la Propiedad, y nunca fue satisfecho y que por tanto éste debía tenerse en cuenta. CUARTO.-Al amparo del

artículo 1692-4.º de la LECiv por infracción del artículo 1258 del Código Civil en el que se estipula que los contratos no sólo obligan a lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley».

CUARTO Admitido el recurso formulado, sin que haya lugar a evacuar traslado para impugnación ante la incomparecencia de las partes recurridas, y no siendo preciso tampoco la celebración de vista, se señaló para votación y fallo el día 12 de diciembre de 2007, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. J. A. N.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO A través del presente recurso, Doña A. impugna la sentencia dictada en apelación por la Audiencia de Tarragona, confirmatoria de la recaída en primera instancia, que desestimó la demanda interpuesta en su nombre e interés por su apoderado, Don L. M., en la que, en síntesis, interesaba se declarase la afección real de la finca vendida al pago del precio aplazado; la preferencia de dicho crédito por el precio aplazado con respecto al crédito garantizado por hipoteca posterior sobre la misma finca; y se condenara solidariamente a la entidad compradora (I., SA), a la adquirente posterior de parte de la finca (P. C., SL), y a la entidad de crédito (B. S.), a cuyo favor se había constituido la garantía hipotecaria, a pagar la suma adeudada (18.000.000 de pesetas), más intereses y costas. Fundaba tales pretensiones en los siguientes hechos:

a) en fecha 23 de junio de 1992 la madre de la recurrente, Doña E., por medio del citado representante Sr. L. M., vendió a la entidad I., SA, la finca registral núm. NUM002, inscrita al tomo NUM000, folio NUM001, del Registro de la Propiedad número 1 de Tarragona, por un precio de veintitún millones de

pesetas, acordándose aplazar el pago de dieciocho millones –cantidad que se adeuda a la demandante–, mediante dos letras de cambio (una por importe de dos millones y la otra por importe de dieciséis millones de pesetas); b) para la cancelación de la mención registral de precio aplazado se estipuló que fuera suficiente que la entidad compradora presentase acta notarial en que constase obrar en su poder las citadas letras; c) la adquirente, I. S.L., efectuó, en la misma fecha, la declaración de obra nueva así como la división horizontal de la finca y constituyó hipoteca a favor del B. C. de C., en cuyos derechos y obligaciones, por absorción de aquél, se subrogó posteriormente el B. S. (sustituido procesalmente, por la entidad C. de A. del M.). Parte de dicha finca fue luego vendida a la también demandada P. C., SL

En resumen, no habiéndose pagado a la actora la parte del precio de la venta que resultó aplazado, pretende hacer valer su crédito, comprensivo del principal más los intereses, dirigiéndose contra los actuales propietarios registrales de la finca vendida y contra el banco acreedor del préstamo hipotecario, alegando que la finca se encuentra gravada con la carga derivada de ese crédito anterior, correspondiente al precio aplazado de la compraventa, que es preferente al crédito garantizado hipotecario.

SEGUNDO A través del ordinal 3.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el primer motivo del recurso cita como infringido el artículo 359 del mismo cuerpo legal, denunciando la incongruencia de la sentencia «al omitirse cualquier tipo de pronunciamiento acerca de la mala fe con la que han actuado los demandados».

El planteamiento de la parte recurrente, tildando de incongruente una sentencia que confirmó el pronunciamiento absolutorio decretado en la instancia, resulta contrario a la doctrina constante de esta Sala referente a que «no hay incongruencia en las sentencias absolutorias, salvo que para ello se haya variado la causa petendi de la demanda, o se

haya acogido una excepción no alegada, salvo que no lo pueda ser de oficio por el tribunal sentenciador», (Sentencias de 27 de octubre de 2006, 26 de abril y 10 de julio de 2007, entre muchas otras), excepciones que no concurren en el caso de autos. Así mismo, debe significarse que las sentencias absolutorias, como la que se recurre, «al resolver todas las cuestiones propuestas y debatidas» (Sentencia de 12 de noviembre de 2002, con cita de la de 20 de marzo de 2001), sin alterar la causa de pedir y por razones estrictamente de fondo, son siempre congruentes, congruencia que no se ve afectada por el hecho de que la sentencia omita un pronunciamiento expreso sobre la pretendida mala fe de los demandados, pues tal aspecto es una mera alegación de parte, desvinculada del objeto del pleito que delimita la respuesta judicial, y esta Sala ha señalado en innumerables ocasiones que la exigencia de congruencia «no pasa por dar cumplida respuesta a cada una de las alegaciones expuestas por los litigantes en los escritos rectores, sino que ha de limitarse a la estricta correspondencia entre el fallo y las pretensiones que conforman el objeto del pleito sometido a debate» (Sentencia de 23 de julio de 2007), así como que las sentencias absolutorias no dejan de ser congruentes «aunque no contengan detallados los pedimentos de la demanda que se rechazan, los cuales se integran en la total decisión y, por ello, no necesitan declaración expresa y pormenorizada del fallo» (Sentencia 3 de marzo de 2004, con cita de la de 7 de febrero de 1995).

Por todo ello el motivo fenece.

TERCERO A continuación procede a abordar el segundo de los motivos, no sólo por respetar el orden en que fueron planteadas las cuestiones en el escrito de interposición, sino también porque en él se suscita la cuestión nuclear de todo el recurso, determinando su resultado la respuesta a los restantes motivos del presente recurso.

Por el cauce del cuarto ordinal del artículo 1692 de la LECiv, citando como infringidos

los artículos 10 y 11 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 51. 7.º del Reglamento Hipotecario y con el 24 de la Constitución, insiste la parte recurrente en que el aplazamiento del pago de una parte del precio de venta, mencionado registralmente en la inscripción de la venta, se encuentra garantizado mediante condición resolutoria, con el efecto de resultar oponible a los demandados, aunque sean el tercer adquirente de parte de los bienes enajenados y el acreedor hipotecario. Partiendo de su propia interpretación de los términos del contrato, al margen del sentido acogido por la Sentencia impugnada, pretende la recurrente convencer a esta Sala de que la cláusula segunda de la escritura de venta contiene una condición resolutoria expresa para el caso de incumplir la compradora su obligación de satisfacer el precio aplazado, y de que, en tal tesitura, la simple expresión registral del aplazamiento del pago (de 18 de los 21 millones de pesetas en que se fijó el precio de compraventa), en cumplimiento de la exigencia impuesta por el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que obliga a constatar el precio que resulte del título y, además, «la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago», lleva consigo una carga real afecta a los bienes vendidos, que, garantiza a la vendedora el cobro del crédito que ostenta por el importe del precio más los intereses, con prioridad frente a los terceros que hayan accedido después al registro (en este caso, adquirentes y acreedor hipotecario), a los que se privaría de la protección propia de la fe pública registral.

La respuesta casacional pasa por examinar lo que las partes convinieron en torno al aplazamiento de pago, al objeto de dilucidar si se cumplen las exigencias del artículo 11 de la Ley hipotecaria, debiendo a tal efecto señalarse que la estipulación segunda de la escritura de venta, de fecha 23 de junio de 1992, tiene el siguiente tenor literal:

«Es precio de esta venta, la cantidad de VEINTIUN MILLONES DE PESETAS, de los cuales el representante de la vendedora recibe en este acto de la Sociedad compradora, la cantidad de TRES MILLONES DE

PESETAS, en dinero metálico, a mi presencia, y en billetes del Banco de España, sirviendo la presente de carta de pago.

Las restantes DIECIOCHO MILLONES DE PESETAS, serán satisfechas por la Sociedad compradora, a la vendedora, en un solo plazo pagadero con fecha 23 de agosto de 1992, mediante dos letras, una de clase 5.^a, por 2000.000.-pesetas, y otra de clase 2.^a, por importe de 16.000.000, -pesetas.

En garantía de dicho precio aplazado, la parte compradora acepta tales letras de cambio, la primera de clase 5.^a, serie 0A, núm. 9388437 y la segunda de clase 2.^a, serie 0A, núm. 435116, por importe y vencimientos antes indicados.

Para la cancelación en su día de la mención registral del precio aplazado, bastará la presentación, por parte de la Sociedad compradora, de un acta notarial, en la que se acredite obrar en su poder las dos letras anteriormente reseñadas».

Pues bien, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria niega que la expresión del aplazamiento de pago, que viene impuesta por el artículo precedente, surta por sí misma efectos en perjuicio de terceros, «a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita».

Para la Audiencia, realizada la labor de hermenéutica contractual que le corresponde, y que, en todo caso, ni tan siquiera ha sido cuestionada debidamente en casación, como ilógica o arbitraria, tales circunstancias, no concurren, pues ni el precio de venta se garantizó con una garantía hipotecaria a favor del vendedor, ni la estipulación segunda de la escritura de venta contiene, para caso de incumplimiento del comprador de su obligación de atender el pago del precio aplazado, una condición resolutoria expresa, por lo cual, la simple expresión del aplazamiento no exime de protección registral a terceros, en los términos del artículo 11 de la Ley y 59 del Reglamento Hipotecario. A mayor abundamiento, no puede ignorarse que la afección real prevista en tales artículos opera tan sólo

para el caso de resolución, pero no otorga privilegio frente a terceros cuando, como aquí ocurre, la acción ejercitada en la demanda no fue la resolutoria por incumplimiento, como se afirma en el escrito de interposición de este recurso, sino la de cumplimiento, dirigida precisamente a cobrar el precio que resta por percibir.

En consecuencia, dado que se ejercitó acción de reclamación del precio de la renta, y que, en cualquier caso, de instarse la resolución, el crédito del vendedor no estaba garantizado al menos en alguna de las dos formas que prevé el citado artículo 11 LH (mediante hipoteca, o a través de condición resolutoria explícita), del tenor literal de dicho precepto se ha de concluir, en línea con los razonamientos expuestos por la Audiencia, que:

a) la mera constancia registral del aplazamiento, al carecer de valor de mención en sentido técnico (tal y como apuntó la Resolución de la DGRN de 30 de abril de 1958) sólo es útil para poner de relieve el hecho en sí de que el precio no estaba satisfecho en su integridad; teniendo en cuenta que, por virtud de título y modo, la propiedad de la finca pasó a la adquirente, el pago del precio era sólo una obligación personal impuesta por el contrato, conservando la parte vendedora la correlativa acción personal (no real) contra la compradora para exigir esa parte aplazada que se adeudada (Sentencia de 25 de abril de 1975);

b) ante un eventual incumplimiento del comprador, como de hecho ocurrió, la resolución no resulta automática, al no establecerse como tal en el contrato, sin perjuicio de que el vendedor pueda optar por resolverlo ex artículos 1504 y 1124 C.C.;

c) cuando como aquí ocurre, el vendedor opta por reclamar el precio, ejercita una acción personal para cobrar un crédito ordinario, que, en este caso concreto, sólo cuenta con la garantía cambiaria (se aceptaron sendas letras por el importe adeudado), pero que, en ningún caso le otorga una posición de privilegio; en consecuencia, no puede dirigirse contra los terceros que hayan accedido al registro, y cuyo título trae causa del título del compra-

dor, al conservar esos terceros la protección que dispensa, con carácter general, la fe pública registral, (como expresamente salvaguarda el último inciso del citado artículo 1124 CC), una vez se constata que concurren en su titularidad todos los requisitos en que aquella se sustenta, inclusive la buena fe de la adquisición, que no cabe poner en duda por el simple hecho de que se haya tenido conocimiento del citado aplazamiento, habida cuenta que el artículo 37. 4.º de la Ley Hipotecaria dispone que «El simple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por sí solo, complicidad en el fraude».

Por todo ello, el motivo perece.

CUARTO Como se anticipó, el rechazo del motivo precedente condiciona el resultado de los restantes.

Así ocurre con el tercer motivo, en que se denuncia la infracción del artículo 1924.3.º a) del Código Civil, partiendo de que el crédito reclamado tiene el carácter privilegiado a que alude el supuesto de hecho de dicho precepto, lo que no acontece por las razones expuestas ut supra.

Y se desestima también el cuarto y último motivo en la medida que, no sólo cita un precepto genérico como el artículo 1258 del Código Civil, que esta Sala ha entendido inhábil, en sí mismo, para sostener la impugnación (entre las más recientes, Sentencias 23 de febrero, 22 de junio, 2 de marzo y 10 de octubre de 2006, y 23 de marzo de 2007); sino que, además, toma como punto de partida la mala fe de los demandados, a su juicio determinante de la complicidad en la defraudación de su derecho de crédito, obviando que la sentencia nada dice sobre esa supuesta mala fe, ni califica de fraudulenta la conducta de los demandados, cuando la existencia de fraude es una cuestión de hecho (STS 19-06-2001) que de ser apreciada, debió serlo en la instancia. A mayor abundamiento, respecto a la posibilidad de atacar en casación el tema de la buena o

mala fe, la Sentencia 24 de septiembre de 2001, con cita de la de 14 de octubre de 1996, afirma que «la declaración de buena o mala fe ha de atacarse en casación por error de derecho en la valoración de la prueba y con invocación de las normas valorativas de prueba que se estimen

infringidas», lo que no se ha hecho, debiendo por ello permanecer incólume la declaración fáctica de la sentencia que no puede ser revisada por la Sala mediante un nuevo examen.

QUINTO Conforme a lo previsto en el último párrafo del artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede la imposición del pago de costas causadas en este recurso a la parte recurrente.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español, y su constitución

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar a los recursos de casación formulado por el Procurador Don Á. I. G. G., en nombre y representación de Doña A., contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Tarragona, de fecha 27 de junio de 2000, con imposición del pago de costas causadas en este recurso a la recurrente. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- X. O' C. M. - A. S. C. J. A. N. - Rubricados. PUBLICACIÓN.-Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SRD J. A. N., Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

IV.4.
SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 1336/2007
(SALA DE LO CIVIL, SECCIÓN 1), DE 14 DICIEMBRE DE
2007

RETRACTO LEGAL: DE COMUNEROS: concepto de retracto: la enajenación como premisa; plazo de interposición: cómputo: enajenación mediante subasta en expediente de apremio seguido ante Dependencia Regional de Recaudación: desde la notificación de la adjudicación y compraventa en escritura pública: insuficiencia del conocimiento de la subasta previa.

Los antecedentes necesarios para el estudio de la Sentencia se relacionan en su primer fundamento de derecho.

El TS declara haber lugar al recurso interpuesto, casa y anula la Sentencia dictada el 28-09-2000 por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Alicante y confirma la pronunciada en primera instancia.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de diciembre de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Alicante, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Elche, cuyo recurso fue interpuesto por el Procurador D. L. P. O., en nombre y representación de «I., SL», defendido por el Letrado D. J. A. P. G.; siendo parte recurrida el Procurador D. J. C. E. F. N., en nombre y representación de «N. G. I., SA», defendido por el Letrado Sr. C.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO 1.-El Procurador D. M. A. A., en nombre y representación de «I., SL», interpuso demanda de juicio declarativo de retracto de comuneros contra «N. G. I., SA» y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se declare que mi representada tiene derecho a retraer la participación dominical de las fincas a que se refiere esta demanda, condenando a la demandada N. G. I., SL a que dentro del breve término que al efecto se señale otorgue a favor de mi mandante la correspondiente escritura de venta, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hiciera. A cuyo fin se confiera a dicha mercantil traslado de esta demanda, con expresa imposición de las costas de este juicio a la demandada.

2. La Procuradora D.^a E. T. C., en nombre y representación de «N. G. I., SA», contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia desestimando la demanda y declarando que la sociedad demandante no tiene derecho a retraer la participación indivisa de las fincas a que se refiere la demanda y en consecuencia absuelva a la mercantil N. G. I., SA e imponga las costas causadas en este juicio a la sociedad demandante.

3. Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas las pruebas a los autos, las mismas partes evacuaron el trámite de resu-

men de pruebas en sus respectivos escritos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Elche, dictó sentencia con fecha 7 de diciembre de 1999 cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que, estimando la demanda formulada por el Procurador D. M. A. A., en nombre y representación de la mercantil «Impark, SL» contra la mercantil «N. G. I., SA» representada por la Procuradora D.^a E. T. C., debo declarar y declaro el derecho a la demandante a retraer la participación dominical de las fincas que se describen en el primero de los antecedentes de hecho de esta resolución, condenando a la demandada a que dentro del término de treinta días otorgue a su favor la correspondiente escritura de venta, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hiciera, y con expresa condena a dicha demandada de las costas causadas en el procedimiento.

SEGUNDO Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de la parte demandada, la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Alicante, dictó sentencia con fecha 28 de septiembre de 2000, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que con estimación del recurso de apelación deducido por la representación de N. G. I., SA, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Elche, de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, en las actuaciones de que dimana el presente rollo, debemos revocar y revocamos íntegramente dicha resolución, procediendo en consecuencia la desestimación de la demanda de retracto interpuesta por I., SL con la consiguiente absolución de la demandada, N. G. I., SA, con imposición de las costas de primera instancia a la referida actora y sin especial pronunciamiento respecto a las causadas en esta alzada.

TERCERO 1.-El Procurador D. L. P. O., en nombre y representación de «I., SL» interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MO-

TIVOS DEL RECURSO: PRIMERO.- Al amparo del artículo 5.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1 de la Constitución en relación con el art. 1524 del Código civil y la jurisprudencia referencia en sentencias de esta Sala. SEGUNDO.- Al amparo del artículo 1692 núm. 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, párrafo primero, por infracción de las normas reguladoras de la sentencia por aplicación indebida del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el art. 1524 del Código civil. TERCERO.- Al amparo del artículo 1692 núm. 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia, que fueren aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Como artículos infringidos se han de citar el 1216 y el 1218 del Código civil, en relación con la doctrina del Tribunal Supremo. CUARTO.-Al amparo del artículo 1692 núm. 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia, que fueren aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Como artículos infringidos se han de citar el 1216 y el 1218 del Código civil y jurisprudencia que los desarrolla en relación al art. 1524 del Código civil. QUINTO.-Al amparo del artículo 1692 núm. 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia, que fueren aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Como artículo infringido se ha de citar el 1253 del Código civil y jurisprudencia que lo desarrolla en relación al art. 1524 del Código civil. SEXTO.-Al amparo del artículo 1692 núm. 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia, que fueren aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Como artículos infringidos se han de citar el 1216 y el 1218 del Código civil en relación con el art. 1524 del Código civil por error en la apreciación de la prueba. SEPTIMO.-Al amparo del artículo 1692 núm. 4 de

la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia, que fueren aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Como artículo infringido se ha de citar el 1524 del Código civil y doctrina de esta Sala.

2. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. J. C. E. F. N., en nombre y representación de «N. G. I., SA» presentó escrito de impugnación al mismo.

3. No habiéndose solicitado por las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 4 de diciembre del 2007, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. X. O'c. M.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO El retracto legal, como establecido por el ordenamiento jurídico, es un límite al derecho de propiedad en el sentido de que constriñe el poder disposición del propietario en cuanto a la persona del adquirente; ello, por establecer la Ley una preferencia para adquirir una cosa, en caso de enajenación de ésta, a favor de ciertas personas. Es, pues, esencial el concepto de enajenación, a partir de la cual se perfila el retracto, como poder que tiene el retrayente sobre una cosa para adquirirla después de haber sido transmitida a un tercero (así, sentencia de 9 de marzo de 1999), conforme dispone, con confusa terminología, el artículo 1521 del Código civil y el artículo siguiente, 1522, contempla el retracto de comuneros.

En ambos artículos y en la abundante jurisprudencia recaída sobre el retracto en general y el retracto de comuneros en particular, destacan los conceptos de transmisión y de adquisición de la cosa retraída, que son determinantes del ejercicio de la acción de retracto y del plazo de caducidad.

SEGUNDO En el presente caso, se trata de una transmisión por consecuencia de una subasta producida en el expediente de apre-

mio seguido en la Dependencia regional de recaudación, Delegación especial de Aragón, de la Agencia Tributaria. Se celebró la subasta el 1 de octubre de 1997, fueron adjudicadas las fincas (sobre las que recae la acción de retracto) a N. G. I., SL (demandada en la instancia y parte recurrida en casación), otorgándose la escritura de compraventa en fecha 29 de diciembre de 1998 que se notificó a I., SL (demandante en la instancia, retrayente y parte recurrente en casación) el 1 de febrero de 1999, presentándose la demanda de retracto el siguiente día 10, dentro del plazo legal de nueve días, «ex» artículo 1524 del Código civil.

Toda la cuestión que se plantea en casación es si se cumplió o no el plazo, es decir, si conforme al artículo 1524 del Código civil se ejercitó la acción de retracto de comuneros dentro de nueve días desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta: de nuevo destaca el concepto esencial de venta, como causa de la transmisión y adquisición del derecho de propiedad a partir de la cual puede ejercerse el retracto, no antes; ni después de nueve días, claro está.

TERCERO La sentencia del Juzgado estimó el retracto por razón de entender que el plazo de nueve días nace desde la celebración de la subasta, con aprobación del remate y adjudicación al rematante de la finca, como así dice la sentencia de esta Sala de 11 de julio de 1992 reiterada por la de 8 de junio de 1995, lo cual efectivamente se cumplió en el caso presente. Es de destacar que parte de subasta, evidentemente, y de adjudicación, y si no la hay porque no es procedimiento judicial. Escritura pública.

Sin embargo, la sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 7.^a de Alicante con sede en Elche, de 28 de septiembre de 2000, objeto del presente recurso de casación, revoca la anterior, entiende que la acción había caducado y lo fundamenta en que la «actora tuvo conocimiento total y exacto de la celebración de la subasta» y, tras la valoración de la prueba, afirma que la sociedad retrayente «tuvo cum-

plido y cabal conocimiento de que la subasta de las fincas se iba a celebrar...», que a la misma se «le notificó mediante acuse de recibo desde la diligencia de embargo hasta la providencia decretando la venta de bienes en pública subasta» e incluso que «la Agencia solicitó de la actora información sobre las fincas objeto de retracto» y que hubo conversaciones «tras haber tenido conocimiento el señor Valentín de que las fincas litigiosas iban a salir a subasta» y «cabe inferir ese conocimiento de la relación existente...»

CUARTO Es decir, la sentencia objeto de este recurso parte de la idea (equivocada) de que la acción de retracto tiene el dies a quo del breve plazo de caducidad en el conocimiento de la celebración de la subasta; concretamente, conoció la sociedad demandante el expediente en que se produjo el embargo, la tasación de las fincas objeto del mismo, el anuncio de la subasta y la celebración de ésta y, asimismo, hubo conversaciones en torno a ella. Pero en ningún momento habla del conocimiento de la escritura de compraventa que es la verdadera venta no antes, como dice el artículo 1524 del Código civil y la jurisprudencia que insiste (sentencias de 11 de julio de 1992 y 8 de junio de 1995) en que la acción de retracto nace desde la subasta con aprobación judicial del remate y adjudicación al rematante. En ningún momento se dice en la sentencia que conociera no ya la aprobación judicial, ya que no es un procedimiento judicial, sino el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de 29 diciembre de 1998 y el único dato del conocimiento de la venta es la notificación de la adjudicación y compraventa en escritura pública de fincas hecha el 1 de febrero de 1999.

Es, pues, éste, el dies a quo y, por tanto, se ha ejercitado en plazo la acción de retracto. No podía hacerlo antes, porque no se había producido la transmisión y por tanto, no se había dado aún el dies a quo.

QUINTO De todo lo anterior se desprende que debe ser estimado el recurso de casación

que ha interpuesto la sociedad demandante retrayente, comunera y debe ser estimada la acción de retracto.

La sentencia recurrida, ha infringido el artículo 1524 del Código civil y la reiterada jurisprudencia de esta Sala. El motivo séptimo del recurso se funda precisamente en esta infracción, formulado al amparo del número 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como se ha dicho, la sociedad retrayente tuvo conocimiento de la subasta, tal como declara probado dicha sentencia, pero no tuvo conocimiento de la escritura pública de la venta hasta que le fue notificada y en plazo legal, a partir de tal notificación, ejercitó la acción. Así, conforme a los propios hechos declarados probados, la acción se ejercitó en el plazo de caducidad de los nueve días.

Por ello, al estimarse el motivo séptimo del recurso de casación, carece de interés el examen de los restantes y debe darse lugar a éste, asumiendo esta Sala la instancia y resolviendo lo procedente, dentro de los términos en que ha planteado el debate según dispone el artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, como se deduce de lo expuesto, no es otra cosa que la estimación de la acción de retracto, tal como ha hecho la sentencia de primera instancia. Sin que proceda imposición de costas en este recurso.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

FALLAMOS

1.º QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por el Procurador D. L. P. O., en nombre y representación de «I., SL», contra sentencia dictada por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Alicante, en fecha 28 de septiembre de 2000, que CASAMOS y ANULAMOS.

2.º En su lugar, aceptamos y hacemos nuestra en todos sus pronunciamientos la sentencia

dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Elche, de fecha 7 de diciembre de 1999, en autos de retracto de comuneros núm. 53/99, estimatoria de la acción de retracto.

3.º Se condena a la parte demandada en las costas causadas en primera instancia y no se hace pronunciamiento en las de segunda instancia ni en las de este recurso en que cada parte satisfará las suyas.

4.º Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las

copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- X. O' C. M. - A. S. C. - J. A. N. - *Rubricados*. - PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR D. X. O' C. M., Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

IV-5.
SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 1303/2007 (SALA DE LO CIVIL, SECCIÓN 1), DE 3 DICIEMBRE DE 2007

TERCERO HIPOTECARIO: inexistencia: falta de buena fe: vigencia de anotación preventiva de embargo a la fecha de otorgamiento de escritura de compraventa: ejecución provisional a expensas de liquidación definitiva de costas e intereses que resultó superior a la provisionalmente calculada: adquirente que prescindió de la información registral.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS: cierre registral a las posteriores inscripciones de títulos incompatibles; rango preferente sobre los actos dispositivos y créditos contraídos posteriores a la fecha en que la misma se ha practicado.

El TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandante frente a la Sentencia, de fecha 29-03-2000, dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de La Coruña en juicio de menor cuantía.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a tres de diciembre de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de La Coruña, Sección Quinta, como consecuencia de autos, juicio de menor cuantía 353/1997, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Santiago de Compostela, sobre declaración de dominio y nulidad de venta de inmueble en pública subasta, cuyo recurso fue interpuesto por Don A., representado por el Pro-

curador de los Tribunales Don J. V. H., siendo parte recurrida comparecida en la casación Don D. y Doña S., representados por el Procurador de los Tribunales Don A. V. G., y Don I. y Doña A., en situación de rebeldía procesal, que no se han personado ante esta Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO Ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Santiago de Compostela fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía 353/1997, promovidos a instancia de Don A. contra Don I. y su esposa Doña A., y contra Doña S. y su esposo Don D., sobre declaración de dominio y nulidad de venta o adjudicación de un inmueble mediante pública subasta.

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual se solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictase sentencia por la que se declare: «1.º Que la sociedad de gananciales para la cual acciona mi representado en este proceso, y por consecuencia de la compraventa a que se refiere el hecho quinto de esta demanda, es dueño en pleno dominio de la finca que el mismo hecho describe. 2.º Que es radicalmente nula, por falta de objeto, la compraventa o adjudicación de la misma finca efectuada en subasta y favor de la aquí demandada doña S., tal como refiere el hecho séptimo de esta demanda en su apartado 3, así como por tal razón procede la cancelación de dicha adjudicación efectuada por inscripción a favor de la misma en el Registro de la Propiedad de Noya. Y en conse-

cuencia se condene a los demandados: a) A estar y pasar por el íntegro contenido de las precedentes declaraciones, en la medida que a cada uno de los mismos les afecte. b) A los demandados doña S. y esposo, a dejar libre y a disposición de mi representado, para la sociedad de gananciales para la que acciona, la finca a que las precedentes declaraciones se refieran, apercibiéndoles de lanzamiento a su costa si voluntariamente no efectuaren tal dejación. c) A cancelar la inscripción registral a que la declaración 2.^a precedente hace referencia. d) Al pago de todas las costas causadas».

Admitida a trámite la demanda, Doña S. y Don D. contestaron la misma, y, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimaron oportunos, terminaron solicitando que se dictara sentencia desestimatoria, con imposición de costas a la parte actora. Los demandados Don I. y Doña A. fueron declarados en situación de rebeldía procesal mediante Providencia de 7 de noviembre de 1997, al no comparecer y contestar la demanda en el término del emplazamiento.

SEGUNDO Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 28 de abril de 1998, cuya parte dispositiva es la que sigue: «Que debo desestimar y desestimo la demanda presentada por el Procurador C. N. en nombre y representación de A. contra S. y D., representados por la Procurador R. G. M., y I. y A., declarados en rebeldía procesal». Las costas procesales se imponen a la parte demandante.

TERCERO Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por Don A., y, sustanciada la alzada, al núm. de rollo 323/1998, la Audiencia Provincial de La Coruña, Sección Quinta, dictó Sentencia el 29 de marzo de 2000, desestimando el recurso de apelación, confirmando la sentencia de primera instancia, y sin hacer especial imposición de las costas de la alzada.

CUARTO El Procurador de los Tribunales Don J. V. H., en nombre y representación de

Don A., formalizó recurso de casación, que funda en los siguientes motivos:

Primero: Al amparo del apartado 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por violación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria; así como de la doctrina jurisprudencial que lo interpreta.

Segundo. Al amparo del apartado 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por indebida aplicación del artículo 175-2 del Reglamento Notarial, en relación con los arts. 33 y 79-2 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Al amparo del apartado 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por violación del artículo 1261-2.º del Código Civil, así como de la doctrina jurisprudencial interpretativa del mismo».

QUINTO El recurso ha sido admitido, y dado traslado para impugnación del recurso de casación interpuesto, el Procurador Don A. V. G., que actúa en nombre y representación de Doña S. y Don D., presentó escrito oponiéndose al recurso de casación, solicitando su desestimación y la condena expresa en costas al recurrente.

SEXTO No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 26 de diciembre de 2007, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. J. A. N.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO En el primer motivo se denuncia, al amparo del apartado 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la vulneración del artículo 34 de la Ley Hipotecaria; así como de la doctrina jurisprudencial que lo interpreta.

Sostiene la parte recurrente que adquirió de buena fe, a título oneroso, y de quien aparecía con facultades para transmitir, la finca de autos, y por ello goza de la condición de tercero hipotecario, en los términos y con la

protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente compró la finca a que se contrae la presente litis, mediante escritura pública de 27 de mayo de 1996 a los demandados D. I. y su esposa A., finca que posteriormente fue adjudicada en pública subasta a los otros demandados Doña S. y su esposo Don D. En relación a esta finca se anotó previamente embargo, en virtud de demanda ejecutiva, presentada por el Banco Central Hispano Americano contra el Sr. I. y su esposa, habiéndose despachado ejecución por la cantidad adeudada de 666.941 pesetas, más 300.000 calculadas para intereses y costas, lo que totalizaba 966.941 pesetas. Con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, los vendedores Sres. I. y A. habían ingresado en la cuenta del Juzgado la referida cantidad de 966.941 pesetas, suspendiendo la vía de apremio. Aprobada la liquidación de intereses y la tasación de costas mediante sendos Autos de 20 de mayo de 1996, el Juzgado dictó Providencia de fecha 21 de junio de 1996, requiriendo a los vendedores demandados para que en el término de 10 días hicieran efectiva la cantidad de 621.757 pesetas a que ascendía la tasación de costas y liquidación de intereses, bajo apercibimiento de que de no hacerlo se procedería a sacar nuevamente la finca a subasta, lo que así ocurrió, adjudicándose la misma a Doña S., y siendo el recurrente desalojado de la finca.

Debe señalarse que en la sentencia de esta Sala de 30 de noviembre de 2004, que sigue la dirección marcada por otras anteriores como la de 10 de diciembre de 2002, se define el embargo como «la afectación de unos bienes concretos y determinados, a un proceso, con la finalidad de proporcionar al Juez los medios necesarios para llevar a normal término, una ejecución procesal, futura –embargo preventivo– o actual –embargo ejecutivo–, que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se puede hacer valer frente a todos, es decir, concu-

ren en él las dos facultades esenciales del derecho real a saber: el «ius persecuendi», que autoriza a hacerse con el bien, aunque su titularidad haya variado con posterioridad al embargo mismo, y el ius prioritatis», que garantiza al primer embargante en el tiempo, la preferencia jurídica en la satisfacción de su derecho; es un verdadero derecho de realización de valor, en funciones de garantía del cumplimiento de una obligación, que necesita, para desarrollar toda su eficacia real, que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante la anotación preventiva, que viene a complementarlo». En el presente supuesto, no puede considerarse que en el recurrente concurra el presupuesto de adquirente de buena fe, necesario para poder reconocerle la condición de tercero hipotecario, porque, por una parte, cuando se otorgó la escritura pública de compraventa continuaba vigente la anotación preventiva de embargo, que produce absoluta prioridad de la obligación asegurada sobre todos los derechos reales que se constituyan sobre la cosa embargada con posterioridad al embargo (STS 23 de abril de 1992), que no había sido alzado por cuanto no había finalizado la ejecución, y la cantidad por la que se despachó ejecución era provisional, estando a expensas de la definitiva liquidación de costas e intereses, que resultó ser superior a la suma provisionalmente calculada, y al no atender los ejecutados el requerimiento que se les hizo por el Juzgado para hacer efectivo el importe de 621.757 pesetas, se reanudó el apremio. Por otra parte, como señala el órgano «a quo» la finca no fue adquirida libre de cargas y gravámenes, como señalaba en la escritura de compraventa, en la cual consta que el comprador, aquí recurrente, «a los solos efectos de lo dispuesto en el art. 175.2 b del Reglamento Notarial y sin que ello signifique abdicación o renuncia de ningún derecho que pudiera corresponderle, que prescinde de la información registral por declararse satisfecha por la información resultante del título, de las afirmaciones de la parte transmitente y

de lo pactado entre ellas, así como por la urgencia de la formalización de esta escritura», e igualmente consta advertencia del Notario interviniente en los siguientes términos «advierto a las partes otorgantes que en todo caso prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de la presente escritura», como también advertencia estampillada de que el «Estado de cargas consignado en el título no coincide con los datos obrantes en el Registro». Efectivamente, el adquirente no puede gozar de los beneficios del principio de fe pública registral desde el momento en que prescindió de la información registral, e ignoró la vigencia del embargo, que no se alzó por el Juzgado, ni se mandó cancelar la anotación preventiva, ni tampoco se interesó por conocer las vicisitudes del procedimiento ejecutivo, y en particular las relativas a la definitiva tasación de costas y liquidación de intereses, pues la cantidad por la que en tal concepto se despacha ejecución lo es a reserva de la definitiva liquidación, por lo que actuó negligentemente. Consecuentemente, el motivo decae.

SEGUNDO El segundo motivo se ampara en el apartado 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por indebida aplicación del artículo 175-2 del Reglamento Notarial, en relación con los arts. 33 y 79-2 de la Ley Hipotecaria.

Al contrario de lo que sostiene la parte recurrente, la anotación preventiva de embargo no debió ser cancelada, porque como ya se ha dicho anteriormente, la cantidad prudencial o estimativamente calculada para intereses y costas no es definitiva, sino a reserva de la liquidación definitiva, y la anotación preventiva de embargo, mientras mantiene su vigencia, sujeta la titularidad de los bienes objeto de la misma al resultado del proceso en que se haya producido la traba. Por ello el motivo fenece.

TERCERO El tercer motivo se ampara en el apartado 4.º del artículo 1692 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, por violación del artículo 1261-2.º del Código Civil, así como de la doctrina jurisprudencial interpretativa del mismo.

Alega la parte recurrente que, al prescindir de su condición de tercero hipotecario, se ha dado preferencia a la segunda venta efectuada por el mismo vendedor a través de subasta judicial a la codemandada, y puesto que la primera venta se había consumado, la segunda carece de objeto, por lo que se da la infracción denunciada.

Tal planteamiento supone ignorar los efectos de la anotación preventiva de embargo. Desde el punto de vista estrictamente registral, la anotación preventiva de embargo, en tanto mantiene su vigencia, sujeta la titularidad de los bienes objeto de la misma al resultado del proceso en que se haya producido la traba, frente a las transmisiones o imposición de cargas y gravámenes que se hayan producido con posterioridad a la misma, provocando el cierre registral a las posteriores inscripciones de títulos incompatibles, pues así se infiere de los principios registrales de legitimación y prioridad y de razones de seguridad jurídica en el ámbito del juicio ejecutivo y del proceso de ejecución (Sentencia de 4 de noviembre de 2005), atribuyendo preferencia sobre las obligaciones contraídas a las enajenaciones otorgadas por el deudor con posterioridad a la fecha de la anotación (SS. de 7 marzo 1896, 28 enero 1903, 2 marzo 1910, 21 febrero 1912, 5 julio 1917, 31 octubre 1928, 22 marzo 1943, y 29 noviembre 1962). Como se recoge en la Sentencia de 4 de diciembre de 2000, según se ha declarado en diversas ocasiones por esta Sala (sentencias de 6 de abril de 1996, de 22 de marzo de 1994 y de 12 de diciembre de 1988, que cita muchas otras) la norma establecida en el art. 38, párrafo 5.º, de la Ley Hipotecaria, que precisamente regula los supuestos en que los bienes sobre los que ha sido anotado un embargo pasen a poder de un tercer poseedor, determina que cualquier derecho nacido con posterioridad a la anotación de embargo resulta afectado por la

misma, en el sentido de que al garantizado por dicha anotación se otorga rango preferente sobre los actos dispositivos celebrados y sobre los créditos contraídos con posterioridad a la fecha en que la misma se ha practicado. Por lo cual, el motivo sucumbe.

CUARTO La desestimación de los anteriores motivos supone la del recurso de casación, debiendo imponerse las costas a la parte recurrente (art. 1715.3 de la LECiv), con pérdida del depósito constituido.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español y su Constitución.

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Don A. contra la Sentencia de fecha 29 de marzo de 2000, dictada por la Audiencia

Provincial de La Coruña, Sección Quinta, en autos, juicio de menor cuantía núm. 353/1997, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santiago de Compostela, rollo de apelación 323/1998, con imposición a la parte recurrente de las costas causadas en el presente recurso, y con pérdida del depósito constituido; líbrense a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- X. O'C. M. – A. S. C. J. A. N. - Rubricados. PUBLICACIÓN.-Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. J. A. N., Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

V

DERECHO CIVIL CATALÁN

Antonio Cumella Gaminde

V.1. ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE EL ARTÍCULO 132 DE LA LLEI 18/2.007, DEL 28 DE DISEMBRE, DEL DRET A L'HABITATGE

Por Antonio Cumella Gaminde

Decano Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.
Registrador de la Propiedad

En el Seminario celebrado el pasado 2 de abril se efectuó un primer análisis sobre la aplicación en el Registro de la Propiedad de la Llei del Dret a l'Habitatge (LDH). La impresión entonces es que muchas dudas quedaron sin resolver, y sobre algunas de éstas nos detenemos en este comentario,

I. El Derecho transitorio

Es –a mi juicio– un tema básico, sobre el que la LDH, desafortunadamente, no da muchas pistas. Conocer la legislación aplicable a cada supuesto se me antoja una cuestión de suma importancia. Hubiese sido deseable que el legislador estableciera en una disposición transitoria qué dato temporal debe acogerse para la aplicación de una u otra ley. No ha sido así, y eso nos obliga a plantarnos cuál es el criterio para la transitoriedad.

1. La fecha de otorgamiento de la escritura

Conforme a este criterio debería aplicarse la LDH a todas aquellas escrituras públicas otorgadas a partir del día 09.04.2008. Se alega a favor de adoptar el mismo su seguridad y estabilidad y el hecho de que, en otros supuestos, para la DGRN deben observarse los requisitos formales impuestos por la ley vigente en el momento de otorgamiento de la escritura calificada (véase la RDGRN 10.03.2005).

2. La fecha de solicitud de la licencia de obras

De acuerdo con este criterio quedarían sujetos a la LDH los negocios jurídicos que incidan sobre viviendas construidas al amparo de licencias de obras solicitadas con posterioridad al 09.04.2008. Esta es la solución tomada por la Ley de Ordenación de la Edificación (disposición transitoria primera). Sin embargo, supondría tal criterio, según sus críticos, una injustificable *vacatio legis* de la LDH, sin apoyo legal alguno. No puede plantearse una aplicación analógica de una norma como aquélla, que se justificaba por la necesidad de exonerar de la constitución del seguro decenal a las edificaciones ya iniciadas, en las que las entidades aseguradoras no podían controlar todo el proceso constructivo. Una cosa es aceptar la fecha de solicitud de la licencia de obras como fecha que debe marcar el régimen jurídico del edificio, pues no en balde un proyecto redactado bajo unos parámetros técnicos y jurídicos concretos no puede quedar sometido a los vaivenes de las normas que regulan la edificación, y otra bien distinta es imponer esta circunstancia para no exigir el cumplimiento de los requisitos del artículo 132

LDH a una vivienda finalizada con posterioridad al 09.04.2008 pero cuya licencia de obras hubiera sido solicitada antes de la entrada en vigor. No son requisitos que afecten al proceso de edificación o que impongan alteraciones restrictivas a los derechos del constructor o del promotor.

3. *La fecha de finalización de la construcción*

De conformidad con este criterio quedarían bajo el ámbito de aplicación de la LDH las viviendas finalizadas con posterioridad al 09.04.2008. En favor de esta opinión puede aducirse que la LDH (artículo 132) ya prevé distinta normativa tomando como base el dato físico relativo a que el edificio o la vivienda se halle o no finalizado. Es el criterio por el que parece decantarse el Seminario de 2 de abril.

II. La cédula de habitabilidad

Conforme al artículo 26.1 LDH, la cédula de habitabilidad es el documento específico que acredita que una vivienda cumple con la condiciones de calidad que establece la propia ley, y que, por consiguiente, es apta para ser destinada a residencia. Lógicamente, queda sustituida la cédula de habitabilidad por la calificación definitiva cuando se trata de viviendas con protección oficial; y no es, en ningún caso, exigible a los establecimientos de alojamiento turístico, con la sola excepción de los dedicados al turismo rural.

En el caso de Corporaciones Locales que hubiesen asumido, por delegación, la función de otorgamiento de las cédulas de habitabilidad, tal y como prevé el artículo 26.5 LDH, será la licencia de primera ocupación la encargada de justificar la calidad de las viviendas, y, por tanto, la que deberá ser protocolizada por el Notario autorizante. En comunicación al Decanato Autonómico de fecha 16.04.2008, la Secretaría de Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya ha precisado que este otorgamiento por parte de los entes locales requiere previamente la redacción de los convenios con los entes locales, que se comunicarán en su día a los Notarios y Registradores para su conocimiento (el Proyecto de Decret sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, próximo a publicarse, también prevé su publicación en el DOGC y en el correspondiente BOP).

1. *Negocios jurídicos*

En el Seminario de 2 de abril se consideró que deberían quedar excluidos los *negocios a título gratuito*, las *ejecuciones forzosas* y los *documentos liquidatorios de comunidades, matrimoniales o no*, porque el objeto de la LDH es proteger a los consumidores y evitar que se pongan en el mercado infraviviendas, y por ello en todos aquellos negocios gratuitos u «obligatorios» no puede considerarse que exista este propósito; siendo, en cambio, aplicable la LDH a las *compraventas, permutas, daciones en pago, aportaciones a sociedades y arrendamientos*. En cuanto a las *opciones de compra*, no parece muy lógico, por el contrario, la exigencia de la cédula de habitabilidad, por la propia falta de contenido posesorio del derecho; será en el ejercicio posterior del derecho, al consumarse la compraventa, cuando nazca la obligación de acreditar y entregar la cédula de habitabilidad.

2. Clases de viviendas.

Viviendas finalizadas o rehabilitadas con posterioridad al 09.04.2008.

La regla general impone la doble necesidad de que la vivienda disponga de cédula de habitabilidad y de que, además, ésta sea entregada al adquirente o usuario. Es imprescindible, por tanto, disponer y entregar la cédula de habitabilidad en todas las transmisiones: en la primera que realice el promotor y en las sucesivas. En efecto, según el artículo 26 LDH:

1 (...). Per a ocupar un habitatge, cal haver-ne obtingut prèviament aquesta acreditació.

2 En qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i successives transmissions, cal acreditar que l'habitatge compleix les condicions de qualitat, mitjançant el lliurament o la disposició de la cédula d'habitabilitat vigent (...).

Reitera el artículo 132 a) LDH que:

L'habitatge ha de gaudir de cédula d'habitabilitat vigent o, en el cas d'habitatges amb protecció oficial, de la qualificació definitiva i, en els casos de municipis acollits al que disposa l'article 26.5, de la llicència de primera ocupació per als habitatges lliures, els quals documents s'han de lliurar als adquirents o als usuaris.

El Proyecto de Decret sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. asimila, en su artículo 9.2, a las obras nuevas finalizadas o rehabilitadas las derivadas de la reconversión de la edificación existente, las que hayan sufrido modificaciones de cabida o hayan visto alteradas las condiciones de habitabilidad:

2. Els habitatges de nova construcció, els que resultin d'obres de gran rehabilitació, de la reconversió d'edificació existent o els que hagin sofert modificacions en la superfície o alterin les condicions d'habitabilitat, han de disposar de cédula prèviament a la seva ocupació.

En todos los casos, la cédula de habitabilidad es exigible antes de la ocupación de la vivienda. Ello, sin embargo, no significa que deba acreditarse su existencia en la escritura de declaración de obra nueva terminada o en el acta notarial de finalización.

Viviendas preexistentes.

Todas las viviendas precisan cédula de habitabilidad, aún las preexistente al 09.04.2008; no obstante lo cual conviene hacer una distinción entre las necesitadas de obras de rehabilitación y las que no precisan reformas.

A destacar que la obligación de disponer y entregar la cédula de habitabilidad en las transmisiones de viviendas o cesiones de uso no se ve afectada por la tabla de adaptaciones que establece el artículo 12 del Decret 259/2003 (sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédulas de habitabilidad), pues la obligación escalonada que permite el citado Decret se convierte en ineludible cuando se pretende la transmisión de la vivienda, no pudiendo, en consecuencia, acogerse el vendedor para no entregar la cédula al adquirente o usuario a la no exigibilidad inmediata que le autoriza el precepto reglamentario.

a) viviendas preexistentes necesitadas de obras de rehabilitación.

La regla general es, en principio, la misma: no cabe transmisión o cesión del uso de una vivienda sin la cédula de habitabilidad. No obstante, la LDH (artículos 26.2 y 132 a) segundo inciso), contempla su posible exoneración y señala que:

Només en el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, els adquirents poden exonerar de manera expressa aquesta obligació dels transmissors, sempre que per mitjà d'un informe emès per un tècnic competent s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat després de l'execució de les obres de rehabilitació.

El antes citado Proyecto de Decret contempla este supuesto y restringe, aún más, su ejercicio al imponer requisitos adicionales, tales como la entrega de un certificado municipal de legalidad urbanística, la obligación de finalizar las obras en el plazo máximo de tres años y, en todo caso, antes de su nueva transmisión, compromiso éste que debe ser reflejado tanto en la escritura pública como en el historial registral de la finca, por nota al margen.

Determina el artículo 9.5 del Proyecto de Decret que:

En el supòsit d'exoneració de l'obligació de presentar la cèdula que s'estableix a l'article 132.a. de la Llei del Dret a l'habitatge, l'informe emès per un tècnic competent, que estarà visat pel Col·legi respectiu, haurà d'acreditar que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat, quant al compliment de les condicions d'habitabilitat previstes en aquest Decret, després de l'execució de les obres de rehabilitació. Així mateix, els transmissors hauran de lliurar certificat vigent de l'ajuntament al que correspongui la finca en el que s'acrediti que l'ús d'habitatge està autoritzat d'acord amb el planejament urbanístic, i que l'estat actual de la finca no incompleix la normativa urbanística ni aquesta està sotmesa a cap expedient de disciplina urbanística.

Els adquirents dels habitatges hauran de finalitzar les obres que l'informe tècnic determini i sol·licitar la cèdula d'habitabilitat en el termini màxim de tres anys des de la data d'adquisició de l'habitatge, i en tot cas abans de tornar a transmetre'l per qualsevol dels títols previstos en l'apartat 4 d'aquest article. Aquest compromís s'haurà d'acceptar expressament per part dels adquirents en l'escriptura pública, i es farà constar per nota marginal en el Registre de la Propietat, que podrà ser cancel·lada mitjançant la presentació de la cèdula d'habitabilitat un cop obtinguda.

b) viviendas preexistentes no necesitadas de obras de rehabilitación.

La cuestión se centra en las escrituras públicas de viviendas que carecen de cédula de habitabilidad, pudiendo obtener ésta sin necesidad de rehabilitación. Son tres las opciones que se mantiene para su calificación:

1.^a Suspender en todo caso la inscripción de la escritura en tanto no se acredite la obtención y entrega de la cédula de habitabilidad, aplicando, por tanto, el cierre registral que impone el artículo 135.1 LDH.

2.^a Acceder a la inscripción de la escritura si el adquirente exonera al transmitente y se incorpora certificación de técnico competente acreditativa de la habitabilidad de la vivienda, aplicando, por tanto, analógicamente la norma prevista para las necesitadas de rehabilitación.

3.^a Acceder a la inscripción en las mismas condiciones que el número anterior, exigiendo añadidamente que la solicitud de obtención de la cédula de habitabilidad (comprensiva del certificado técnico) se encuentre debidamente sellada por la Administración de la Generalitat.

III. Libro del edificio

El libro del edificio, conforme al artículo 25 LDH, es el instrumento de información de la vida del edificio, señalando el artículo 132 b) LDH que:

L'edifici ha de disposar del llibre del edifici, llevat dels casos d'edificis ja existents que encara no hagin estat sotmesos a aquesta obligació.

La incidencia del libro del edificio se analizan en dos ámbitos distintos: en las declaraciones de obra nueva y en las transmisiones de viviendas.

– *Declaraciones de obra nueva terminada o actas de finalización.*

a) de edificios no sujetos a la LDH ni a la LS 2007.

La obligación de que los edificios dispusieran del oportuno libro del edificio ya se contenía en el artículo 25 de la derogada Llei 24/1991, de 29 de noviembre, de l'Habitatge; no obstante lo cual el artículo 14 (garantías para la inscripción) no consideró la existencia del mismo como requisito para autorizar e inscribir las escrituras de declaración de obra nueva o las actas de finalización.

b) de edificios no sujetos a la LDH pero sí a la LS 2007.

La atribución de la condición de requisito –para autorizar y para inscribir– al hecho de disponer del libro del edificio aparece en el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y, más correctamente, en la interpretación dada al precepto por la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26.07.2007, resolviendo la consulta de la Asociación de Promotores Constructores de España (Secc. 3.ª-R-347/2007-DG):

«6.º– Respecto de la nueva Ley 8/2007, la única novedad reseñable respecto del régimen del Real Decreto 1093/1997, es que se exige en la declaración de obras nuevas terminadas (lógicamente también en las actas de finalización de obras) que se acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.

Esto significa que no se autorizarán por los Notarios ni se inscribirán por los Registradores de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas de finalización de obra de edificaciones sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en lo sucesivo LOE) sin que se les acrediten tanto el seguro decenal regulado en el artículo 19 de la citada Ley, como los demás requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario. Tal documentación no es otra que el Libro Edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE. En él se integrarán el proyecto, la identificación de los agentes intervinientes, licencias, y demás requisitos exigidos por el citado artículo 7 de la Ley 38/1999 y en su caso los demás requisitos exigidos por la legislación autonómica como integrantes del mismo.

7.º– A los efectos del párrafo tercero del artículo 7 de la LOE, el promotor deberá depositar ante cualquier notario un ejemplar del Libro del Edificio, acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra, acreditativo de que ése es el Libro correspondiente a la misma y que le ha sido entregado tal Libro al promotor. Dicho depósito deberá ser objeto de la correspondiente acta de depósito (artículo 216 y ss del Reglamento Notarial).

8.º– El Notario deberá hacer constar en la correspondiente escritura, la existencia del Libro del Edificio y su disponibilidad para cumplir con su obligación de entregar un ejemplar del mismo a cada uno de los usuarios del edificio, de conformidad con lo dispuesto en el indicado párrafo tercero del artículo 7 de la LOE».

Por consiguiente, quedan sujetas al cumplimiento del depósito notarial aquellas escrituras o actas otorgadas a partir de la entrada en vigor de la LS 2007 (01.07.2007) en las que se formalizan declaraciones obra nueva terminada o se declaran finalizadas edificaciones sujetas a la LOE (es decir, respecto de las que se hubiera solicitado la licencia de obras con posterioridad al 06.05.2000)

c) de edificios sujetos a la LDH.

Una de las innovaciones más relevantes contenidas en la LDH es la previsión de que un ejemplar del libro del edificio se deposite en el Registro de la Propiedad correspondiente. El libro del edificio, que puede ser presentado en soporte informático, se archiva en la Oficina del Registro durante la vida útil de aquél. El Registro de la Propiedad publica, mediante una nota al margen de donde se encuentre inscrito el edificio, el depósito efectuado, y sometidos los Registradores a la obligación de denunciar a la Administración su incumplimiento (artículo 136 LDH). Tras su archivo, los Registradores pueden expedir –en soporte papel o en soporte informático– a requerimiento de los interesados, provistos de interés legítimo, certificaciones del libro del edificio

Respecto de los edificios ya existentes a la entrada en vigor de la LDH que no dispongan del libro del edificio cabrá esperar, según la disposición adicional novena LDH, al reglamento que desarrolle el contenido del referido libro:

El Govern ha d'aprovar el reglament del llibre de l'edifici, que estableix l'article 25.2, dins els sis mesos posteriors a la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Obviamente, los edificios sujetos a LDH lo están a su vez a la LS 2007 (y, por ende, a la LOE), lo cual plantea de forma automática el interrogante sobre cómo conciliar la superposición de las diversas normativas.

Las diversas opiniones son fundamentalmente las siguientes:

1.^a– No aplicabilidad del artículo 19 LS 2007, que queda sustituido por los artículos 25.4 y 136.3 LDH.

Es decir, el depósito notarial queda sustituido por el depósito registral, con la consecuencia añadida de que la falta de dicho depósito no provoca el cierre del Registro de la Propiedad a los actos posteriores que afecten al edificio o a las entidades en que se divida, pues la LDH únicamente ha establecido, en caso de incumplimiento del deber de depositar una copia del libro del edificio, la comunicación de tal circunstancia a la administración competente. Además, como se apuntaba en el Seminario de 2 de abril, debe asumirse desde el Registro la labor de «incentivar» el depósito advirtiéndolo mediante una nota entregada al presentante. No obstante, siendo esta obligación propia del promotor o propietario de la finca (artículo 25.2 LDH), cabe pensar en la inserción de la advertencia en la nota de despacho de la escritura o del acta, con el siguiente tenor:

«Se advierte que el propietario y/o promotor del edificio, cuya declaración de obra nueva y/o finalización se ha formalizado en la presente escritura, no ha cumplido con la obligación de depositar una copia del libro del edificio en esta Oficina, tal y como exigen los artículos 25 y 136 de la Llei 18/2.007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge. Dicha circunstancia será comunicada a la administración competente a los efectos oportunos».

2.^a– Aplicabilidad del artículo 19 LS 2007, al ser una disposición establecida en el ejercicio de una competencia reservada al legislador estatal (disposición final 1.^a 3 LS 2007).

De acuerdo con ello el depósito notarial que determina el citado precepto es siempre exigible, y su no autorización conlleva el cierre del Registro. Bajo este punto de vista, el depósito registral de los artículos 25 y 136 LDH ni elude el notarial ni lo sustituye.

3.^a– Aplicabilidad del artículo 19 LS 2007 adaptada a los artículos 25.4 y 136 LDH.

Los artículos de la LDH han sustituido el depósito notarial por el depósito de una copia del libro del edificio en el Registro de la Propiedad, con la añadidura de que su incumplimiento sí determina el cierre del Registro.

– *Transmisiones.*

Corresponde a los promotores, conforme al artículo 25.3 LDH, el deber de librar el libro del edificio al adquirente, si éste es el único propietario (generalmente viviendas unifamiliares), o al presidente de la comunidad de propietarios si el edificio se encuentra ya sujeto al régimen de división horizontal, el cual, a su vez, debe comunicar tal circunstancia a los propietarios de las viviendas que lo componen. En las posteriores transmisiones de la inmuebles de propietario único el libro del edificio debe, a su vez, ser librado al adquirente.

Es de significar que el artículo 132 b) LDH exige, no la entrega del libro del edificio, sino que la edificación disponga de él, que no es lo mismo. Resulta lógico tratándose de viviendas integradas en una comunidad de propietarios (donde sólo existe un único ejemplar, custodiado, generalmente por el Secretario), pero no tanto en los casos de inmueble único, donde la entrega del libro del edificio quizá debería haberse impuesto como requisito necesario para autorizar y para inscribir.

Por lo que se refiere a la forma de justificar o acreditar la existencia del libro del edificio que reclama el artículo 132 b) LDH (aplicable hasta su desarrollo reglamentario sólo a las edificaciones sujetas a la LDH), esta exigencia parece innecesaria en la transmisión de aquellas viviendas cuya declaración de obra nueva o finalización determinó en su día el depósito notarial del libro del edificio, así como en aquellas en que una copia del libro consta depositada en la oficina registral por aplicación de la LDH. En ambos casos ya se ha acreditado que el edificio dispone del correspondiente libro.

En cambio, para el supuesto de ausencia de depósito notarial o registral del libro del edificio, en la transmisión de viviendas integradas en una comunidad de propietarios, puede entenderse como suficiente la incorporación a la escritura pública de una certificación del Secretario acreditando que el edificio dispone de aquél, haya sido o no objeto de depósito notarial o registral.

IV. Seguro decenal

El artículo 132 c) LDH establece:

Els autopromotors que transmeten l'habitage abans del termini de deu anys establert per aquesta llei han d'aportar les assegurances i les garanties pel termini que resti fins a completar els deu anys, llevat que els adquirents els exonerin de manera expressa.

El artículo 50 LDH define a los promotores de viviendas como aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que, individual o colectivamente, deciden, impulsan, programan y financian, aún ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, obras de edificación o de rehabilitación, tanto para uso propio como para su posterior transmisión a terceros. Entre las obligaciones que deben soportar los promotores destaca la de suscribir «*les assegurances i les garanties que siguin establertes per l'ordenament jurídic*».

Esta obligación se concreta, obviamente, en la necesidad de formalizar el seguro por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción a que se refieren el artículo 19.1 c) y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A destacar que la dicción del artículo 50 LDH, acerca de la no exigibilidad de la obligación a los «*autopromotors individuals d'un únic habitatge unifamiliar per a ús propi*», es una simple transcripción de la citada disposición adicional; sin embargo, a diferencia de la regulación estatal, la LDH contempla la posibilidad de excepcionar la constitución del seguro en caso de transmisión de la vivienda durante los primeros diez años con el único requisito de la exoneración por el adquirente, *sin necesidad de que los autopromotores-vendedores acrediten haber utilizado la vivienda*:

Tanmateix, si l'habitatge és objecte de transmissió entre vius en el termini de deu anys, els autopromotors estan obligats a contractar les assegurances i les garanties pel temps que resti per completar els deu anys, llevat que els adquirents els n'exonerin expressament.

En el Seminario de 2 de abril, en cambio, se consideró (ex. Disposición final primera LOE) que debía seguir exigiéndose al transmitente la acreditación del o el uso propio de la vivienda

V. Información y documentación establecidos en el capítulo VI del título IV

El artículo 132 d) LDH preceptúa:

Els transmissents han de manifestar que han complert els requisits i han posat a disposició dels adquirents la informació i la documentació exigits en el capítol VI del títol IV.

Se trata de una manifestación a realizar de forma expresa por los transmitentes en el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, y que ésta debe recoger, sobre la circunstancia de haberse dado cumplimiento a los principios contractuales sinalagmáticos que establece el artículo 62.1 LDH, claramente entresacados de la legislación de los consumidores y usuarios, y a los deberes de información y documentación contenidos en los artículos 63 a 66 LDH. Lo cual es objeto de calificación.

VI

DERECHO FISCAL

Santiago Lafarga Morell

VI.1. CONSULTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS DE 22 DE ENERO DE 2008

CC.AA. Madrid. Tributos cedidos. Bonificaciones. ISD. Hecho imponible. Adquisiciones inter vivos. Otras cuestiones.

Una persona adoptada va a recibir una donación en metálico tanto de su adoptante como de sus padres biológicos. A efectos de la bonificación en cuota establecida por la legislación autonómica madrileña para los sujetos pasivos incluidos en los Grupos I y II de parentesco, la donataria estaría incluida en el Grupo II respecto de la donación efectuada por su adoptante. La solución es la misma en caso de los padres biológicos, habida cuenta el mantenimiento de los efectos de las adopciones simples conforme a la legislación anterior y, como se infiere de ello, la condición de descendiente que, en tales casos, tiene la adoptada respecto de sus padres por naturaleza, por lo que procedería igualmente la adscripción al Grupo II de la Ley 29/1987.

PRECEPTOS:

Ley 29/1987 (Ley ISD), art. 20.2.a).

Descripción sucinta de los hechos:

Adoptada simple en 1984 que va a recibir una donación en metálico tanto de su adoptante como de sus padres biológicos.

Cuestión planteada:

Inclusión del adoptante y padres biológicos en el Grupo II del artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, a efectos de disfrute de la bonificación establecida para donaciones en metálico en la legislación autonómica madrileña.

Contestación:

En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, remitido por la Comunidad de Madrid con Registro de Entrada en esta Dirección General de fecha 11 de diciembre de 2007, este Centro Directivo, dentro del ámbito de sus competencias, informa lo siguiente:

Para el supuesto de adquisiciones *mortis causa*, la letra a) del artículo 20.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, incluye dentro del Grupo II las reducciones por parentesco en los casos de adquisiciones por «descendientes y adoptados de veintiuno o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes».

En la hipótesis de adopción simple, modalidad de adopción con origen en la Ley de 24 de abril de 1958 y que recibió esa denominación por Ley de 4 de julio de 1970, la Disposición Transitoria segunda de la Ley 21/1987, de 11 de noviembre, de modificación del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de adopción y otras formas de protección de menores, estableció la subsistencia de los efectos de las adopciones simples o menos plenas conforme a la legislación anterior, sin perjuicio de la posibilidad de adaptarse a la regulación

que dicha ley establecía; en el ámbito sucesorio ese tipo de adopción, de escasa trascendencia práctica, implicaba efectos civiles, no fiscales, fundamentalmente la carencia de efectos legítimos entre adoptante y adoptado.

A la vista de lo expuesto, entiende este Centro Directivo que, a efectos de la bonificación en cuota establecida por la legislación autonómica madrileña «para los sujetos pasivos incluidos en los Grupos I y II de parentesco», la persona adoptada a que se refiere el escrito de consulta estaría incluido en el Grupo II respecto de la donación efectuada por su adoptante.

La solución es la misma en caso de los padres biológicos, habida cuenta el mantenimiento de los efectos de las adopciones simples conforme a la legislación anterior y, como se infiere de ello, la condición de descendiente que, en tales casos, tiene la adoptada respecto de sus padres por naturaleza, por lo que procedería igualmente la adscripción al Grupo II de la Ley 29/1987.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

VI.2.

CONSULTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS DE 28 DE ENERO DE 2008

ITP y AJD. Transmisiones patrimoniales onerosas. Transmisiones patrimoniales en particular. Transmisión de valores. Sobre la aplicación de la exención. Transmisión patrimonial por equiparación.

Una entidad es propietaria del 50,6 por 100 del capital social de una sociedad limitada, cuyo activo incluye inmuebles cuyo valor contable representa menos del 50 por 100 de dicho activo. Sin embargo, a efectos de lo dispuesto en el art. 108 Ley 24/1988 (Mercado de Valores), el valor de mercado de tales inmuebles supera el 50 por 100. La entidad pretende adquirir la participación en la entidad del otro socio, que representa el 49,4 por 100 de su capital social, y convertirse en la socia única de la sociedad limitada. La adquisición de valores por una entidad mediante la que se produzca el aumento de su cuota de participación en otra entidad cuyo activo está constituido al menos en un 50 por 100 por inmuebles situados en territorio español, de la que la adquirente ya tenía el control, está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD como TPO de bienes inmuebles, y debe tributar en atención al porcentaje en el que aumenta la cuota de participación. No obstante lo anterior, si la entidad adquirente, por aplicación de la normativa vigente, ya tributó en el momento de la adquisición del control por TPO por transmisión patrimonial onerosa de bienes inmuebles por el importe total del valor de los inmuebles del activo de la entidad cuyo control adquirió, el aumento posterior de su cuota de participación en dicha entidad ya no deberá tributar por TPO como transmisión patrimonial onerosa de bienes inmuebles, pues en el momento inicial ya tributó por el valor total de los inmuebles.

PRECEPTOS:

Ley 24/1988 (Mercado de Valores), art. 108.

Descripción sucinta de los hechos:

La entidad consultante es propietaria del 50,6 por 100 del capital social de una sociedad limitada. El activo de la sociedad limitada incluye inmuebles cuyo valor contable representa menos del 50 por 100 de dicho activo. Sin embargo, a efectos de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el valor de mercado de tales inmuebles supera el 50 por 100. La entidad consultante ha iniciado conversaciones con el otro socio de la sociedad limitada a fin de adquirir su participación en la entidad y convertirse en la socia única de la sociedad limitada.

Cuestión planteada:

Si la referida adquisición de participaciones de la sociedad limitada, que representan el 49,4 por 100 de su capital social, debería tributar por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de

acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, por aumentar la participación de la consultante en la sociedad limitada que ya controla o si, por el contrario, tal como entiende la consultante, no procedería tal gravamen, por no cumplirse el supuesto de hecho, ya que no ha habido una adquisición previa en la que la adquirente haya obtenido una posición tal que le permitiera el control sobre la sociedad limitada, sino que tal control se obtuvo desde el inicio, en la misma constitución de la entidad.

Sería aplicable la exención general recogida en el apartado 1 para la transmisión de valores, al no producirse el hecho imponible del apartado 2, ya que no aumenta el control del grupo de sociedades sobre la sociedad, que ya era del 100 por 100.

Contestación:

En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro directivo informa lo siguiente:

El artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (BOE de 29 de julio de 1988) –en adelante, LMV–, determina lo siguiente en sus apartados 1 y 2.a), párrafo primero:

«1. La transmisión de valores, admitidos o no a negociación en un mercado secundario oficial, estará exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. Quedan exceptuadas de lo dispuesto en el apartado anterior las transmisiones realizadas en el mercado secundario, así como las adquisiciones en los mercados primarios como consecuencia del ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de conversión de obligaciones en acciones o mediante cualquier otra forma, de valores, y tributarán por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como transmisiones onerosas de bienes inmuebles, en los siguientes supuestos:

a) Cuando los valores o participaciones transmitidos o adquiridos representen partes alícuotas del capital social o patrimonio de sociedades, fondos, asociaciones y otras entidades cuyo activo esté constituido al menos en un 50 por 100 por inmuebles situados en territorio español, o en cuyo activo se incluyan valores que le permitan ejercer el control en otra entidad cuyo activo esté integrado al menos en un 50 por 100 por inmuebles radicados en España, siempre que, como resultado de dicha transmisión o adquisición, el adquirente obtenga una posición tal que le permita ejercer el control sobre esas entidades o, una vez obtenido dicho control, aumente la cuota de participación en ellas.»

De la aplicación de los requisitos que configuran el hecho imponible del precepto a la operación proyectada por la consultante –para adquirir el resto de participaciones de la sociedad limitada que ya controla– resulta que concurren las siguientes circunstancias:

La adquisición de las participaciones se realizará mediante transmisión de valores en el mercado secundario.

El activo de la sociedad limitada está constituido al menos en un 50 por 100 por inmuebles situados en territorio español.

La consultante –y adquirente de los valores–, que ya tiene el control de la sociedad limitada cuyas participaciones va a adquirir, aumentará su control en ella, hasta alcanzar el 100 por 100 del capital social.

Por tanto, concurren todos los requisitos que configuran uno de los supuestos del hecho imponible regulado en el artículo 108.2.a) de la LMV, por lo que la operación descrita deberá tributar por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD como transmisión onerosa de bienes inmuebles.

A este respecto, cabe indicar que es irrelevante que el control que ya tenía la consultante sobre la sociedad limitada se hubiera tenido desde la constitución de esta o se hubiera adquirido con posterioridad, pues el presupuesto de hecho que configura el hecho imponible que ahora se grava es el aumento de la cuota de participación en la entidad ya controlada. En este sentido, debe advertirse que no se produce ningún supuesto de doble tributación por el hecho de que ahora la consultante deba satisfacer el gravamen por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas correspondiente al aumento del control en la sociedad, ya que la base imponible, según prevé el apartado 3.a) del artículo 108 de la LMV, no alcanza al valor total de los inmuebles de la sociedad limitada, sino que es proporcional al porcentaje en el que aumentará la cuota de participación, y la consultante no tributó en su adquisición inicial por ese porcentaje que ahora adquirirá.

Por último, cabe añadir que, en el supuesto de que una entidad que aumente la cuota de participación en otra entidad cuyo activo esté constituido al menos en un 50 por 100 por inmuebles situados en territorio español de la que ya tenía el control, si cuando adquirió tal control, por aplicación de la normativa vigente en ese momento, ya tributó por dicha adquisición por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD como transmisión patrimonial onerosa de bienes inmuebles por el valor total de estos, ya no deberá tributar ahora por el aumento de la participación porque en aquel momento ya tributó por la adquisición de la totalidad de los inmuebles.

CONCLUSIONES:

Primera. La adquisición de valores por una entidad mediante los que se produzca el aumento de su cuota de participación en otra entidad cuyo activo está constituido al menos en un 50 por 100 por inmuebles situados en territorio español, de la que la adquirente ya tenía el control, está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD como transmisión patrimonial onerosa de bienes inmuebles, y debe tributar en atención al porcentaje en el que aumente la cuota de participación.

Segunda. No obstante lo anterior, si la entidad adquirente, por aplicación de la normativa vigente, ya tributó en el momento de la adquisición del control como transmisión patrimonial onerosa de bienes inmuebles por el importe total del valor de los inmuebles del activo de la entidad cuyo control adquirió, el aumento posterior de su cuota de participación en dicha entidad ya no deberá tributar como transmisión patrimonial onerosa de bienes inmuebles, pues en el momento inicial ya tributó por el valor total de los inmuebles.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

VI.3. CONSULTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS DE 6 DE FEBRERO DE 2008

ITP y AJD. Operaciones societarias. Operaciones societarias en particular. Otras operaciones.

La operación de canje de valores por la que una entidad adquiere la totalidad de otra entregando en contraprestación una autocartera equivalente a un porcentaje de su capital, si cumple los requisitos previstos en el art. 83.5 RDLeg. 4/2004 (TR Ley IS), estará sujeta al gravamen de operaciones societarias, siendo irrelevante, a estos efectos, que la sociedad que adquiere la participación en el capital social de la otra obtenga la mayoría de los derechos de voto en ella, efectuando un aumento de su capital social para poder obtener los valores que ha de entregar a los socios de la sociedad a controlar. **Beneficios fiscales. Operaciones societarias.** Si a la operación de canje de valores le fuese aplicable el régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores del Capítulo VIII del Título VII del RDLeg. 4/2004 (TR Ley IS), tendrá derecho a la exención regulada en el art. 45.I B) 10 del RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), debiendo tenerse en cuenta que el referido régimen especial es de carácter voluntario, por lo que la referida exención sólo resultará aplicable si dicho régimen especial se aplica efectivamente por haber optado por él el sujeto pasivo y, además, cumplirse los requisitos exigidos. La exención resultará aplicable a ambas transmisiones de valores, ya que a efectos de la tributación en la modalidad de operaciones societarias, no se trata de dos operaciones, sino de una única operación de canje de valores que requiere dos transmisiones de valores, la que efectúa la sociedad que adquiere el control de otra sociedad a favor de los socios de ésta y la que éstos realizan a favor de la primera sociedad, que es la que le permite a esta última obtener el control de la otra.

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), arts. 21 y 45.

RDLeg. 4/2004 (TR Ley IS), arts. 83, 87, 94 y 96.

Descripción sucinta de los hechos:

La entidad consultante se dedica a la actividad inmobiliaria, tanto adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en todo lo concerniente a su objeto social.

Asimismo, posee una participación no mayoritaria en el capital de la entidad X, cuyo activo principal son valores en sociedades inmobiliarias y bienes inmuebles sitos en territorio español y destinados a la promoción inmobiliaria. No obstante, la consultante pretende adquirir la totalidad del capital de X, a través de una operación de canje de valores.

La consultante tiene previsto adquirir una autocartera equivalente al 4,4% de su capital que entregará en contraprestación a las acciones de X recibidas con ocasión del canje.

Cuestión planteada:

Si la operación descrita puede acogerse al régimen fiscal especial del capítulo VIII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Si la operación está exenta de tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Contestación:

El capítulo VIII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, regula el régimen especial de fusión, escisión, aportación de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea.

Al respecto, el artículo 83.5 del TRLIS establece que:

«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 permite obtener la mayoría de los derechos de voto en ella o, si ya dispone de dicha mayoría, adquirir una mayor participación, 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 ciento del valor nominal o, a falta de valor nominal, de un valor equivalente al nominal de dichos valores deducido de su contabilidad.»

A su vez, el artículo 87.1 del TRLIS condiciona la aplicación del régimen fiscal del canje de valores al cumplimiento de dos requisitos:

«1. No se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de este Impuesto las rentas que se pongan de manifiesto con ocasión del canje de valores, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

a) Que los socios que realicen el canje de valores residan en territorio español o en el de algún otro Estado miembro de la Unión Europea o en el de cualquier otro Estado siempre que, en este último caso, los valores recibidos sean representativos del capital social de una entidad residente en España.

Cuando el socio tenga la consideración de entidad en régimen de atribución de rentas, no se integrará en la base imponible de las personas o entidades que sean socios, herederos, comuneros o partícipes en dicho socio, la renta generada con ocasión del canje de valores, siempre que a la operación le sea de aplicación el régimen fiscal establecido en el presente Capítulo o se realice al amparo de la Directiva 90/434/CEE, y los valores recibidos por el socio conserven la misma valoración fiscal que tenían los canjeados.

b) Que la entidad que adquiera los valores sea residente en territorio español o esté comprendida en el ámbito de aplicación de la Directiva 90/434/CEE.»

A la vista de lo expuesto en el escrito de consulta, la aportación de las acciones de la sociedad X a la entidad consultante cumple los requisitos establecidos en el artículo 83.5 del TRLIS para tener la consideración de canje de valores, puesto que la entidad beneficiaria del canje de valores adquiere participaciones en el capital social de otra que le permite obtener la mayoría de los derechos de votos de la misma, y, en la medida que concurren las circunstancias del artículo 87 citadas, se podrá aplicar a la operación planteada el régimen especial previsto en el capítulo VIII del título VII del TRLIS, en las condiciones y con los requisitos establecidos en dicha normativa.

Esta operación no se ve desvirtuada por el hecho de que la consultante entregue en contraprestación de la operación de canje de valores acciones que posea en autocartera.

Por otra parte, el artículo 96.2 del TRLIS establece que:

«2. No se aplicará el régimen establecido en el presente capítulo cuando la operación realizada tenga como principal objetivo el fraude o la evasión fiscal. En particular, el régimen no se aplicará cuando la operación no se efectúe por motivos económicos válidos, tales como la reestructuración o racionalización de las actividades de las entidades que participan en la operación, sino con la mera finalidad de conseguir una ventaja fiscal.

(...)

Este precepto recoge de forma expresa la razón de ser del régimen especial de las operaciones de fusión, escisión, aportación de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, que justifica que a las mismas les sea aplicable dicho régimen en lugar del régimen general establecido para esas mismas operaciones en el artículo 15 del TRLIS. El fundamento del régimen especial reside en que la fiscalidad no debe ser un freno ni un estímulo en las tomas de decisiones de las empresas sobre operaciones de reorganización cuando la causa que impulsa su realización se sustenta en motivos económicos válidos, en cuyo caso la fiscalidad quiere tener un papel neutral en esas operaciones.

Por el contrario, cuando la causa que motiva la realización de dichas operaciones es meramente fiscal, esto es, su finalidad es conseguir una ventaja fiscal al margen de cualquier razón económica diferente, no es de aplicación el régimen especial.

En el escrito de consulta no se indican los motivos que justifican la operación a realizar por lo que este Centro Directivo no puede pronunciarse respecto a la aplicación de lo establecido en el artículo 96.2 del TRLIS.

En relación con la tributación indirecta, el artículo 21 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993) –en adelante, TRLITPAJD– determina que «A los efectos del gravamen sobre operaciones societarias tendrán la consideración de operaciones de fusión y escisión las definidas en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 2.º de la Ley 29/1991, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas». Asimismo, el artículo 45.I B) 10 del citado TRLITPAJD establece lo siguiente:

«I B) Estarán exentas:

.../...

10. Las operaciones societarias a que se refiere el artículo 21 anterior, a las que sea aplicable el régimen especial establecido en el Título Primero de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas.»

Ahora bien, la disposición adicional segunda del TRLIS dispone en su apartado 2 que: «Las referencias que el artículo 21 y el artículo 45.I B) 10 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hacen a las definiciones de fusión y escisión del artículo 2.º, apartados 1, 2 y 3, de la Ley 29/1991, de 16 de septiembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las directivas y reglamentos de las Comunidades Europeas, se entenderán hechas al artículo 83, apartados 1, 2, 3 y 5, y al artículo 94 de esta ley y las referencias al régimen especial del título I de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, se entenderán hechas al capítulo VIII del título VII de esta ley».

De acuerdo con los preceptos transcritos, pues, todas las operaciones definidas en el artículo 83, apartados 1, 2, 3 y 5, y el artículo 94 del TRLIS tienen la consideración de operaciones societarias de «fusión y escisión» a efectos del gravamen de operaciones societarias del ITPAJD, es decir, que tales operaciones –fusiones, escisiones, aportaciones no dinerarias de rama de actividad y canje de valores– constituirán el hecho imponible de la modalidad de

operaciones societarias del ITPAJD, siempre que cumplan los requisitos y condiciones descritos en los citados preceptos.

En concreto, el canje de valores –que es la operación objeto de consulta– se define en el apartado 5 del artículo 83 del TRLIS del siguiente modo: «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 ciento del valor nominal o, a falta de valor nominal, de un valor equivalente al nominal de dichos valores deducido de su contabilidad».

En consecuencia, la operación de canje de valores objeto de consulta, si, como parece desprenderse de la descripción recogida en el escrito de consulta, cumple los requisitos previstos en el apartado 5 del artículo 83 del TRLIS transcrito, tendrá la consideración de operación societaria a efectos del ITPAJD y estará sujeta al gravamen de operaciones societarias de dicho impuesto. A estos efectos, es irrelevante que la sociedad que adquiera una participación en el capital social de otra sociedad que le permita obtener la mayoría de los derechos de voto en ella efectúe o no un aumento de su capital social para obtener los valores que ha de entregar a los socios de la sociedad a controlar, pues el precepto no exige tal requisito.

A este respecto, si a la operación de canje de valores le fuese aplicable el régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores regulado en el capítulo VIII del título VII del TRLIS, tendrá derecho a la exención regulada en el artículo 45.I B) 10 del TRLITPAJD también transcrito. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que el referido régimen especial es de carácter voluntario, como expresamente determina el artículo 96 del TRLIS («La aplicación del régimen establecido en el presente capítulo requerirá que se opte por él ...»). Por tanto, como tiene establecido este Centro Directivo, la exención del artículo 45.I B) 10 del TRLITPAJD sólo resultará aplicable si dicho régimen especial se aplica efectivamente por haber optado por él el contribuyente y, además, cumplirse los requisitos exigidos.

Por último, debe señalarse que la exención resulta aplicable a ambas transmisiones de valores pues a efectos de la tributación en la modalidad de operaciones societarias del ITPAJD no se trata de dos operaciones, sino de una única operación de canje de valores, que requiere dos transmisión de valores, la que efectúa la sociedad que adquiere el control de otra sociedad a favor de los socios de esta y la que estos realizan a favor de la primer sociedad, que es la que le permite a esta última obtener el control de la otra.

La presente contestación se realiza conforme a la información proporcionada por la consultante, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas y que pudieran tener relevancia en la determinación del propósito principal de la operación proyectada, de tal modo que podrían alterar el juicio de la misma, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa a la vista de la totalidad de las circunstancias previas, simultáneas y posteriores concurrentes en la operación realizada.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

VII

**DERECHO DE FAMILIA Y
DE LA PERSONA**

Juan María Díaz Fraile

VII.1. LA ADOPCIÓN INTERNACIONAL ANTE EL REGISTRO CIVIL ¹

Por Juan María Díaz Fraile,

Registrador de la Propiedad.

Letrado adscrito a la D.G.R.N.

Catedrático de Derecho Civil (acreditado)

Miembro de la Comisión Internacional del Estado Civil

SUMARIO:

I. INTRODUCCIÓN: 1. Marco jurídico español; 2. La adopción internacional desde la perspectiva del Derecho registral español.– II. Inscripción en el Registro Civil español con arreglo al artículo 9 n.º 5 del Código Civil: 1. Eficacia en España de las adopciones internacionales; 2. Los requisitos exigidos por el Código Civil español para el reconocimiento de las adopciones internacionales: 2.1. *Competencia de la autoridad extranjera*; 2.2. *Control de la Ley estatal aplicada*; 2.3. *Equivalencia de efectos entre la adopción extranjera y la adopción regulada en España*; 2.4. *Exigencia del certificado de idoneidad español para ciertos adoptantes*; 2.5. *La legalización y regularidad formal de la documentación extranjera en la que conste la constitución de la adopción por autoridad extranjera*; 2.6. *Las prohibiciones del artículo 4 de la Ley de Adopción Internacional.*

I. Introducción

1. Marco jurídico español

El marco jurídico, legal y jurisprudencial, por el que se rigen las adopciones internacionales en España viene integrado por los siguientes Convenios Internacionales y disposiciones legales de nuestro Derecho positivo: la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño hecha en Nueva York el 20 de noviembre de 1989, el Convenio de La Haya de 29 de Mayo de 1993 sobre Protección del Niño y Cooperación en materia de Adopción Internacional, los artículos 14 y 39 de la Constitución, 3, 4, 25 y disposición adicional 2.^a de la Ley Orgánica 1/1996 de 15 de Enero de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 22 n 3.^o de La Ley Orgánica del Poder Judicial, 9 n.º 4 y 5, modificado por la Ley 18/1999 de 18 de Mayo, 10, 12, 20, 108, 154, 162, 176, 178 y 180 del Código civil; 1, 15, 16 de la Ley del Registro Civil, modificado el último por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre de reformas para el impulso a la productividad, y finalmente la Ley 54/2007, de 28 de diciembre, de Adopción Internacional.

Además de ello se ha de tener en cuenta el cuerpo de doctrina que se contiene en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1999, 5-2.^a de abril de 2000, 19 de mayo de 2001, 3 de abril de 2002, 23-4.^a de enero de 2004, 19 de noviembre de 2005 y 6-1.^a de abril de 2006 y 23-5.^a de noviembre y Consultas de 30 de mayo y 11 de julio de 2006, así como en la importante Resolución-Circular de 15 de julio de 2006

1. El presente texto recoge el contenido de la ponencia presentada por su autor en el marco de las Jornadas sobre «Problemas actuales del Registro Civil» organizadas por el Consejo General del Poder Judicial con la colaboración del Gobierno Vasco, celebradas en San Sebastián los días 24 y 25 de abril de 2008.

sobre reconocimiento e inscripción en el Registro Civil español de las adopciones internacionales. El presente trabajo tiene por objeto realizar una exégesis de este cuerpo de doctrina, analizando en particular los requisitos legales necesarios para obtener la inscripción de las adopciones internacionales en el Registro Civil español en caso de resultar éste competente.

2. La adopción internacional desde la perspectiva del Derecho registral español.

Pues bien, en el Derecho español la adopción ha sido definida como acto judicial por el que se hace efectiva la voluntad de una persona o pareja de que legalmente sea hijo suyo quien por naturaleza no lo es. Ello supone que el título de atribución del estado civil de filiación no es sólo el hecho de la generación, filiación que tiene lugar por naturaleza, sino que también puede serlo un hecho no natural, sino jurídico, a través de la adopción (art. 108 C.c.).

La materia sobre la que recae (relación de filiación) exige que no quepan otras modalidades que las estrictamente previstas en la ley. Se trata, por tanto, de una materia sujeta a un régimen jurídico de «*ius cogens*». En concreto desde la reforma del Código civil de 1987 en el Derecho español tan sólo existe una única modalidad de adopción, que incluso supera en efectos a la antiguamente denominada adopción plena, pues dicha reforma implantó el principio de la completa equiparación entre la filiación por naturaleza y la filiación adoptiva. De hecho la filiación adoptiva no crea un simple «*status filii*» (o relación paterno-filial entre adoptante y adoptado), sino un «*status familiae*» (esto es, una relación no sólo respecto del adoptante, sino también respecto de la familia de éste).

La adopción cobra importancia para el Derecho Internacional Privado cuando en la misma aparece un elemento de extranjería o internacional, lo cual puede suceder cuando adoptante o adoptando son extranjeros o tienen su residencia y /o domicilio en el extranjero, o cuando la adopción se constituyó en el extranjero y se pretende su reconocimiento en nuestro país y su inscripción en Registro Civil español. En esta última figura de las adopciones internacionales nos vamos a centrar.

Desde el punto de vista registral, sabido es que la adopción da lugar en el Registro Civil español a una inscripción marginal en la inscripción de nacimiento del adoptado, o bien a la anotación soporte del artículo 154-1.º del Reglamento cuando la institución extranjera no se pueda calificar como de adopción, pero sí de prohijamiento o acogimiento familiar (cfr. artículo 46 de la Ley del Registro Civil). Por lo tanto, es necesaria la previa inscripción de nacimiento. En caso de que falten las correspondientes certificaciones de nacimiento del Registro civil extranjero, cuya presentación permitiría la inscripción sin necesidad de expediente (cfr. arts. 23 L.R.C. y 85 R.R.C.), cabe tramitar, para suplir la falta de tal documentación, un expediente de inscripción fuera de plazo del nacimiento, de acuerdo con los trámites al efecto previstos (cfr. arts. 95 L.R.C. y 311 a 316 R.R.C. y Resolución de 28 de abril de 1994). A pesar de la importancia de este tema hay que destacar que el mismo no ha sido abordado por la Ley de Adopción Internacional, de forma que su regulación sigue siendo la contenida en la legislación del Registro Civil.

Cuando la adopción se ha constituido ante una autoridad extranjera, o presenta otros elementos de extranjería, la inscripción registral mencionada presenta una serie de dificultades prácticas y teóricas que trataremos de analizar a lo largo del presente trabajo.

Hay que comenzar recordando que ya la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, y la más reciente Resolución-Circular del mismo Centro Directivo de fecha 31 de octubre de 2005 (BOE núm. 308 de 26 diciembre 2005), resolvieron algunos de estos problemas suscitados por la inscripción de las adopciones internacionales, tales como la restricción a la publicidad de la filiación adoptiva, y la determinación registral del lugar de nacimiento del adoptado en estos casos. Sin embargo, la frecuencia con

que las dudas han asaltado en su actuación en esta materia a los Jueces y Cónsules encargados de nuestros Registros Civiles y la asiduidad con la que se presentan recursos contra la calificación de los Encargados en relación con la adopción internacional, por la dificultad intrínseca que presenta al obligar a la aplicación de diversos Derechos extranjeros, ha determinado que la Dirección General de los Registros y del Notariado se haya ocupado del tema con afán sistematizador, con cierta pretensión de completad y exhaustividad, en particular en su Resolución-Circular de 15 de julio de 2006, muchas de cuyas soluciones se han incorporado a la reciente Ley de Adopción Internacional.

Conforme a la doctrina sentada en tal ocasión, se ha de señalar, en primer lugar, que para lograr que una adopción constituida ante autoridad extranjera surta efectos legales en España, no puede acudir al procedimiento de «*exequatur*» regulado en los todavía vigentes artículos 952 a 954 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881. La razón de tal imposibilidad radica en la circunstancia de que las adopciones son «actos de jurisdicción voluntaria» y el procedimiento de «*exequatur*» no es aplicable a los actos de jurisdicción voluntaria, como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado (*vid.* Resoluciones de 28 junio 1996, 16-1.^a de septiembre 2000, 23-1.^a febrero 2001, entre otras). De esta regla general hay que dejar a salvo lo que puedan disponer los Convenios internacionales al respecto, que en algunos casos requieren la superación de un procedimiento de «*exequatur*» para el reconocimiento extraterritorial de resoluciones de jurisdicción voluntaria y, entre ellas, las resoluciones relativas a la constitución de adopciones internacionales, como sucede, por ejemplo, en el caso del Tratado entre el Reino de España y la República popular China sobre asistencia judicial en materia civil y mercantil hecho en Pekín el 2 de mayo de 1992.

En defecto de «*exequatur*» la adopción constituida ante autoridad extranjera podrá surtir efectos legales en España mediante tres vías jurídicas: bien a través de los Convenios bilaterales firmados por España con otros países; bien a través del régimen legal específico contenido en el Convenio de La Haya de 29 de mayo de 1993 sobre Protección del Niño y Cooperación en materia de Adopción Internacional; o bien a través de las normas de producción interna, esto es, mediante la aplicación de la reciente Ley 54/2007, de 28 de diciembre, sobre Adopción Internacional, a la que se remite en su redacción actual el artículo 9 n.º5 del Código civil, al establecer que «las adopciones constituidas por autoridades extranjeras surtirán efectos en España con arreglo a las disposiciones de la citada Ley de Adopción Internacional». Centraremos nuestra exposición en estos supuestos de adopciones internacionales no sujetos al Convenio de La Haya, por ser los que resultan más problemáticos y fuente de más frecuentes controversias jurídicas.

II. Inscripción en el Registro Civil español en defecto de convenio internacional aplicable

1. Eficacia en España de las adopciones internacionales

A) *El reconocimiento en España de las adopciones internacionales a través de su inscripción registral*

Debemos comenzar diferenciando dos modalidades de adopciones internacionales en función de que se hayan constituido ante autoridad española o ante una autoridad extranjera. Centraré mi análisis en esta segunda modalidad por ser la que plantea los problemas de calificación más agudos. Las primeras, que representan un porcentaje muy bajo respecto del número total de adopciones internacionales, han sido minuciosamente reguladas por la Ley de Adopción

Internacional en cuanto a competencia judicial internacional y a ley aplicable. Por el contrario, la regulación es escasa respecto de las adopciones constituidas por autoridad extranjera, siendo así que son las más frecuentes en la práctica.

En defecto de todo instrumento internacional aplicable, las adopciones internacionales constituidas ante autoridades extranjeras surten efectos legales en España en la forma prevista por artículo 26 de la Ley de Adopción Internacional. Se trata de una norma que fija los requisitos necesarios para que una adopción internacional sea eficaz en España, incluyendo la determinación de la ley aplicable. Es, por tanto, una norma relativa a la «validez y eficacia extraterritorial de resoluciones extranjeras», y sólo parcialmente una norma relativa a la determinación de la ley aplicable a algunos de tales requisitos. Por tanto, la autoridad pública española ante la que se suscite la cuestión de la validez de una adopción constituida ante autoridad extranjera controlará, incidentalmente, la validez de dicha adopción en España a través del artículo 26 de la Ley de Adopción Internacional, como he señalado.

Esto es precisamente lo que ha de hacer el Encargado del Registro civil español al que se le solicita la inscripción de una adopción internacional, quien al calificar positivamente la documentación que se le presenta con la solicitud de inscripción realiza un reconocimiento incidental de la adopción internacional (*vid.* Consulta de la D.G.R.N. de 22 de diciembre de 2004), debiendo denegar la inscripción en caso de falta de la concurrencia de tales requisitos en aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley Orgánica 1/1996 de 15 enero, de protección jurídica del menor, conforme a la cual «para la inscripción en el Registro español de las adopciones constituidas en el extranjero, el Encargado del Registro apreciará la concurrencia de los requisitos del artículo 9 n.º 5 del Código Civil», remisión que hoy ha de entenderse hecha a la citada Ley de Adopción Internacional. En el mismo sentido el artículo 27 de esta Ley dispone que «La autoridad pública española ante la que se suscite la cuestión de la validez de una adopción constituida por autoridad extranjera, y en especial, el Encargado del Registro Civil en el que se inste la inscripción de la adopción constituida en el extranjero, controlará, incidentalmente, la validez de dicha adopción en España con arreglo a las normas contenidas en esta Ley». Veamos cuales son estas normas.

B) *La determinación del Registro Civil competente*

Por lo que se refiere a la determinación del Registro Civil español competente para llevar a cabo la calificación y, en su caso, inscripción de las adopciones constituidas ante autoridad extranjera conviene clarificar ciertas dudas que han surgido en torno a esta cuestión, particularmente en relación con la competencia de los Registros Civiles Consulares, en aras de garantizar la máxima seguridad jurídica posible en la materia, con arreglo a los criterios que sentó la Resolución-Circular de la D.G.R.N. de 15 de julio de 2006:

a) La Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, ha modificado mediante sus Disposiciones adicionales séptima y octava los artículos 16 y 18 de la Ley de 8 de junio de 1957, reguladora del Registro Civil. En cuanto al primero, la reforma ha consistido en la adición de tres nuevos párrafos, conforme a los cuales en los casos de adopción internacional, el adoptante o adoptantes, podrán de común acuerdo solicitar directamente en el Registro Civil de su domicilio que se extienda la inscripción principal de nacimiento y la marginal de adopción, así como la extensión en el folio que entonces corresponda, de una nueva inscripción de nacimiento en la que constarán solamente, además de los datos del nacimiento y del nacido, las circunstancias personales de los padres adoptivos, la oportuna referencia al matrimonio de estos y la constancia de su domicilio como lugar de nacimiento del adoptado. La interpretación y determinación del alcance práctico de esta reforma ha sido objeto de la reciente Instrucción de 28 de febrero de 2006, de esta Dirección General de los Registros y del

Notariado, sobre competencia de los Registros Civiles Municipales en materia de adquisición de nacionalidad española y adopciones internacionales.

b) Las adopciones internacionales constituyen actos jurídicos relativos al estado civil de las personas afectadas que, siempre que afecten a españoles, deben ser inscritos en el Registro Civil español, correspondiendo la competencia para su calificación e inscripción, conforme a las reglas hasta ahora vigentes en la materia (cfr. arts. 15 L.R.C. y 68 R.R.C.) al Registro Civil Central o a los Registros Civiles Consulares, según los casos. La regla general de competencia en materia registral civil se contiene en el artículo 16, apartado primero, de la Ley del Registro Civil al disponer que «Los nacimientos, matrimonios y defunciones se inscribirán en el Registro Municipal o Consular del lugar en que acaecen». En el supuesto de tratarse de hechos ocurridos en España no se plantea problema alguno. Aplicándose el principio de competencia territorial que se desprende del trascrito precepto, el hecho deberá inscribirse en el Registro Municipal, principal o delegado, en cuya circunscripción territorial acaece.

Para el supuesto de hechos ocurridos en el extranjero, inscribibles por afectar a un español, el artículo 12 de la Ley dispone que «Los Cónsules extenderán por duplicado las inscripciones que abren folio en el Registro de su cargo, uno de cuyos ejemplares será remitido al Registro Central para su debida incorporación. En uno y otro Registro se extenderán en virtud de parte, todas las inscripciones marginales que se practiquen en cualquiera de ellos». En la Ley del Registro Civil no existe ningún otro precepto que determine o aclare la competencia concreta del Registro Central para practicar las inscripciones que abren folio.

c) Es preciso acudir a las normas de competencia contenidas en el Reglamento del Registro Civil, para encontrar una determinación más concreta y específica de la competencia del Registro Civil Central en los supuestos antes indicados. En efecto, en el apartado segundo del artículo 68, tras reiterar en el apartado primero la regla general de competencia, se dice que «Cuando sea competente un Registro Consular, si el promotor estuviere domiciliado en España, deberá practicar antes la inscripción en el Registro Central y después, por traslado, en el Consular correspondiente». Por tanto, el Registro Central surge inicialmente como un Registro supletorio y de centralización de los asientos de los Registros Consulares, pero tal caracterización queda en parte modificada en el sentido de configurarse simultáneamente como un Registro civil ordinario en virtud de lo dispuesto en el artículo 68 del Reglamento, con la particularidad, por otro lado, de que a partir de la reforma de este precepto por el Real Decreto 3455/77, de 1 de diciembre, se rompe además, el criterio general de competencia del artículo 16 de la Ley para la práctica de la inscripción respecto de los hechos ocurridos en el extranjero, criterio que ya no va a ser el lugar de acaecimiento del hecho, sino la circunstancia de que el promotor esté domiciliado en España.

d) En los casos de adopciones internacionales constituidas por adoptante/s español/es a favor de menores extranjeros y ante autoridades extranjeras, cuando el adoptante/s tenga su domicilio fijado en España al tiempo de la adopción podría dudarse del fundamento de la eventual competencia del Registro Civil Consular en cuya demarcación se haya producido la constitución de la adopción o el nacimiento del adoptado, en el caso de que no coincidan (no ha de olvidarse que las adopciones dan lugar a inscripciones marginales cuya competencia viene determinada por el criterio de «conexión» del art. 46 L.R.C., de forma que han de extenderse al margen de la inscripción principal de nacimiento, siendo pues Registro competente para extender aquella el que lo sea para practicar ésta). La duda surge del hecho de que generalmente se entiende que el promotor de la inscripción no es el adoptado sino los padres adoptantes, los cuales en el supuesto mencionado están domiciliados en España, lo que en aplicación del párrafo segundo del artículo 68 del Reglamento del Registro Civil debería determinar la fijación de la competencia en el Registro Civil Central, y no en el Consular. Así parece desprenderse «a

sensu contrario», por ejemplo, de la Resolución de la D.G.R.N. de 30 de marzo de 1999 en cuyo Fundamento Jurídico VIII se afirma que «No es cierta la afirmación del Cónsul Encargado en el sentido de que carece de competencia para la práctica de la inscripción solicitada, correspondiendo ésta al Registro Civil Central, ya que eso sería así en el supuesto de que la adoptante tuviera su domicilio en España, por lo que acreditado en las actuaciones que ésta reside en Bruselas desde 1986, la competencia para la práctica de la inscripción solicitada es del Registro Civil Consular».

e) Frente a ello, la extendida práctica registral de inscribirse las adopciones internacionales en los Registros Civiles Consulares ha sido avalada por la D.G.R.N. en base al amplio y flexible concepto de «promotor» que acoge el artículo 24 de la Ley del Registro Civil, y que incluye en el mismo no sólo a las personas especialmente designadas por la Ley en cada caso como obligados a promover la inscripción (en el caso del nacimiento todos los mencionados en el art. 43 L.R.C.), sino también a «aquellos a quienes se refiere el hecho inscribible» (n.º2), esto es, en el caso del nacimiento y de la adopción, el nacido y el adoptado. En base a esta amplitud, la Consulta de la D.G.R.N. de 29 de abril de 1999 afirmó que «2.º En el supuesto contemplado, en el que el adoptante o adoptantes están domiciliados en España, no debe olvidarse que el adoptado está domiciliado en el extranjero, de modo que el promotor, al solicitar las inscripciones de nacimiento y de adopción actúa no tanto en su nombre propio, sino como representante legal del adoptado. 3.º Siendo esto así, no deja de ser promotor de las inscripciones el adoptado, por más que por su menor edad no pueda actuar por sí mismo. 4.º En consecuencia, no se infringe el párrafo 2.º del artículo 68 del Reglamento del Registro Civil cuando estando el adoptado domiciliado en el extranjero se practican las inscripciones de nacimiento y de adopción en el Registro Consular correspondiente».

Este criterio fue ratificado por la Resolución-Circular de 15 de julio de 2006. No debe olvidarse que el rango reglamentario de la norma interpretada no permite ninguna interpretación que se traduzca en un mandato contrario a lo dispuesto por el precepto desarrollado, esto es, el artículo 16 de la ley registral civil conforme al cual los nacimientos se inscribirán en el Registro Municipal o Consular del lugar en que acaecen. De hecho una parte de nuestra doctrina científica ya alertó acerca de la posible ilegalidad del párrafo 2.º del artículo 68 del Reglamento del Registro Civil entendiéndolo que contenía un desarrollo incompatible con el expresado mandato legal, por más que la práctica registral y la propia doctrina de esta Dirección General hayan admitido la validez del precepto reglamentario. Pero por ello mismo se ha de entender que, aunque la literalidad del artículo 68 parece dar carácter imperativo a la inversión del orden de intervención de los órganos registrales consular y central para los casos a que se refiere cuando el interesado tiene su domicilio en España, ninguna objeción cabe oponer cuando aquél inste la inscripción directamente en el Registro Civil Consular por concurrir un interés particular en ello. Se puede afirmar en este sentido que existe en estos casos una suerte de fuero registral electivo que ha venido permitiendo al particular solicitar la inscripción de la adopción bien en el Registro Civil Central, bien, concurriendo cualquier interés legítimo para ello, en el Registro Civil Consular del lugar de constitución de la adopción o de nacimiento del adoptado. Por tanto, ninguna duda debe haber respecto de la base legal en que se asienta la competencia de los Registros Civiles Consulares en esta materia, tal y como ha venido siendo ejercitada en la práctica a lo largo de estos últimos años.

f) Sin embargo, no puede dejar de señalarse que la reforma introducida por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso de la productividad, al dar nueva redacción a los artículos 16 y 18 de la Ley del Registro Civil, supone un cierto giro en la cuestión tratada, ya que se aparta del criterio de la territorialidad del lugar de acaecimiento del hecho inscribible, como elemento preferente para determinar qué órgano registral es el competente, ahora ya a

través de norma de rango legal, acogiendo como elemento referente el del domicilio del interesado para atribuir la competencia. Así resulta de la directriz tercera de la Instrucción de 28 de febrero de 2006 antes mencionada, conforme a la cual «Si bien el apartado 3 del artículo 16 de la Ley del Registro Civil alude a la posibilidad de los interesados de «solicitar directamente en el Registro Civil de su domicilio» las inscripciones correspondientes, ello no se debe entender en el sentido de mero auxilio registral, como se desprendería de la simple literalidad de la norma, pues en tal caso ésta sería superflua al coincidir sustancialmente con el artículo 2 del Reglamento del Registro Civil, sino en el sentido de fijar la competencia del Registro Civil en función, no del criterio territorial de acaecimiento del hecho inscribible, sino del domicilio de los interesados» (cfr. punto 1.º). No quiere ello decir que se haya suprimido radicalmente la competencia en esta materia de los Registros Consulares, pero sí que se observa una evolución que permite afirmar, por la interpretación conjunta de los artículos 16 n.º3 de la Ley del Registro Civil, redacción dada por la Ley 24/2005, y 68-II del Reglamento del Registro Civil y de la Instrucción de 28 de febrero de 2006, que existe un «fuero registral preferente» a favor del Registro Civil municipal del domicilio para practicar las inscripciones de las adopciones internacionales constituidas por adoptante/s español/es domiciliados en España, que no es sino manifestación de la finalidad que inspira la reforma legal citada de lograr una más plena equiparación entre los hijos adoptivos y los hijos por naturaleza (cfr. arts. 14 y 39 de la Constitución y 108 del Código civil), acercando el régimen registral de las adopciones internacionales al previsto para la inscripción del nacimiento de los hijos naturales por el artículo 16 n.º1 de la ley registral civil, por mucho que el citado fuero registral a favor de los Registros municipales del domicilio del adoptante/s no sea exclusivo, según se ha razonado, sino concurrente, al menos en el estadio normativo actual, con el de los Registros Consulares.

g) Finalmente, ha de señalarse que la competencia para la inscripción de la adopción constituida por una autoridad extranjera cuando los adoptantes españoles tienen su domicilio fuera de España no puede resolverse por aplicación del apartado 3 del artículo 16 de la Ley del Registro Civil, en su redacción dada por Ley 24/2005, por lo que en tales casos revive la regla general conforme a la cual las adopciones dan lugar a inscripciones marginales cuya competencia viene determinada por el criterio de «conexión» del artículo 46 de la Ley del Registro Civil, de forma que han de extenderse al margen de la inscripción principal de nacimiento, siendo pues Registro competente para extender la inscripción de la adopción el que lo sea para practicar la de nacimiento, esto es, el que corresponda al lugar de nacimiento en el extranjero (Consulta D.G.R.N. de 28 de febrero de 2007³).

2. Los requisitos exigidos por la ley española para el reconocimiento de las adopciones internacionales

Los requisitos exigidos por el artículo 26 de la Ley de Adopción Internacional para que las adopciones constituidas por autoridad extranjera puedan acceder al Registro Civil español, artículo que ha venido a sustituir a la regulación que sobre esta materia se contenía en el artículo 9 n.º5-IV del Código civil, son los siguientes: 1.º Competencia de la autoridad extranjera;

2. El caso concreto de esta Consulta se refería a un supuesto de una adopción constituida en Estados Unidos por un matrimonio formado por una ciudadana española y un ciudadano de nacionalidad estadounidense a favor de un menor guatemalteco (siendo indiferente a estos efectos que previamente se hubiera constituido una adopción simple del mismo menor en Guatemala, ya que no es esta adopción, sino aquella, de carácter pleno, la que va a ser objeto de reconocimiento a través de su inscripción en el Registro Civil español), y cuya residencia habitual se encuentra fijada en el ámbito de la circunscripción territorial del Consulado General de España en Abu Dhabi. Se trataba de determinar a cuál de los tres Consulados españoles relacionados con el caso correspondía la competencia para la inscripción.

2.º Control de la Ley estatal aplicada; 3.º Equivalencia de efectos entre la adopción extranjera y la adopción regulada en España; 4.º Exigencia del certificado de idoneidad español para ciertos adoptantes; 5.º Consentimiento de la entidad pública correspondiente en caso de adopción de un español; y, finalmente, 6.º Regularidad formal del documento donde consta la adopción.

Todos estos requisitos, según criterio seguido con rara unanimidad por la doctrina científica, deben aplicarse e interpretarse, en todo caso, siempre, con arreglo al principio del «interés superior de los menores», tal y como prescribe el artículo 3 n.º 1 de la Convención sobre los Derechos del Niño hecha en Nueva York el 20 noviembre 1989 al señalar que «en todas las medidas concernientes a los niños que tomen las instituciones públicas o privadas de bienestar social, los tribunales, las autoridades administrativas o los órganos legislativos, una consideración primordial a que se atenderá será el interés superior del niño», norma que, a su vez, constituye uno de los principios informadores de la legislación española (cfr. art. 3 Ley Adopción Internacional). Procedemos a continuación a su análisis separado, siguiendo los criterios y orientaciones contenidos en la doctrina oficial de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que nos sirve de guía en esta exposición.

2.1. Competencia de la autoridad extranjera

En cuanto a la competencia de la autoridad extranjera, el artículo 26 de la Ley exige controlar que la adopción haya sido constituida por una autoridad extranjera «competente». Ello implica que deben acreditarse varios extremos.

En primer lugar, la adopción extranjera debe haber sido constituida por una «autoridad pública». No es necesario que se trate de una autoridad judicial, siendo admisibles las inscripciones en el Registro Civil español de las adopciones constituidas por autoridades administrativas extranjeras, como había señalado la D.G.R.N. antes de la aprobación de la Ley, y ahora reconoce expresamente ésta (*vid.* Resolución de 5 de octubre de 1993). Por el contrario, no cabe admitir una adopción constituida por mero contrato entre las partes afectadas, y ello aunque sea válida en el país extranjero donde la adopción se constituyó.

En segundo lugar, la autoridad extranjera que constituye la adopción debe ser internacionalmente competente al efecto. El artículo 9 n.º 5-IV del Código Civil nada decía sobre cuáles eran los criterios con arreglo a los cuales se había de verificar la competencia internacional de la autoridad extranjera. Para cubrir esta laguna la D.G.R.N. había venido entendiendo que procedía aplicar los criterios derivados del propio Derecho Internacional Privado del Estado cuya autoridad constituyó la adopción, de forma que se entendía que concurre este requisito cuando dicha autoridad se ajustó a los foros de competencia internacional previstos en sus propias normas de Derecho Internacional Privado (cfr. Resoluciones de 9 de febrero de 1989, 28 de abril de 1994, 6 de marzo de 1997). Se trata de un enfoque cuyos resultados prácticos se asemejan a los propios del método propuesto por parte de nuestra doctrina científica consistente en la denominada bilateralización de la norma contenida en el artículo 22 n.º 3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 14 de la Ley de Adopción Internacional, lo que supone considerar competente la autoridad siempre que adoptante o adoptando estén vinculados al Estado de la autoridad de constitución por su nacionalidad o por su residencia habitual, ya que en ausencia de dichas conexiones debería intervenir el orden público internacional español al faltar una vinculación razonable entre la adopción y el país de la autoridad que la ha constituido («foro exorbitante»), como también ha indicado la Resolución de 16-1.ª de septiembre de 2000 de la D.G.R.N. Este criterio ha recibido carta de naturaleza normativa, evitando la necesidad de acudir al orden público, al establecer el art. 26.1-1.º de la Ley de Adopción Internacional que *«Se considera que la autoridad extranjera que constituyó la adopción es internacionalmente competente si se respetaron, en la constitución de la adopción, los foros recogidos en su pro-*

pio Derecho. No obstante, – añade la norma – lo establecido en la regla anterior, en el caso en que la adopción no presente conexiones razonables de origen, de antecedentes familiares o de otros órdenes similares con el país cuya autoridad haya constituido la adopción, se estimará que la autoridad extranjera carecía de competencia internacional».

2.2. Control de la Ley estatal aplicada

Por lo que se refiere al control de la Ley estatal aplicada, hay que destacar el mandato contenido en el n.º2 del apartado 1 del artículo 26 de la Ley de Adopción Internacional que exige la aplicación de la «ley o leyes estatales designadas por las normas de conflicto del país del que depende la autoridad extranjera que constituyó la adopción», ya sea esta ley la ley nacional del adoptado, la de su residencia habitual o la de su domicilio, o cualquier otra, por ejemplo la ley española en caso de que a ella reenvíen las normas de conflicto del país de la constitución.

Es importante aclarar que las reglas sobre ley aplicable contenidas en los artículos 18 a 21 de la Ley de Adopción Internacional no son aplicables cuando la autoridad que constituye la adopción es extranjera. Se adopta así un criterio de neutralidad que pretende respetar enteramente lo que resulte en cuanto a ley aplicable de las normas de conflicto de la legislación del foro, a diferencia del punto de vista que adoptaba con anterioridad el artículo 9 n.º5 del Código civil que se remitía a la «Ley del adoptando» en cuanto a los «consentimientos y a la capacidad». Pero en realidad el objetivo ahora perseguido es el mismo que se buscaba ya antes de la reforma, que no es otro que el de asegurar la continuidad de la adopción internacional entre el «Estado de origen» y el «Estado receptor». De este modo, la adopción válidamente constituida en un Estado extranjero (Estado de origen) será también considerada válida y eficaz en España (Estado receptor).

Esta remisión a la correspondiente legislación extranjera, comenzando por sus normas de conflicto, obliga a plantear el *problema de la prueba del Derecho extranjero*. Este tema se resolvía en el marco del Título preliminar del Código civil español asimilando el Derecho extranjero a los hechos, esto es, imputando la carga de su prueba al que lo alegaba (art. 12 n.º6 C.c.). Este punto de vista cambió con la aprobación de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, ya que ésta si bien mantiene la necesidad de probar el Derecho extranjero – excepcionando el principio «*iura novit curia*» – y no sólo en cuanto a su contenido sino también en cuanto a su vigencia, ya no imputa el «*onus probandi*» a la parte que lo alegue, sino que contempla una cierta actividad de oficio del tribunal al establecer que éste podrá valerse de «cuantos medios de averiguación estime necesarios para su aplicación». En la práctica administrativa española, el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación transmite la información proporcionada por las Embajadas y Consulados españoles sobre legislación y procedimiento en materia de adopción al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales (Entidad pública competente, junto con las Comunidades Autónomas, en materia de adopciones) y al Ministerio de Justicia, que a su vez la ponen a disposición de los Encargados de los Registros Civiles.

Por otra parte, el principio del «*favor actis*» lleva a la ley a introducir un mecanismo de subsanación o convalidación en los casos en que el procedimiento de adopción está incompleto por falta de alguna declaración de voluntad o de la expresión de algún consentimiento exigido por la ley extranjera reguladora de la constitución de la adopción, en cuyo caso el artículo 26 de la Ley prevé la posibilidad de que el procedimiento sea completado en España, ante las autoridades competentes españolas o ante cualquier otra autoridad extranjera competente, posibilidad que ya se contemplaba en el artículo 9 n.º5 del Código civil antes de la reforma.

En cuanto al *ámbito material del control de la ley aplicable*, éste comprende lo siguiente:

A) Por un lado, se refiere a los consentimientos necesarios, tanto del «adoptando» como de los «adoptantes». Además, se ha de extender la misma regla también a los «asentimientos» –

del cónyuge del adoptante, de los padres biológicos del adoptando no privado de la patria potestad, etc— y a las «audiencias» – v.gr. de los adoptandos menores de doce años – requeridas para una válida constitución de la adopción, como había señalado la Dirección General (*vid.* Resoluciones de 6 de mayo de 1999, 20 de mayo de 2000 y 9-9.^a de septiembre de 2002). Sólo en cuanto a este extremo cabe la convalidación antes mencionada.

Por otro lado, el control de ley aplicable se refiere también a la capacidad y prohibiciones para adoptar. El concepto de capacidad a que nos referimos tiene gran importancia en este contexto y comprende el conjunto de requisitos subjetivos o personales exigidos a adoptantes y adoptados, cuya falta se traduce en una «prohibición de adoptar». Algunos de estos requisitos son absolutos, en el sentido de que su falta impide cualquier adopción. Entre ellos se incluyen en el Derecho español la edad mínima del adoptante (25 años) y los supuestos de incapacidad judicial en que la sentencia haya incluido la adopción entre los actos restringidos. Para el adoptado también rige un límite de edad, de manera que sólo pueden ser adoptados los menores no emancipados, salvo que el adoptando haya estado inmediatamente antes de la adopción en situación de acogimiento comenzado antes de cumplir los 14 años. Otros requisitos son relativos: así la diferencia de edad entre adoptante y adoptando que ha de ser, al menos, de 14 años, la ausencia de relación familiar (un cónyuge no puede adoptar al otro), ni un ascendiente a un descendiente u otro pariente en segundo grado en la línea colateral por consanguinidad o afinidad.

Ahora bien, la aplicabilidad de la ley extranjera tiene siempre el límite de la no contradicción con el orden público internacional español. En este sentido existe cierto consenso en la doctrina a la hora de entender que tal contradicción existe cuando la ley extranjera reclamada por las normas de conflicto no exige el consentimiento y/o la audiencia del adoptando mayor de doce años, en cuyo caso la adopción no surtirá efectos en España. Hoy esta conclusión no se apoya sólo en la cláusula genérica sobre el orden público contenida en el artículo 12.3 del Código Civil, sino que se recoge de forma específica en este ámbito en el artículo 23 de la Ley de Adopción Internacional: «*En ningún caso procederá la aplicación de una ley extranjera cuando resulte manifiestamente contraria al orden público internacional español. A tal efecto se tendrá en cuenta el interés superior del menor y los vínculos sustanciales del supuesto con España*». Para evitar en estos casos el vacío normativo, el mismo precepto añade que «*Los aspectos de la adopción que no puedan regirse por un Derecho extranjero al resultar éste contrario al orden público internacional español, se regirán por el Derecho sustantivo español*». Esta idea se reitera respecto de las adopciones simples o menos plenas en el artículo 31 de la misma Ley.

B) Por otra parte, el Encargado del Registro Civil debe controlar igualmente la legalidad de la «*forma de la adopción*» constituida por la competente autoridad extranjera, de modo que deben haberse respetado los requisitos formales exigidos por alguna de las Leyes contempladas en el artículo 11 Código Civil, que favorece la validez formal de los actos, en este caso de las adopciones, al admitir alternativamente su conformidad formal bien con la legislación del país de constitución, bien con la ley aplicable al contenido, bien con la ley personal del otorgante (cfr. Resoluciones de 6 de marzo de 1997, 6-2.^a de mayo de 2000, 28-1.^a de abril de 1998).

2.3. *Equivalencia de efectos entre la adopción extranjera y la adopción regulada en España*

El apartado 2 del artículo 26 de la Ley de Adopción Internacional exige para el reconocimiento en España de la adopción constituida por autoridad extranjera, cuando el adoptante o el adoptado sean españoles, que sus «*efectos jurídicos se correspondan, de modo sustancial, con los efectos de la adopción regulada en el Derecho español*», con independencia del nombre legal de la institución en el Derecho extranjero, principio de equivalencia de efectos que se

recoge de la regulación anterior contenida en el artículo 9 n.º5 del Código civil, y del que conviene precisar diversos extremos.

A) *El significado de la noción «correspondencia de efectos».* La «correspondencia de efectos» no debe ser absoluta o total, pero sí «fundamental», y en este sentido resulta más apropiado hablar de «equivalencia» que de «igualdad» de efectos. Así lo había destacado ya la D.G.R.N. en diversas ocasiones (cfr. Resoluciones de 9-9.^a de septiembre de 2002, 24-3.^a de septiembre 2002 y Consulta de 2 de diciembre de 2004), y así lo pone de manifiesto ahora la Ley de Adopción Internacional al utilizar la expresión «de modo sustancial», es decir, atendiendo a la sustancia o esencia de las cosas.

Y ¿cuáles son los efectos básicos o sustanciales de la adopción en nuestra legislación?: la equiparación de efectos de los distintos tipos de filiación, ruptura de vínculos con la familia biológica y la irrevocabilidad de la relación de filiación creada mediante la adopción.

No obstante, hay que advertir de algunas excepciones en el Derecho español a este principio de la equiparación, ya que existen leyes especiales en las que persisten algunas diferencias (normas relativas a la sucesión de la Corona, a la sucesión de títulos nobiliarios³). También en el Código civil existen diferencias: 1.º en materia de nacionalidad (sólo adquiere la nacionalidad española el adoptado menor de dieciocho años); 2.º en materia de impedimentos matrimoniales (no pueden contraer matrimonio entre sí los «colaterales por consanguinidad hasta el tercer grado» y, en cambio, sí se permite el matrimonio entre colaterales por adopción: art. 47 C.c.); 3.º en materia de adopción (cabe la adopción por un tercero de un hijo natural, pero no de un hijo adoptivo, salvo fallecimiento del adoptante). Por tanto, convendrá que examinemos el concreto ámbito sobre el que ha de verificarse la correspondencia de efectos.

B) *Ámbito sobre el que se ha de verificar la correspondencia de efectos.* Los «concretos efectos» de la adopción extranjera que se deben corresponder con los previstos por la Ley española son los siguientes:

1.º Extinción de «vínculos jurídicos *sustanciales*» entre el adoptado y su familia anterior (art. 178 Código Civil), como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 19 de mayo de 2001, 5-2.^a de abril de 2000, 30 de marzo de 1999, 9-9.^a de septiembre de 2002, y 4 de julio de 2005). Este efecto es el que explica que «la determinación de la filiación que por naturaleza corresponda al adoptado no afecta a la adopción» (cfr. art. 180 n.º4 C.c.).

2.º Establecimiento del mismo vínculo de filiación que el que tienen los hijos por naturaleza. Se trata de un efecto absolutamente fundamental. La adopción debe ser en este sentido «una institución que procura el desarrollo integral del niño en el seno de una familia estableciendo el mismo vínculo de filiación que el que tienen los hijos por naturaleza» (cfr. Resoluciones de 4-3.^a de octubre de 1996, 30 de marzo de 1999, 9-9.^a de septiembre de 2002, y 24-3.^a de septiembre de 2002); se trata de un efecto paralelo al anterior basado en la idea de que la filiación es indivisible y no compartida entre dos familias.

En este sentido hay que insistir en la importancia del principio de la equiparación plena entre la filiación por naturaleza y la filiación adoptiva, al punto de que la filiación adoptiva no crea un simple «*status filii*» (o relación paterno-filial entre adoptante y adoptado), sino un «*sta-*

3. Vid. sobre el concepto del «linaje» como vínculo de sangre los trabajos sobre títulos nobiliarios del Conde de Borrajeiros.

tus familiae» (esto es, una relación no sólo respecto del adoptante, sino también respecto de la familia de éste).

3.º Carácter irrevocable de la adopción. Así lo proclama con claridad el artículo 180 del Código civil en su n.º 1 conforme al cual «La adopción es irrevocable», y así lo ha venido interpretando la doctrina oficial de este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 12.ª de septiembre 1995, 9-9.ª de septiembre de 2002, y Consulta D.G.R.N. de 22 de diciembre de 2004, entre otras). En consecuencia, una adopción revocable por los particulares no podrá acceder a los Registros españoles.

Ahora bien, esta norma está sometida a una doble limitación:

a) Por un lado, el apartado 2 del artículo 26 de la Ley de Adopción Internacional, recogiendo el precedente del último párrafo del artículo 9 n.º 5-IV del Código Civil, añadido por la Ley 18/1999, de 18 de mayo, establece que «Cuando la ley extranjera admita que la adopción constituida a su amparo pueda ser revocada por el adoptante, será requisito indispensable que éste, antes del traslado del menor a España, renuncie al ejercicio de la facultad de revocarla». Esta renuncia está sometida a una doble condición de forma y tiempo: la renuncia deberá formalizarse en documento público o mediante comparecencia ante el Encargado del Registro Civil y «antes del traslado del menor a España», siendo esta última una novedad de la reciente Ley de Adopción Internacional que, a mi juicio, puede generar ciertas dificultades prácticas en su aplicación. Dado que constituye un endurecimiento de las condiciones de convalidación de la adopción, y dada la falta de Disposición transitoria en la ley, a mi juicio, este requisito del carácter previo al traslado a España del menor no debe operar retroactivamente.

Es interesante destacar cómo esta fórmula de convalidación de la adopción por la renuncia de la facultad de revocación tiene como precedente la Resolución de la DGRN de 4 de febrero de 1997 – adopción de menor china – en la que se planteaba el problema de la falta de equivalencia de efectos de la adopción china con la española por causa de la condición revocable de aquélla. Sin embargo, la D.G.R.N. defendió la validez para España de tal adopción argumentando que *«aun cuando la ley china admite que, durante la minoría de edad del adoptado, el adoptante y la persona que hubiere dado al niño en adopción pueden acordar dar por terminada la adopción, es dudoso la aplicación de la norma a los casos en que la adopción se haya concedido por la institución que haya recogido a un niño abandonado, pues parece referida a la adopción convenida entre padres biológicos y los adoptivos»*.

En dicha Resolución fue determinante la nota aclaratoria elaborada por la Oficina Central del Ministerio de Asuntos Civiles de la Republica Popular China en la que estableció que la aplicación del artículo pertinente de la Ley china sobre revocabilidad, se limita a los casos que se produzcan dentro del territorio de la Republica popular China y no, por tanto, cuando los adoptantes vuelven a España y en ella están domiciliados con la niña por lo que la posibilidad de revocación es tan remota que la DGRN ordena la inscripción en el Registro civil español. En otros casos la D.G.R.N. obvió el carácter revocable de la adopción por ser contrario al orden público internacional español al circunscribirse tal facultad exclusivamente al caso de que el menor adoptado fuese una niña, como en los casos de las adopciones de Nepal⁴.

4. En contra de lo que señalaron las Res. 30 Octubre 1997, se ha indicado ahora (Res. 5 Febrero, 14-1.ª, 2.ª y 3.ª Febrero y 25 Marzo de 1998) que la única diferencia de efectos entre la adopción española y la nepalí consiste en la revocación posible de ésta. Ahora bien, tal revocación sólo tiene lugar, según el conocimiento adquirido de la ley nepalí a través de sus autoridades consulares, cuando el adoptado es un niño y no cuando la adoptada es una niña, porque éstas no heredan a sus padres. Esta norma nepalí es inaplicable en Derecho español por razones evidentes de orden público (cfr. art. 12-3 C.c.), como contraria a la igualdad de sexos e implicar una discriminación infundada contra la mujer (cfr. art. 14 C.E.), de modo

b) Por otro lado, ha de advertirse cierta antinomia o falta de coordinación entre el artículo 180 del Código civil que prevé que la adopción es irrevocable con carácter absoluto, y el artículo 26 de la Ley de Adopción Internacional en que tan sólo se exige para el reconocimiento de la adopción internacional que sea «irrevocable por los adoptantes», lo que supone admitir el reconocimiento cuando la revocabilidad pueda ser acordada o decidida por otras personas. Creo que la conclusión no es admisible ni cuando la facultad de revocación se reconoce por la ley extranjera al adoptado ni, menos aún, cuando se atribuye a la familia de origen de éste, supuestos en los que hay que entender que la Ley de Adopción Internacional no sólo sanciona la falta de equivalencia, sino que la estima insubsanable.

En cuanto al caso de las revocaciones judiciales o decretadas por la autoridad judicial, es necesario un estudio caso por caso en función de las causas a que pueda responder dicha revocación, partiendo en todo caso del dato de referencia de que incluso los supuestos de extinción judicial de la adopción presenta en nuestro Derecho un carácter excepcionalísimo, limitado a los casos en que el padre o la madre, sin culpa suya, no hubieren tenido la intervención en el expediente de adopción que prevé el Código civil –art. 180.2 C.c.– (cfr. Resoluciones de 11-1.ª de marzo de 1997, 30 de marzo de 1999, y Consulta D.G.R.N. de 2 de diciembre de 2004). Más recientemente, en relación con las adopciones vietnamitas, la D.G.R.N. se ha mostrado más flexible en este punto y así en su Consulta de 10 de febrero de 2005 afirma que lo esencial es que «la adopción suponga, durante la menor edad del adoptado, la integración plena de éste en la familia adoptiva, sin injerencias de la familia de origen, y considerando al adoptado a todos los efectos como un hijo por naturaleza del adoptante o adoptantes, y sin que a ello estorbe en consecuencia la posibilidad de acordar la extinción de la adopción tras la mayor edad del adoptado».

Además, como elemento distinto al de la revocabilidad, el acto a través del cual se constituye la adopción por autoridad extranjera debe ser «firme» por haber precluido los plazos previstos, en su caso, para su impugnación, o por haber sido desestimados los recursos que contra la misma se hayan podido interponer. Es éste un criterio general aplicable a todas las resoluciones y sentencias firmes sujetas a inscripción en el Registro Civil (cfr. art. 25 L.R.C.). Así lo destacó en el ámbito concreto de las adopciones internacionales la Consulta D.G.R.N. de 22 de diciembre de 2004, según la cual presenta especial importancia para el Ordenamiento jurídico español el carácter irrevocable de la adopción, conforme al artículo 180 del Código civil, razón por la cual considera acertada la posición observada por el Consulado General de España en Moscú de no entender ganado tal carácter irrevocable a la adopción constituida mediante sentencia judicial no firme, durante el plazo de diez días que la legislación rusa reconoce a los padres biológicos para recurrir la citada decisión judicial. Es por ello, que se produce transitoriamente una falta de concordancia internacional entre la consideración del niño ya adoptado para las autoridades rusas y la falta de reconocimiento de efectos constitutivos firmes a tal adopción por parte de las autoridades españolas, por lo que no cabe su inscripción en el Registro Civil español (cfr. arts. 15 L.R.c. y 66 R.R.C.⁵).

que para el ordenamiento español todas las adopciones nepalíes han de ser consideradas como irrevocables, con lo que la correspondencia de efectos con la adopción española se cumple

5. Queda a salvo, sin embargo, la posibilidad práctica de que, por tratarse de hechos que afectan al estado civil de españoles, no según la ley española, sino según una ley extranjera, puedan los mismos ser objeto, no de inscripción, sino de anotación (cfr. art. 38-3.º L.R.C.) a petición del Ministerio Fiscal o de cualquier interesado. Esta anotación tiene un valor simplemente informativo y que en ningún caso constituye la prueba que proporciona la inscripción (cfr. arts. 38 L.R.C. y 145 R.R.C.), pero permiten reflejar registralmente la exacta situación jurídica del menor desde el punto de vista del Derecho español y expedir, a su amparo, una certificación literal de la citada anotación, a la espera de que, una vez retornados adoptantes y adoptado/s a España, se pueda, agotado el por otra parte breve plazo de im-

Por último, hay que recordar que los expedientes de jurisdicción voluntaria no producen efectos de cosa juzgada material, por lo que se pueden replantear en juicio ordinario cuestiones ya decididas en aquél. Creo, sin embargo, que la necesidad de dar estabilidad al estado civil de la filiación adoptiva exige evitar tal planteamiento en relación con los expedientes de constitución de adopción, interpretando de forma restrictiva los supuestos de admisión de demanda.

C) La correspondencia de efectos se exige tanto en el caso de ser español el adoptante como en el de que lo sea el adoptado. Sin embargo, el artículo 9 n.º 5-IV del Código Civil exigía esta igualdad o equivalencia de efectos exclusivamente respecto de las adopciones en las que el adoptante era español, pero no cuando lo fuera el adoptado.

El fundamento de esta delimitación del supuesto de hecho se había encontrado en una razón de «Derecho registral conflictual», dado que a falta de tal condición en el adoptante las adopciones, en principio, no acceden al Registro Civil español por falta de competencia, pues cuando la adopción se ha constituido en el extranjero por un adoptante extranjero y respecto de un adoptando extranjero, que no adquiere por la adopción la nacionalidad española (art. 19.1 Código Civil), no existen puntos de conexión con nuestro Derecho que habilite tal competencia (cfr. art. 15 L.R.C. y 68 R.R.C.). Sin embargo, esta razón no podía esgrimirse cuando el adoptado es español aunque el adoptante sea extranjero, con la consiguiente atribución de la nacionalidad extranjera de éste al hijo adoptivo, ya que tal circunstancia no constituye hoy causa de pérdida automática de la nacionalidad española. Por ello creo que constituye un acierto de la nueva ley extender la exigencia de la correspondencia de efectos al caso de que el adoptado sea nacional español, aunque no lo sea el adoptante.

D) El caso de las adopciones extranjeras no equiparables a las españolas. Existen «adopciones extranjeras» cuyos efectos no son equiparables a los que produce la adopción regulada en España y que, por tanto, no surten efectos España como «adopciones». Dentro de este grupo deben distinguirse dos supuestos.

– En primer término, se ha de mencionar el supuesto de la «*Kafala*» del Derecho musulmán. La *Kafala* del Derecho de los países de inspiración coránica es una institución que no crea un vínculo de filiación del adoptando con los adoptantes, y que se limita a fijar una obligación personal por la que los adoptantes se hacen cargo del adoptando y se obligan a atender su manutención y educación, de forma similar a la situación de acogimiento o prohijamiento del Derecho español. Así lo ha venido sosteniendo la D.G.R.N. desde su Resoluciones de 14 mayo 1992 hasta la más reciente de 21 de marzo de 2006 (vid. también Resoluciones de 18 octubre 1993, 14 mayo 1992, 13 octubre 1995, 25 abril 1995). En efecto, el Derecho islámico clásico no regula ninguna institución como la adopción plena del Derecho español, esto es, equiparando la posición jurídica del hijo adoptivo con la propia de la filiación natural en cuanto a la creación de vínculos de parentesco y cambio subsiguiente en el estado civil de las personas. Ello se debe a que el Corán prohíbe que el hijo adoptivo se integre en la familia con los mismos apellidos y los mismos derechos sucesorios que los hijos naturales (vid. versículos 4 y 5 de la Sura XXXIII), tan sólo se admite que el niño acogido, que no adoptado, se beneficie de los cuidados materiales y de la educación que le proporciona la nueva familia de acogida. No se producen, en consecuencia, ni la modificación del orden sucesorio en la herencia causada por cualquiera de los miembros de la nueva familia, ni el nacimiento de vínculo de parentesco

alguno ni, en consecuencia, impedimentos para el matrimonio (cfr. arts. 83.3 de la Mudawana marroquí y 121 a 123 del Código de Familia argelino). La claridad del Código de Familia marroquí, v.gr., no deja lugar a dudas al afirmar que: «la filiación tiene lugar por la procreación del niño por sus padres» y que la «adopción es nula y no comporta ninguno de los efectos de la filiación legítima» (cfr. arts. 142 y 149).

– El segundo supuesto de adopción extranjera no equivalente a la española es el de las «*adopciones simples*» o «*menos plenas*». Estas adopciones sí crean vínculos de filiación entre adoptando y adoptantes, pero no rompen los vínculos con la familia de origen, ni suelen surtir los mismos efectos que la adopción plena en lo que se refiere al «contenido de la filiación» y, además, suelen ser revocables. Es el caso de la «adopción ordinaria» de la Ley de la República Dominicana (cfr. Resolución de 12 de julio de 1996, 29-1.ª de mayo de 1998), de la «adopción simple» del Derecho de El Salvador (Resolución de 12.ª de septiembre de 1995, 27 de enero de 1996, 29 de febrero de 1996), de la adopción prevista en el Derecho de Méjico (Resolución de 1 de abril de 1996, 22 de abril de 1996, 16 de septiembre de 1996, 24 de enero de 1997), de la «adopción simple» del Derecho paraguayo (Resolución de 24 de junio de 1995, 1-1.ª de septiembre de 1995, 30-1.ª de octubre de 1996), de la adopción del Derecho brasileño (4-3.ª de octubre de 1996), de la adopción simple del Derecho de Guatemala (5-2.ª de abril de 2000, 19 de mayo de 2001, 3 de abril de 2002, 7 de diciembre de 2002, Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 30 de marzo de 2001), de la adopción del Derecho libanés (Resolución de 23-4.ª de enero de 2004), de la adopción simple argentina (Resolución de 4 de julio de 2005), de la adopción de Haití (Resolución de 19 de noviembre de 2005), y de la adopción de Etiopía a favor de menores de padres conocidos y no desamparados (Resolución de 6-1.ª de abril de 2006). Por el contrario, las adopciones de Etiopía respecto de menores abandonados, o en situación legal de desamparo por fallecimiento, ausencia o incapacidad de sus progenitores y en aquellos otros casos de menores cuyos padres son desconocidos o respecto de los cuales no se ha podido determinar legalmente su relación de filiación se consideran plenas (vid. Consulta D.G.R.N. de 11 de julio de 2006)⁶.

Países como Francia, Mónaco, Portugal, Bulgaria y Polonia admiten en su Derecho las «adopciones simples». Así, por ejemplo, la Consulta D.G.R.N. de 26 de mayo de 2006 declara la imposibilidad de reconocer e inscribir una adopción simple de un mayor de edad constituida en Francia. Por el contrario, la D.G.R.N. ha entendido que las adopciones en Vietnam y en Gambia son plenas (Consultas de 8 de mayo de 2007 y de 10 de marzo de 2007⁷).

6. En consecuencia la solución aplicada por la Resolución de 6-1.ª de abril de 2006 queda circunscrita a los únicos supuestos de menores de padres conocidos y no desamparados. En cualquier otro supuesto se ha de entender aplicable el criterio sostenido en la citada consulta de 11 de julio de 2006 que concluye en la calificación de las adopciones constituidas con arreglo a la legislación etíope como plenas.

7. Ello a pesar de que en el caso de Vietnam pueden encontrarse divergencias respecto de la legislación española en lo relativo a posible la revocación de la adopción, porque, mientras en España sólo es posible una extinción judicial de la adopción en el caso extremo del art. 180 Código civil, esto es, cuando el padre o madre del adoptado/a no hubiera intervenido, sin culpa suya, en el expediente de adopción, en Vietnam la extinción de la relación adoptiva es admitida con mayor amplitud en los artículos 76 y 77 de la vigente Ley de 9 de junio de 2000. En efecto, el artículo 76 n.º1 permite incluso la extinción de la adopción por mutuo acuerdo entre los padres adoptivos y el menor adoptado que haya alcanzado la mayor edad, pero en todo caso ello habrá de tener lugar a través de una decisión judicial, de la que dicho acuerdo es un presupuesto esencial. En cualquier caso, este extremo y la dificultad que para el reconocimiento de la correspondencia de efectos supone, fue flexibilizado por la adición de un párrafo final al citado artículo 9 n.º5 del Código civil introducido por la Ley 18/1999, de 18 de mayo, que permite el reconocimiento en España de las adopciones constituidas en el extranjero cuyas leyes otorguen a los adoptantes la facultad de revocar la adopción durante la minoría de edad del hijo, siempre que el propio adoptante renuncie al derecho de revocación en documento público o por comparecencia ante el Encargado. Pero es que, además, siendo casi impensable que entre una adopción española y

E) Los efectos que producen en España la Kafala y las adopciones simples extranjeras. Ni la *Kafala* ni las «adopciones simples» serán reconocidas en España como propias adopciones. Pero ello no significa que tales instituciones, si han sido válidamente constituidas en el extranjero, no surtan ningún efecto legal en España. A este respecto, es conveniente distinguir nuevamente los dos supuestos anteriores:

1.º– La *Kafala* musulmana y otras instituciones de prohijamiento de menores que no crean vínculos de filiación entre adoptantes y adoptando, pueden ser reconocidas en España si han sido válidamente constituidas por autoridad extranjera, siempre que no vulneren el orden público internacional español y si los documentos en los que constan se presentan debidamente legalizados y traducidos a idioma oficial español (arts. 323 y 144 LEC 1/2000). Ahora bien, nunca podrán ser reconocidas en España «como adopciones», sino que, a través de la técnica jurídica propia del Derecho Internacional Privado de la «calificación por la función», puede entenderse que tales instituciones, desconocidas para el Ordenamiento jurídico español, desarrollan en el Derecho extranjero una función similar a la que despliega, en Derecho español, el «acogimiento familiar» que produce la plena participación del menor en la vida familiar e impone a quien lo recibe las obligaciones de velar por él, tenerlo en su compañía, alimentarlo, educarlo y procurarle una formación integral, bien con carácter transitorio –acogimiento familiar simple–, bien con carácter permanente –acogimiento familiar permanente–, pero que ni crea vínculos nuevos de filiación, ni rompe los anteriores, ni priva de la patria potestad a los padres (cfr. arts. 173 y 173bis C.c. y Resoluciones de 14 de mayo de 1992, 18 de octubre de 1993, 13 de octubre de 1995 y 1 de febrero de 1996). Por tanto, dada su similitud funcional, la *Kafala* puede considerarse en España como un «acogimiento familiar».

Esta equiparación al acogimiento familiar o, en su caso, a la tutela, hoy está consagrada normativamente por el artículo 34 de la Ley de Adopción Internacional, si bien que condicionada a la concurrencia de los siguientes requisitos: 1.º Que los efectos sustanciales de la institución extranjera sean equivalentes a los del acogimiento familiar o, en su caso, a los de una tutela, previstos por la ley española; 2.º Que las instituciones de protección hayan sido acordadas por autoridad extranjera competente, sea judicial o administrativa. Se considerará que la autoridad extranjera que constituyó la medida de protección era internacionalmente competente si se respetaron los foros de competencia recogidos en su propio Derecho; 3.º Que la institución de protección extranjera debe haberse constituido con arreglo a la ley o leyes estatales designadas por las normas de conflicto del país de la autoridad extranjera que acordó la institución; 4.º Que el documento en el que consta la institución constituida ante autoridad extranjera reúna los requisitos formales de autenticidad consistentes en la legalización o apostilla y en la traducción al idioma español oficial. Se exceptúan los documentos eximidos de legalización o traducción en virtud de otras normas vigentes.

2.º– Las *adopciones simples o menos plenas*, a diferencia de la *Kafala*, generan un «vínculo de filiación» con la nueva familia, pero, por el contrario, no establecen el efecto paralelo de

una extranjera exista absoluta identidad en los efectos de una y otra, ha de bastar que éstos se correspondan, por lo que esta expresión ha de interpretarse en el sentido fundamental de que la adopción suponga, durante la menor edad del adoptado, la integración plena de éste en la familia adoptiva, sin injerencias de la familia de origen, y considerando al adoptado a todos los efectos como un hijo por naturaleza del adoptante o adoptantes.

Por su parte, en el caso de las adopciones de Gambia cabe la revocación del consentimiento para la adopción otorgado por los padres del niño, pero ello sólo es posible hasta el momento en que se pronuncia la denominada «adoption order», y, de otro lado, se admite tanto el efecto de creación de un nuevo vínculo de filiación, como el de extinción del previamente existente con la familia de origen del menor, según resulta con claridad de lo dispuesto en el apartado b) del citado artículo 115, conforme al cual «all rights, duties, obligations and liabilities of the parents and guardians in relation to the future custody, maintenance and to consent or give notice of consent to marriage are extinguished».

romper o extinguir la relación de filiación con la familia natural, cuyos vínculos se conservan, ni, en general, el contenido de la nueva filiación creada se equipara plenamente en cuanto a sus efectos y régimen de derechos, obligaciones y causas de extinción con la filiación natural y adoptiva plena.

En tales casos se producen las siguientes consecuencias jurídicas, previstas ahora expresamente por el artículo 30 de la Ley de Adopción Internacional, y que en buena parte habían adelantado ya las Resoluciones de la D.G.R.N.:

1. La adopción simple o menos plena constituida por autoridad extranjera surtirá efectos en España, como adopción simple o menos plena, si se ajusta a la ley nacional del adoptado con arreglo al artículo 9.4 del Código Civil.

2. La ley nacional del adoptado en forma simple o menos plena determinará la existencia, validez y efectos de tales adopciones, así como la atribución de la patria potestad.

3. Estas adopciones no comportan la adquisición de la nacionalidad española con arreglo al artículo 19 del Código Civil. En realidad nos encontramos aquí con un supuesto de excepción de la atribución de la nacionalidad por razón de filiación, como manifestación de las cautelas todavía existentes en nuestro Derecho contra las situaciones de doble nacionalidad, que consagra normativamente la interpretación que había realizado la D.G.R.N. al respecto (vid. Resolución-Circular de 15 de julio de 2006), y acaso no del todo coherente con el reconocimiento que de las adopciones simples cabe hacer en cuanto tales (cfr. art. 30 n.º2 de la Ley de Adopción Internacional) y, en consecuencia, de la admisión por el Ordenamiento jurídico español del vínculo de filiación que crean respecto de un adoptante/s español/es.

4. Además, las adopciones simples o menos plenas no serán objeto de inscripción en el Registro Civil español como adopciones.

– La adopción simple válidamente constituida en país extranjero no podrá inscribirse en los Registros españoles, so pena de producir graves equívocos en cuanto a la eficacia de la adopción inscrita (Resolución 6-1.ª de abril de 2006). Ello es debido a un doble factor: por un lado la adopción simple no es una categoría reconocida por el Ordenamiento jurídico español y, en consecuencia, no está prevista como hecho o acto inscribible (cfr. art. 1 L.R.C.). Por otro lado, el Registro Civil sólo es competente para inscribir los hechos ocurridos en España o que afecten a españoles, y en el caso ahora contemplado ni la constitución de la adopción tiene lugar en España, ni el adoptado de forma simple o menos plena adquiere la nacionalidad española (cfr. art. 19.1 del Código Civil, y Consulta D.G.R.N. de 3 de septiembre de 1992, 19 de febrero de 1992, 14 de mayo de 1992, 4-3.ª de octubre de 1996, etc).

Ahora bien, que la adopción simple no sea susceptible de inscripción no implica que le esté vedada toda publicidad registral. De hecho es posible su anotación marginal en el Registro Civil español a través del art. 38.3 Reglamento del Registro Civil, siempre que concurren los requisitos del artículo 34 de la Ley de Adopción Internacional antes vistos.

– El hecho de que estas adopciones simples no sean inscribibles en los Registros españoles no significa, sin embargo, que no produzcan ningún efecto legal en España. Tampoco los matrimonios poligámicos son inscribibles en España por ser contrarios a nuestro orden público internacional (cfr. Resoluciones de 22-1.ª de octubre de 2004, 10-4.ª de diciembre de 2004, Resolución-Circular de 29 de julio de 2005, entre otras) y, sin embargo, tanto la doctrina oficial de la Dirección General de los Registros y del Notariado como la jurisprudencia admiten que tales matrimonios pueden producir «ciertos efectos legales» en España, los llamados por la doctrina «efectos legales periféricos» que el matrimonio poligámico surte en otros órdenes jurídicos distintos del propio del estado civil, por razones de seguridad jurídica internacional.

La cuestión que se plantea es, en consecuencia, la de concretar los «efectos legales periféricos» que sí surten estas adopciones simples. Pues bien, a tal fin se ha de partir de lo dispuesto

por el artículo 9 n.º 4 del Código Civil, precepto que fija la ley aplicable en materia de filiación, dado que las adopciones simples sí crean un vínculo de filiación. La Ley nacional del menor, distinta de la española pues, como se indicó, el adoptado en tales casos no adquiere la nacionalidad española del adoptante o adoptantes, determinará, conforme al citado precepto, la existencia, validez y efectos de tales adopciones simples, incluyendo la cuestión de determinar la filiación y las relativas a la determinación de la titularidad y contenido de la patria potestad, la obligación de alimentos, el régimen de los apellidos, los derechos sucesorios, etc.

– Los problemas derivados de la eficacia en España de las adopciones simples legalmente constituidas ante autoridad extranjera se han visto fuertemente mitigados en la actualidad por el Convenio de La Haya de 29 mayo 1993, relativo a la Protección del Niño y a la Cooperación en materia de Adopción Internacional, que aborda satisfactoriamente esta problemática. El cada vez más alto número de Estados partes en este Convenio internacional reduce sustancialmente la incidencia práctica de los efectos en España de las adopciones simples constituidas por autoridad extranjera, toda vez que el artículo 17 del Convenio, asumiendo una técnica de seguridad jurídica preventiva, se anticipa al problema prescribiendo que el Estado de origen sólo podrá confiar al niño a los futuros padres adoptivos si «c) Las Autoridades Centrales de ambos Estados están de acuerdo en que se siga el procedimiento de adopción», lo que permite a las Autoridades Centrales españolas denegar su conformidad a la constitución de las adopciones simples que no puedan ser objeto de conversión en plena. Así resulta con claridad del documento de trabajo número 162, presentado por el grupo que examinó entre otros el artículo 17, explicando de la siguiente manera el principio que inspira el apartado c): «si una adopción prevista se considera aceptable en el Estado de origen, pero existen dificultades jurídicas en el Estado de recepción, en relación a la edad del niño, o a la diferencia de edad entre el niño y los futuros padres adoptivos, o a la no posibilidad de conversión de la adopción simple en plena, o la posible revocación de la misma, el Estado de recepción puede intervenir en este momento y manifestar su oposición a que se siga el procedimiento».

F) Conversión de las adopciones simples en adopciones plenas.

No obstante, para los supuestos más problemáticos de adopciones internacionales no acogidas al Convenio de La Haya, cabe también la solución de «convertir» la «adopción simple» en «adopción plena» en el Estado extranjero donde se constituyó la adopción simple, si así lo prevé su legislación, lo que facilitará en gran medida la inscripción en los Registros españoles de la adopción válidamente constituida en el extranjero. Por tanto, los problemas más complejos surgen cuando la «adopción simple» de un menor por parte de adoptantes españoles ante la competente autoridad extranjera se presenta, posteriormente, ante las autoridades españolas sin haber sido convertida en «adopción plena» en el país de origen y sin que sea aplicable al caso ningún instrumento internacional, y en particular, el Convenio de La Haya de 29 de mayo de 1993 relativo a la protección del niño y a la cooperación en materia de adopción internacional.

Por ello se había venido abogando a favor de que el Ordenamiento Jurídico español dispusiera de un mecanismo legal para facilitar la «conversión» en adopciones plenas de las adopciones simples válidamente constituidas en el extranjero y no convertidas en el país de origen. Sin embargo, tal mecanismo legal no había sido previsto por el legislador antes de la reciente aprobación de la Ley de Adopción Internacional (de hecho en el Proyecto de Ley de reforma del art. 9 n.º 5 del Código Civil que dio lugar a la nueva redacción del mismo por Ley 18/1999 de 18 mayo, se contemplaba expresamente la posibilidad de convertir una adopción simple en adopción plena, pero dicha posibilidad desapareció durante la tramitación parlamentaria de la ley).

El problema planteado se palió en parte con la *doctrina sentada por la D.G.R.N.* mediante la aplicación de la técnica de la «*calificación por la función*» cuando ello potencie el interés del menor. Así, la Dirección General mantuvo que debe estimarse que, a efectos de la conversión de la adopción simple en adopción plena, las «adopciones simples» pueden servir de plataforma legal para una adopción plena del menor en España con arreglo al Derecho español (art. 9.5 del Código Civil), tal y como opera el «acogimiento familiar» (cfr. Resoluciones de 14 de mayo de 1992, 18 de octubre de 1993, 13 de octubre de 1995 y 1 de febrero de 1996). Por tanto, la adopción simple válidamente constituida en el extranjero será tratada jurídicamente en España como un «acogimiento familiar» a los exclusivos efectos de la constitución posterior y ex novo, de una adopción plena en España, adopción que se constituirá con arreglo al Derecho material español (art. 18 de la Ley de Adopción Internacional que, para las adopciones constituidas ante autoridad judicial española en que el adoptado tenga su residencia habitual en España, parte del principio «*Lex fori in foro proprio*») y que será sencilla, pues no es precisa la «propuesta previa de la Entidad Pública» al presuponer la adopción simple una situación funcionalmente equiparable al acogimiento familiar, en presencia del cual el artículo 176 n.º 2.3.ª del Código civil exceptiona la exigencia de la citada propuesta (cfr. Resoluciones de 18 de octubre 1993, 23-4.ª de enero de 2004, 19 de noviembre de 2005). Solución avanzada por la jurisprudencia registral que consagra normativamente el artículo 30 de la Ley de Adopción Internacional.

Esta situación cambia con la nueva Ley que aborda la regulación de esta materia de forma novedosa en su artículo 30, el cual prevé expresamente la posibilidad de que las adopciones simples o menos plenas constituidas por autoridad extranjera competente puedan ser transformadas en la adopción regulada por el Derecho español, sometiendo la conversión a la ley determinada con arreglo a las disposiciones de la Ley de Adopción Internacional. Esto es, conforme al artículo 22 de la Ley, los mismos criterios sobre determinación de la ley aplicable a la constitución de la adopción serán aplicables también para precisar la ley aplicable a la conversión. La Ley de Adopción Internacional trata, además, de facilitar la conversión dispensando la necesidad de obtener la propuesta previa de la Entidad Pública competente para instar el correspondiente expediente.

No obstante, y «en todo caso», esto es, aunque la ley aplicable conforme a los criterios señalados no lo exijan, son *requisitos necesarios para la conversión* los siguientes, no exentos de graves dificultades en su verificación práctica:

a) Que las personas, instituciones y autoridades cuyo consentimiento se requiera para la adopción hayan sido convenientemente asesoradas e informadas sobre las consecuencias de su consentimiento, sobre los efectos de la adopción y, en concreto, sobre la extinción de los vínculos jurídicos entre el niño y su familia de origen.

b) Que tales personas hayan manifestado su consentimiento libremente, en la forma legalmente prevista y que este consentimiento haya sido prestado por escrito.

c) Que los consentimientos no se hayan obtenido mediante pago o compensación de clase alguna y que tales consentimientos no hayan sido revocados.

d) Que el consentimiento de la madre, cuando se exija, se haya prestado tras el nacimiento del niño.

e) Que, teniendo en cuenta la edad y el grado de madurez del niño, éste haya sido convenientemente asesorado e informado sobre los efectos de la adopción y, cuando se exija, de su consentimiento a la misma.

f) Que, teniendo en cuenta la edad y el grado de madurez del niño, éste haya sido oído.

g) Que, cuando haya de recabarse el consentimiento del menor en la adopción, se examine que éste lo manifestó libremente, en la forma y con las formalidades legalmente previstas, y sin que haya mediado precio o compensación de ninguna clase.

2.4. Exigencia del certificado de idoneidad español para ciertos adoptantes

El artículo 26 de la Ley de Adopción Internacional exige para el reconocimiento en España de la adopción constituida ante autoridad extranjera en los casos en que el adoptante es español y reside en España al tiempo de la adopción, la intervención de la Entidad pública competente al requerir un certificado de idoneidad del adoptante o adoptantes (cfr. Resolución de 24-3.ª de septiembre de 2002).

Este certificado o informe de idoneidad aparece regulado en el artículo 10 de la Ley de Adopción Internacional, del que parece deducirse que el mismo se regirá por la ley material española. Por idoneidad se entiende la capacidad, aptitud y motivación adecuadas para ejercer la patria potestad, atendiendo a las necesidades de los niños adoptados, y para asumir las peculiaridades, consecuencias y responsabilidades que conlleva la adopción internacional. La declaración de idoneidad se somete a un plazo de caducidad máxima de tres años desde la fecha de su emisión por el órgano competente español, siempre que no se produzcan modificaciones sustanciales en la situación personal y familiar de los solicitantes que dieron lugar a dicha declaración, sujeta no obstante a las condiciones y a las limitaciones establecidas, en su caso, en la legislación autonómica aplicable en cada supuesto.

El objetivo de este requisito es el de evitar que personas no idóneas para ser adoptantes acudan a países que no controlan con rigor la idoneidad de los adoptantes e insten en tales países una adopción que, posteriormente, intentan que sea reconocida en España. En ausencia de este requisito la D.G.R.N. entiende que se debe denegar el reconocimiento y, en consecuencia, la inscripción en el Registro civil español (Resoluciones de 16-2.ª febrero 1998 y 16-3.ª febrero 1998).

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido estricta con la exigencia rigurosa de este requisito, aplicándolo incluso respecto de adopciones constituidas antes de la entrada en vigor de la Ley de Protección Jurídica del Menor, que fue la que lo introdujo por primera vez, pero cuya inscripción se solicitaba después de su vigencia (*vid.* Resoluciones de 25-3.ª de junio de 1999 y 21-1.ª de diciembre de 2001). No obstante, este rigor queda atenuado por el reconocimiento por parte de la D.G.R.N. de la posibilidad de que el certificado de idoneidad se obtenga después de constituida la adopción en el extranjero, no siendo necesario que sea previo (cfr. Resolución de 25-3.ª de junio de 1999 y Consulta de 23 de octubre de 2006). Sin embargo, la Ley de Adopción Internacional elimina este factor de flexibilidad al exigir en su artículo 26 n.º3 que la declaración de idoneidad por la Entidad Pública española sea previa a la constitución de la adopción por la autoridad pública extranjera. El problema que plantea esta norma es la de definir el grado de ineficacia que aquejaría a la adopción en caso de infracción. Creo que en este caso la sanción de la nulidad absoluta sería desproporcionada.

La regla general enunciada presenta, no obstante, alguna excepción importante. Así, aunque el adoptante sea español y resida habitualmente en España, no debe exigirse este «certificado de idoneidad» si se trata de una adopción que, de haberse constituido en España, no hubiera requerido tal certificado, ya que el fundamento de la exención en este caso no varía por el hecho de que la adopción tenga carácter internacional. Es el caso del adoptante que es cónyuge del progenitor del adoptando (*vid.* Resolución de 12 de junio de 2002), y del adoptando mayor de edad (Resolución de 126.ª de septiembre de 2002).* Ahora bien, dentro de este capítulo de excepciones no se incluye en supuesto en que el adoptante tenga otra nacionalidad extranjera, además de la española, e invoque aquella para eximirse de la exigencia del certificado de idoneidad. Recientemente se ha pronunciado al respecto la D.G.R.N. en su Consulta de 20 de febrero de 2007, ya que, a salvo lo dispuesto en los Tratados internacionales, «sabido es que nuestro sistema de Derecho Internacional Privado, a los efectos de determinar la ley aplicable en los supuestos internacionales, es decir, a las situaciones y relaciones jurídicas que presenten

algún elemento de extranjería, establece una regla de preferencia o prevalencia de la nacionalidad española del que ostente además otra no prevista en nuestras leyes o Tratados internacionales, según dispone el párrafo segundo del artículo 9 n.º del Código civil».

2.5. *La legalización y regularidad formal de la documentación extranjera en la que conste la constitución de la adopción por autoridad extranjera*

Finalmente, el apartado 5 del artículo 26 de la Ley de Adopción Internacional exige para el reconocimiento en España de la adopción internacional que «*el documento en el que conste la adopción constituida ante autoridad extranjera deberá reunir los requisitos formales de autenticidad consistentes en la legalización o apostilla y en la traducción a idioma oficial español. Se exceptúan los documentos eximidos de legalización o traducción en virtud de otras normas vigentes*». Esta exigencia no es nueva, ya que viene a coincidir sustancialmente con las exigencias de autenticidad que la legislación del Registro Civil impone a todo documento extranjero que pretenda su acceso al Registro español. En concreto el artículo 88 del Reglamento del Registro Civil exige la legalización de tales documentos, si bien se eximen de la misma a los documentos cuya autenticidad le consta directamente al Encargado del Registro o si los documentos le han llegado por vía oficial o por diligencia bastante a dicho Encargado (cfr. Resolución de 28 de abril de 1994), excepción que, sin embargo, ahora queda en entredicho tras la entrada en vigor de la Ley de Adopción Internacional al no recogerla expresamente. Estas mismas exigencias de autenticidad se han de aplicar a los certificados de nacimiento y demás documentos procedentes del país de origen cuyo objeto sea acreditar el cumplimiento de los requisitos impuestos para el reconocimiento o que integren el título para practicar las respectivas inscripciones.

La legalización debe realizarse por el Cónsul español del lugar en que se expidan los documentos o por el Cónsul del país extranjero en España. La ausencia de este requisito constituye un defecto que impide la inscripción registral (Resolución de 22-1.ª de enero de 1998). No obstante, se ha de recordar que la exigencia de legalización se sustituye por el trámite de la apostilla en aquellos supuestos en que los documentos hayan sido expedidos por funcionarios de Estados parte del Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961, así como en aquellos casos en que resulte aplicable el Convenio de Atenas que 15 de septiembre de 1977 de la Comisión Internacional del Estado Civil (en vigor para España desde el 1 de mayo de 1981). De este último Convenio conviene destacar las siguientes ideas:

1.º Se entiende por «legalización» la formalidad destinada a comprobar la autenticidad de la firma puesta en un documento, la calidad en que ha obrado el firmante del mismo y, en su caso, la identidad del sello que lleve el mismo documento;

2.º El ámbito de aplicación de este Convenio se refiere a los documentos relativos al estado civil, a la capacidad o a la situación familiar de las personas físicas, a su nacionalidad, domicilio o residencia, cualquiera que sea el uso al que estén destinados, así como los documentos relativos a la celebración del matrimonio o a la formalización de un acto del estado civil;

3.º La dispensa de legalización no implica la sustitución de la misma por trámite o formalidad alguna. En este sentido el Convenio de Atenas va más allá de lo contemplado en el Convenio de La Haya. Ahora bien, no por ello la dispensa tiene carácter automático y forzoso en todo caso, sino que se establece la previsión de que, no habiendo sido transmitido el documento por vía diplomática o por otra vía oficial, en caso de duda grave relativa a la autenticidad de la firma, a la identidad del sello o a la competencia del firmante, la autoridad a la que se presente procederá a su comprobación a través de la propia autoridad que lo haya expedido. Esta comprobación se facilita tanto por poder reclamarse directamente a través de la autoridad de origen, como por el mecanismo formal previsto al efecto, consistente en una fórmula homóloga, que se adjunta en modelo normalizado como Anexo al propio Convenio.

La dispensa de legalización de las certificaciones de las actas del Registro Civil y otros documentos a que se refiere el mencionado Convenio actúa en el ámbito de los requisitos de forma, permitiendo su consideración de documentos auténticos y conformes con la Ley aplicable a las formalidades y solemnidades documentales establecidas por el país de origen del documento, pero, como ha indicado la Instrucción de la D.G.R.N. de 20 de marzo de 2006 sobre prevención del fraude documental en materia de estado civil, no ampara ninguna presunción de legalidad del contenido del documento o de la realidad de los hechos reflejados en el mismo, cuyo enjuiciamiento y valoración quedan sujetas a la apreciación del funcionario o autoridad española ante la que se pretendan hacer valer los efectos derivados de tales documentos, y cuya apreciación habrá de atenerse a los criterios de la Ley que resulte aplicable al fondo del asunto o materia de que se trate, que se vienen analizando en el presente Resolución-Circular.

Finalmente, la Dirección General viene insistiendo en sus Resoluciones en la idea de que el documento en el que consta la adopción constituida válidamente en el extranjero debe presentarse igualmente, traducido a idioma oficial español. Así lo exige el artículo 86 del Reglamento del Registro Civil, precepto que, no obstante, permite que el Encargado del Registro prescinda de la traducción si al mismo le consta el contenido del documento extranjero. En su defecto, la traducción puede realizarse por Notario, Cónsul, Traductor u otro órgano o funcionario competente ⁸.

2.6. Las prohibiciones del artículo 4 de la Ley de Adopción Internacional

Finalmente, se ha de tomar en consideración en este delicado tema del reconocimiento de las adopciones internacionales otro factor que puede resultar determinante. Me refiero a una novedad introducida por la Ley de Adopción Internacional en su artículo 4 en el que se establecen ciertas causas que impiden o condicionan las adopciones. En particular se establece la prohibición de tramitar solicitudes de adopción cuando en el país de su nacionalidad o residencia del menor concurren las siguientes circunstancias: a) encontrarse en conflicto bélico o inmerso en un desastre natural; b) no existir en el país una autoridad específica que controle y garantice la adopción; c) cuando en el país no se den las garantías adecuadas para la adopción y las prácticas y trámites de la adopción en el mismo no respeten el interés del menor o no cumplan los principios éticos y jurídicos internacionales referidos en el artículo 3.

Por otra parte, las Entidades Públicas de Protección de Menores españolas podrán establecer que, con respecto a un determinado Estado, únicamente se tramiten solicitudes de adopción internacional a través de Entidades Colaboradoras acreditadas o autorizadas por las autoridades de ambos Estados, cuando se constate que otra vía de tramitación presenta riesgos evidentes por la falta de garantías adecuadas.

Finalmente, la tramitación de solicitudes para la adopción de aquellos menores extranjeros que hayan sido acogidos en programas humanitarios de estancia temporal por motivo de vacaciones, estudios o tratamiento médico, requerirá que tales acogimientos hayan finalizado conforme a las condiciones para las que fueron constituidos y que en su país de origen participen en programas de adopción debidamente regulados.

¿Cómo se determina y concreta la concurrencia de las causas y circunstancias que impiden o condicionan las adopciones a que se refiere el artículo 4 de la Ley? En apartado 4 de ésta, partiendo de que en esta materia son competentes las Comunidades Autónomas y que una

8. Por último, otro requisito que exige la Ley de Adopción Internacional para el reconocimiento de las adopciones constituidas por autoridad extranjera en los casos en que el adoptando fuera español, es el de obtener el consentimiento de la Entidad Pública correspondiente a la última residencia del adoptando en España (cfr. art. 26 n.º4).

actuación descoordinada podría llevar a prácticas y criterios divergentes, establece que «A efectos de la decisión a adoptar por la Entidad Pública competente en cada Comunidad Autónoma, se procurará la correspondiente coordinación autonómica, pudiendo someterse dicha decisión a la consideración previa del correspondiente órgano de coordinación institucional de las Administraciones Públicas sobre adopción internacional, así como del Consejo Consultivo de Adopción Internacional». En la práctica administrativa española, el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación no sólo trasmite la información proporcionada por las Embajadas y Consulados españoles sobre legislación y procedimientos en materia de adopción, sino también cualquier información referente a las condiciones de las adopciones en los diferentes países y, en particular, sobre aspectos tales como la existencia de garantías y seguridad jurídica y la salvaguarda del interés del menor, información determinante para poder aplicar el artículo 4 de la Ley de Adopción Internacional. La decisión final se toma por la Comisión Interautonómica de Directores Generales de Infancia en base a la información proporcionada por los Consulados y Embajadas.

Ahora bien, desde el punto de vista de los Registros Civiles, la cuestión clave que se plantea es la de los efectos que en cuanto a la validez de la adopción pueda tener una eventual infracción de estas normas limitativas. En principio, constatada la vulneración de la norma, dado su carácter imperativo y la ausencia de sanción distinta en caso de infracción, habría que aplicar la norma contenida en el artículo 6 n.º3 del Código civil que establece su nulidad de pleno derecho. El carácter radical de esta consecuencia, no obstante, probablemente obligue a acoger una posición interpretativa más matizada, desligando la validez de la adopción de la irregularidad en la iniciación del procedimiento.

VIII

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

Se abre una nueva etapa en esta sección de ACTUALIDAD PARLAMENTARIA con el inicio de esta IX Legislatura.

VIII. 1. PROYECTOS DE LEY DEL GOBIERNO

- **Proyecto de Ley sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.**

Presentado el 19/05/2008, calificado el 27/05/2008

Autor: Gobierno

Situación Actual: Comisión de Justicia

Plazos: Hasta: 17/06/2008 De enmiendas

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

En el continuado proceso de perfeccionamiento del Derecho de las sociedades mercantiles, un sector del ordenamiento jurídico en permanente evolución, la presente Ley tiene singular importancia.

En primer lugar, por la especial sensibilidad para responder adecuadamente al creciente proceso de internacionalización de los operadores económicos. En este sentido, a fin de garantizar la efectividad del mercado interior de la Unión Europea, se incorpora a la legislación española la Directiva 2005/56/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 2005, relativa a las *fusiones transfronterizas de las sociedades de capital*. Aunque la práctica española conocía ya fusiones transfronterizas entre sociedades sometidas a leyes de distintos Estados miembros de la Unión Europea, la incorporación de la Directiva es el cauce para armonizar estas complejas operaciones, que la Ley, por cierto, reconociendo la importancia de ese proceso de internacionalización, no limita al ámbito comunitario al contemplar expresamente las fusiones de sociedades españolas con sociedades extracomunitarias, las cuales se registrarán por las respectivas leyes personales. Pero, además, esa proyección internacional se manifiesta en la regulación –por primera vez en el Derecho español– del traslado del domicilio de sociedades mercantiles españolas al extranjero y el traslado a territorio español del domicilio de sociedades constituidas conforme a la ley de otros Estados, para facilitar así la movilidad societaria. Siguiendo la pauta iniciada por el Reglamento CE número 2.157/2001 del Consejo, de 8 de octubre de 2001, por el que se aprueba el Estatuto de la Sociedad Anónima Europea (artículo 8) y, en el Derecho interno, por la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la sociedad anónima europea domiciliada en España (que, entre otros, introdujo en texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas los artículos 315 y 316), se presta atención a esta muy importante modificación del elemento básico de conexión a la ley del Estado y se establece un ponderado sistema de tutela de los socios y de los acreedores.

En segundo lugar, la importancia de la Ley se manifiesta en la unificación y en la ampliación del régimen jurídico de las denominadas «modificaciones estructurales», entendidas como aquellas alteraciones de la sociedad que van más allá de las simples modificaciones estatutarias para afectar a la estructura patrimonial o personal de la sociedad, y que, por tanto, incluyen la

transformación, la fusión, la escisión y la cesión global de activo y pasivo y, en sentido amplio, el traslado internacional del domicilio social. La unificación es específica de la normativa sobre transformación de sociedades mercantiles, cuyo régimen, dividido hasta ahora entre la Ley de Sociedades Anónimas y la más moderna Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, se actualiza, a la vez que se dilata el perímetro de las transformaciones posibles. La muy amplia concepción de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, ha terminado por imponerse sobre la mucho más restrictiva de la Ley de Sociedades Anónimas, extendiéndose así sensiblemente el perímetro de las transformaciones posibles al impulso de las necesidades de la realidad.

En cuanto a la ampliación, destaca el ingreso de la cesión global de activo y pasivo entre esas modificaciones estructurales, rompiendo amarras con aquella concepción que limitaba esta operación al ámbito propio de la liquidación y, al mismo tiempo, proporcionando un instrumento legislativo más para la transmisión de empresas. Ahora, la Ley permite que una sociedad transmita en bloque todo su patrimonio a otra u otras por sucesión universal a cambio de una contraprestación que no podrá consistir en acciones, participaciones o cuotas del cesionario. En estos casos, la tutela del socio se persigue a través de la información que facilita el proyecto de cesión global y a través del sometimiento del acuerdo a algunos requisitos establecidos para la adopción del acuerdo de fusión; y la tutela de los acreedores se articula a través del derecho de oposición y de la responsabilidad solidaria de! cesionario o cesionarios hasta el límite del activo neto atribuido a cada uno de ellos en la cesión.

La incorporación de la Directiva sobre fusiones transfronterizas ha sido ocasión para revisar el régimen jurídico de la fusión y de la escisión, a fin de incluir en el régimen general aquellas normas procedentes de la Directiva 2005/56/CE, de 26 de octubre de 2005, que no son consecuencia del «elemento transfronterizo»; y, sobre todo, a fin de utilizar las posibilidades ofrecidas por la 3.^a y la 6.^a Directivas –las Directivas 78/855/CEE, de 9 de octubre de 1978 y la Directiva 82/891/CEE, de 17 de diciembre de 1982–, ya incorporadas por la Ley 19/1989, de 25 de julio. En este sentido, en materia de fusión, destacan la regulación de la absorción de una sociedad íntegramente participada, la de una sociedad participada al noventa por ciento y también la de aquella operación mediante la cual una sociedad se extingue transmitiendo en bloque el patrimonio a la sociedad que posee la totalidad de las acciones, participaciones o cuota correspondientes a aquella, es decir, sin atribución de éstas a los socios de la sucesora. Y, en materia de escisión, sobresale el ingreso en el Derecho sustantivo de sociedades mercantiles de la figura de la segregación, junto con las ya reguladas operaciones de escisión total y parcial; y la aplicación de las normas de la escisión a aquella operación mediante la cual una sociedad transmite en bloque una parte del patrimonio social a otra de nueva creación, recibiendo directamente a cambio todas las acciones, participaciones o cuotas de socio de esa sociedad.

II

Aunque el régimen jurídico de estas operaciones societarias tiene como modelo subyacente el de las sociedades de capital, se trata de una normativa general mercantil sobre modificaciones estructurales de las sociedades, y, en cuanto Ley general mercantil, aplicable a cualquier sociedad de esta naturaleza, con independencia de la forma o del tipo social, salvo que expresamente se establezca lo contrario, como acontece al ocuparse de las fusiones transfronterizas intracomunitarias. Este carácter general, unido a la extensión del articulado, explica que se haya optado por una Ley específica –al igual que han hecho en ocasión similar otros Estados miembros de la Unión Europea–, en lugar de incluir la materia regulada en el Código de comercio o en el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, a los que habrían de remitirse las demás Leyes especiales. Constituye una solución transitoria a la espera de que se refun-

dan y armonicen en su totalidad las distintas leyes que en estos momentos regulan nuestro Derecho de sociedades.

El legislador se ha preocupado de que esta Ley –elaborada a partir de la propuesta redactada por la Sección de Derecho Mercantil de la Comisión General de Codificación– se inserte con armonía en el conjunto legal de las sociedades mercantiles, y de ahí las disposiciones adicionales, en algunas de las cuales, con ocasión de la necesaria armonización, se ha aprovechado la ocasión para actualizar el contenido normativo.

III

Además de la incorporación de la Directiva sobre fusiones transfronterizas de las sociedades de capital, la presente Ley incorpora la Directiva 2006/68/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de septiembre de 2006, por la que se modifica la Directiva 77/91/CEE del Consejo en lo relativo a la constitución de la sociedad anónima, así como al mantenimiento y modificaciones de su capital. En las disposiciones finales se da nueva redacción a algunos artículos de las Leyes de sociedades de capital y se añaden otros nuevos para adecuar la legislación española a esos postulados de mayor flexibilidad que han servido de fundamento a la ampliamente discutida modificación de la Segunda Directiva. Ciertamente, la Directiva 2006/68/CE es una Directiva de transición a la espera de que fructifiquen alternativas al sistema de tutela tradicional de los acreedores sociales y de los propios accionistas –que gira en torno al capital social– y se introduzcan instrumentos técnicos eficaces que reduzcan las «cargas administrativas» que son connaturales a ese vigente sistema de tutela; y, al mismo tiempo, es una Directiva de transacción entre los defensores de los principios que inspiraron la Segunda Directiva y quienes propugnan una completa sustitución. Se trata, pues, de la primera etapa de un proceso cuya duración y cuyos avatares son difíciles de prever. En realidad, la contraposición entre ese sistema tradicional y los instrumentos alternativos constituye un tema abierto en el que, más que cuestiones de preferencia entre técnicas diferentes de, protección, están latentes muy diferentes concepciones acerca de la organización y del funcionamiento de las sociedades de capital.

IV

Más allá de los compromisos de armonización, la Ley introduce otras modificaciones en el régimen de las aportaciones no dinerarias, con la adición de importantes excepciones a la exigencia de informe del experto independiente, y en el régimen de la autocartera y de la asistencia financiera, donde es patente aquel postulado legislativo de mayor flexibilidad.

V

Por último, como la necesidad de perfeccionamiento de un sector tan sensible como el ordenamiento societario debe acompañarse de un esfuerzo de racionalización normativa, la presente ley representa una solución transitoria a la espera de que llegue el momento oportuno para una codificación o, al menos, para una compilación del Derecho de las sociedades mercantiles en un Cuerpo legal unitario en concepciones básicas, que suponga la derogación del notablemente envejecido Título 1 del Libro II del Código mercantil de 1885. En esa transición y avance ha de situarse la disposición final primera, que habilita al Gobierno para que proceda a refundir en un único texto legal las leyes reguladoras de las sociedades de capital (sociedades anónimas, sociedades de responsabilidad limitada y sociedades comanditarias por acciones), regularizando, aclarando y armonizando los textos legales que tengan que ser refundidos.

- **Proyecto de Ley para la ejecución en la Unión Europea de resoluciones que impongan sanciones pecuniarias**

Presentado el 09/05/2008, calificado el 13/05/2008

Autor: Gobierno

Situación Actual: Comisión de Justicia

Plazos: Hasta: 03/06/2008 De enmiendas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El objetivo, establecido en el Tratado de Ámsterdam, de crear un espacio de libertad, seguridad y justicia en la Unión Europea, ha venido exigiendo un importante esfuerzo de cara a incrementar la cooperación judicial entre los Estados miembros.

En este sentido, el principio de reconocimiento mutuo de resoluciones judiciales, se reconoce como la base del espacio judicial europeo, desde que fuese consagrado en el Consejo Europeo de Tampere como la «piedra angular» de la cooperación judicial en materia civil y penal en la Unión Europea. Este principio se basa en la confianza mutua de que las resoluciones que van a reconocerse y a ejecutarse cumplen plenamente las exigencias básicas de legalidad y proporcionalidad en todos los países comunitarios.

La primera vez que se incorporó a un instrumento jurídico de la Unión el principio de reconocimiento mutuo, fue con ocasión de la Decisión Marco 2002/584/JAI del Consejo, de 13 de junio de 2002, relativa a la orden de detención europea y a los procedimientos de entrega entre Estados miembros, incorporada al Derecho español a través de la Ley 3/2003, de 14 de marzo, sobre la orden europea de detención y entrega, y de la Ley Orgánica 2/2003, de 14 de marzo, complementaria de la anterior.

Posteriormente, tuvo lugar la aprobación de la Decisión Marco 2003/577/JAI del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativa a la ejecución en la Unión Europea de las resoluciones de embargo preventivo de bienes y de aseguramiento de pruebas, recientemente incorporada a nuestro derecho mediante la Ley 18/2006, de 5 de junio, para la eficacia en la Unión Europea de las resoluciones de embargo y de aseguramiento de pruebas en procedimientos penales, complementada por la Ley Orgánica 5/2006, de 5 de junio.

El tercer paso en este proceso dirigido al incremento de la cooperación judicial a través del principio de reconocimiento mutuo, ha venido dado de nuevo con la aprobación de un instrumento jurídico, en este caso la Decisión Marco 2005/214/JAI del Consejo, de 24 de febrero de 2005, relativa a la aplicación del principio de reconocimiento mutuo de sanciones pecuniarias. Esta iniciativa se corresponde con la conclusión n.º 37 del Consejo de Tampere y la medida n.º 18 del Programa de medidas destinado a poner en práctica el principio de reconocimiento mutuo, que se refiere a la «elaboración de un instrumento que permita garantizar la recaudación por el Estado de residencia de las multas impuestas con carácter definitivo por otro Estado miembro a personas físicas o jurídicas».

A través de esta ley se pretende, por tanto, incorporar al Derecho español la citada regulación, con el fin de garantizar en España la máxima cooperación judicial con el resto de Estados miembros de la Unión Europea.

II

El objeto de esta norma consiste, en primer lugar, en regular el procedimiento a través del cual se van a transmitir, por parte de las autoridades judiciales españolas, aquellas resoluciones firmes por las que se exija el pago de una sanción pecuniaria a una persona física o jurídica como consecuencia de la comisión de una infracción penal, a otros Estados miembros de la Unión Europea. Y, en segundo lugar, en establecer el modo en el que las autoridades judiciales españolas van a reconocer y a ejecutar tales resoluciones cuando le sean transmitidas por otro Estado miembro.

Ello tendrá lugar en aquellos supuestos en que la persona sancionada posea propiedades, obtenga ingresos o tenga su residencia habitual o su sede en otro Estado miembro de la Unión Europea, distinto de aquél en el que ha sido dictada la resolución.

En este sentido, es necesario aclarar que el término sanción pecuniaria se refiere no solamente a aquella cantidad de dinero exigida en concepto de multa impuesta como consecuencia de la comisión de una infracción, sino también a la impuesta en la misma resolución en concepto de costas judiciales, como compensación en beneficio de las víctimas o destinada a un fondo público u organización de apoyo a las víctimas. Además, las sanciones impuestas pueden derivar de la comisión de una infracción de carácter penal o administrativa.

También resulta necesario aclarar que la referencia en la Decisión Marco 2005/214/JAI a las sanciones administrativas tan sólo se refiere a aquellas que sean recurribles en el orden penal. Se trata de una situación inexistente en nuestro ordenamiento jurídico, en el que si bien coexiste una tipificación penal con otra administrativa, las autoridades administrativas competentes no se encuentran en la situación prevista en la norma europea, ya que sus resoluciones son recurribles en vía contencioso-administrativa y no en vía penal. Por ello la ley no incluye estos supuestos como resoluciones dictadas en España cuya ejecución se pueda solicitar en otro Estado de la Unión Europea.

III

La base fundamental sobre la que se asienta ese procedimiento consiste en la aplicación del principio de reconocimiento mutuo, que permite la ejecución casi automática de la resolución transmitida, al no requerir de un proceso de verificación de su conformidad con el ordenamiento jurídico del Estado que va a ejecutarla.

Asimismo, el procedimiento parte de la renuncia a la exigencia del control de doble incriminación para aquellas infracciones establecidas en la norma. Así pues las resoluciones que castiguen la comisión de aquellas infracciones, tendrán que ser llevadas a efecto por el Estado de ejecución aunque en dicho Estado no estuviesen castigadas. Respecto del resto de las infracciones no especificadas en la Decisión Marco 2005/214/JAI, se permite al Estado de ejecución supeditar el cumplimiento de la resolución recibida a la condición de que el hecho esté también castigado en su legislación.

Como excepción al automatismo de la ejecución, la ley regula una serie de motivos que justifican la denegación del reconocimiento y la ejecución de la resolución.

Por lo que respecta al procedimiento de transmisión de las resoluciones, éste se asemeja al previsto para la ejecución de las resoluciones de embargo y aseguramiento de pruebas en procedimientos penales, al no requerir de un título «*ad hoc*» como ocurre en la orden europea de detención y entrega, sino limitarse a especificar que junto con la resolución sancionadora habrá de acompañarse un certificado conforme al modelo que se establece en el anexo de la ley. traducido a la lengua que en cada caso resulte oportuno.

Una vez transmitida la resolución y salvo que concurra alguno de los motivos de denegación o suspensión de la ejecución, la resolución será ejecutada de acuerdo con el ordenamiento jurídico del Estado encargado de aplicarla.

IV

La ley se estructura en tres capítulos, a los que se añaden dos disposiciones adicionales, una transitoria y tres finales, más un anexo.

El primer capítulo contiene las disposiciones generales, referidas al objeto de la ley, a la definición de los conceptos fundamentales y a las autoridades que en España serán competentes tanto para emitir las resoluciones objeto de la ley, como para ejecutarlas, el destino de las cantidades cobradas en ejecución de las sanciones pecuniarias y la inexistencia de reembolso de gastos entre Estados.

El segundo capítulo regula la transmisión por las autoridades españolas de las resoluciones por las que se exija el pago de sanciones pecuniarias a otros Estados miembros de la Unión Europea, para que éstos procedan a su ejecución. En especial se atiende a la forma de transmisión y al modo en que aquélla ha de documentarse, así como a las consecuencias que se desprenden de la transmisión de una resolución. Finalmente, se atiende al derecho que será aplicable a la resolución adoptada, así como al régimen de suspensión, revisión de la sentencia e indulto.

Por último, el capítulo tercero se refiere a la ejecución en España de aquellas resoluciones que le sean transmitidas por otros Estados miembros de la Unión Europea.

Esta regulación parte del reconocimiento del principio de no sujeción al control de la doble tipificación y por tanto del reconocimiento y ejecución automático de la resolución, para admitir a continuación la existencia de una serie de supuestos en que sí se exige la doble tipificación o en los que la autoridad competente puede denegar el reconocimiento y ejecución de la sanción. Regula también las normas aplicables a la ejecución de la resolución, los supuestos en que debe revisarse la cuantía de la sanción, las sanciones alternativas en el caso de impago y los supuestos de suspensión o concesión de la amnistía o el indulto.

La parte final de la ley contiene dos disposiciones adicionales, la primera regula el régimen especial aplicable a la transmisión de medidas con el Reino Unido e Irlanda, y la segunda contiene una previsión relativa a la remisión de información estadística. Se incluyen también una disposición transitoria, que determina el régimen jurídico de las resoluciones que se encuentren en curso a la entrada en vigor de la ley, y tres disposiciones finales. La primera de ellas fundamenta la competencia estatal para dictar esta ley en el artículo 149.1.6.a de la Constitución, la segunda señala que la nueva ley incorpora al Derecho español la Decisión Marco 2005/214/JAI y la última establece el momento de su entrada en vigor. Se incluye finalmente, en el anexo, el certificado que han de remitir los tribunales españoles para el reconocimiento de las sanciones pecuniarias impuestas por ellos en otros Estados miembros de la Unión Europea.

- **Proyecto de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y complementaria a la Ley para la ejecución en la Unión Europea de resoluciones que impongan sanciones pecuniarias.**

Presentado el 09/05/2008, calificado el 13/05/2008

Autor: Gobierno

Situación Actual: Comisión de Justicia

Plazos: Hasta: 03/06/2008 De enmiendas

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley para la ejecución en la Unión Europea de resoluciones que impongan sanciones pecuniarias, establece en el artículo 4 la competencia de los Jueces de lo Penal para la adopción de las medidas previstas en dicha Ley cuando España sea Estado de ejecución de las resoluciones objeto de tal regulación. Por este motivo, es necesario modificar la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, que enumera las competencias de los órganos jurisdiccionales.

Así, debe, en primer lugar, añadirse en el apartado 2 del artículo 89 bis de dicha Ley la atribución a los Juzgados de lo Penal de la competencia para el cumplimiento de las resoluciones que imponga sanciones pecuniarias por la comisión de infracciones.

Esta nueva competencia obliga también a modificar el número segundo del artículo 65 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que hasta ahora atribuía a la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional la ejecución de sentencias dictadas por tribunales extranjeros. Con la aprobación de la Ley para la ejecución en la Unión Europea de resoluciones que impongan sanciones pecuniarias, debe contemplarse, en dicho artículo, la posibilidad de que se puedan encomendar la ejecución de determinadas resoluciones procedentes de las autoridades competentes de otros Estados miembros a otros órganos judiciales.

VIII.2

PROPOSICIONES DE LEY DE GRUPOS PARLAMENTARIOS DEL CONGRESO

- **Proposición de Ley Orgánica de regulación del recurso previo de inconstitucionalidad**

Presentado el 20/05/2008, calificado el 27/05/2008

Autor: Grupo Parlamentario Mixto

Situación actual: Gobierno. Contestación.

Plazos: Hasta: 04/09/2008 Criterio del Gobierno sobre proposición de ley

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La labor que el Tribunal Constitucional realiza como poder corrector en el desarrollo del sistema político regulado en nuestra Constitución de 1978 es simplemente decisiva. Es el Tribunal Constitucional una verdadera garantía de cierre, mantenimiento y despliegue de todas las posibilidades que contempla el sistema político establecido por el constituyente de 1978. En este sentido, toda la ayuda y apoyo que los poderes constituidos puedan aportar para que el Tribunal Constitucional pueda desempeñar su alta función en las mejores condiciones y con las herramientas jurídicas y procedimentales más adecuadas, tienen que ser, en buena lógica democrática, bienvenidos.

Por lo demás, en estos últimos años, este órgano constitucional regulado en el Título IX de nuestra Constitución ha sufrido grandes presiones de todo tipo (políticas, mediáticas, etc.) que en nada benefician la mejor consecución de su trabajo. En este orden de cosas, el tiempo ha demostrado cierta precipitación por parte del Legislador de 1985 que, por razones en su día justificadas, tal y como señala el extenso Preámbulo de la Ley Orgánica 4/1985, de 7 de junio, suprimió el recurso previo de inconstitucionalidad contra proyectos de Estatuto de Autonomía y de Leyes Orgánicas.

En estos veintitrés años la vida política española ha cambiado sustantivamente, en especial la organización territorial del Estado, donde el desarrollo del Estado Autónomico ha sido más que considerable.

Las reformas y modificaciones de los Estatutos de Autonomía culminadas en la VIII Legislatura, han demostrado palmariamente como algunos de ellos rozan, sino sobrepasan, los límites constitucionales. De hecho, en el ámbito doctrinal, incluso en los medios de comunicación social, se ha planteado el extraño y más que discutible procedimiento de tratar de modificar la propia Constitución a través de la previa modificación de los Estatutos de Autonomía.

En cualquier caso, es constatable que en el año 2008 no nos encontramos en la misma situación que en el año 1985 respecto del desarrollo del Estado de las Autonomías, y que lamentablemente ya estamos muy cerca –cada vez lógicamente queda menos que transferir dentro del marco establecido en la Constitución de 1978– de la fina y estrecha línea de constitucionalidad que, por cierto, algunos Estatutos de Autonomía ya han tratado de sobrepasar, tal y como se aprobaron en sus respectivas Asambleas Legislativas.

En la situación descrita parece constitucionalmente oportuno e instrumentalmente adecuado, dotar al Tribunal Constitucional de aquel desaparecido control a priori de constitu-

cionalidad, que le ayudaría a evitar presiones que sobre él se ejerce –con el consiguiente deterioro para el buen fin de sus decisivas funciones– al tener que juzgar y valorar la adecuación de un Estatuto de Autonomía ya en vigor y desarrollando por tanto sus efectos jurídicos concretos. El control de constitucionalidad es una herramienta básica y esencial para el sostenimiento de un régimen constitucional, es la propia razón de ser del propio Tribunal Constitucional, más allá del recurso de amparo, conflicto de competencias o cualquier otra función.

Es verdad que el recurso previo de inconstitucionalidad no estaba contemplado en la Constitución y fue una institución que se incorporó a nuestro ordenamiento jurídico vía Ley Orgánica, específicamente a través de la propia Ley Orgánica del Tribunal Constitucional de 1979, siguiendo una influencia sustantiva del derecho constitucional francés. El recurso previo de inconstitucionalidad se desechó tras la experiencia de tres años, por unos efectos distorsionadores en la pureza del sistema de relación de los poderes constitucionales del Estado, con consecuencias inesperadas y metaconstitucionales en la última fase de procedimiento de formación de la Ley.

Sin embargo, hay dos elementos decisivos que recomiendan muy vivamente la recuperación del recurso previo de inconstitucionalidad en los términos que hace esta proposición. En primer lugar, y para evitar el efecto distorsionador que con acierto señalaba el párrafo anterior, sólo se recupera la figura del control a priori de constitucionalidad para el caso de los Estatutos de Autonomía, no para las Leyes Orgánicas, pues en ese caso se volvería al denunciado y cierto desequilibrio, sin duda no deseable, entre los diferentes órganos constitucionales, especialmente entre el Poder Legislativo y el Poder Corrector. Sin embargo, como señalamos, este supuesto no se da pues las Leyes Orgánicas no están dentro del objeto del recurso previo de inconstitucionalidad previsto en la presente proposición. Queda por lo tanto salvado ese efecto negativo fácilmente evitable. Por lo demás, es importante apuntarlo, la evolución que ambas materias –Estatutos de Autonomía y Leyes Orgánicas, en especial estas últimas en materia de desarrollo de derechos fundamentales– han experimentado en estas casi tres décadas ha sido muy diferente, incluso inversa, pues mientras la parte dogmática de la Constitución disfruta de unos niveles de evolución y protección ciertamente satisfactorios y semejantes a los de cualquier país de nuestro entorno europeo –amén del paraguas jurisdiccional que supone la prestigiosa función protectora y homogenizadora del Tribunal Europeo de Derechos Humanos–, no hay por lo tanto riesgo formal o material que requiera de la tutela preventiva del Tribunal Constitucional. Tristemente no puede decirse lo mismo del desarrollo estatutario de nuestro Estado de las Autonomías que, como bien señalaba el muy sensato y bien trabado informe del Consejo de Estado de febrero de 2006 sobre reformas de la Constitución, se está muy cerca de desbordar los parámetros marcados en nuestra Norma Jurídica Superior de 1978. En segundo lugar, como acabamos de indicar y ahondando en este punto, el desarrollo de los Estatutos de Autonomía en el año 1985 no es el alcanzado en el presente año 2008, y como con buen criterio ha apuntado en el citado Dictamen el Consejo de Estado, algunas reformas de Estatutos de Autonomía están ya rozando los límites de la Constitución, pues prácticamente está ya agotado el ámbito competencial de transferencia constitucionalmente regulado. Es pues en este punto donde adquiere verdadero sentido recuperar para facilitar la decisiva labor del Poder Corrector el recurso previo de inconstitucionalidad, ya que le permite realizar su labor de control de constitucionalidad sin pensar en que está frente a una norma jurídica ya en vigor, desarrollando efectos jurídicos que tal vez luego tengan que ser anulados o simplemente que pueda llegar a entrar en vigor un Estatuto de Autonomía que pueda ser inconstitucional.

Por último, y para no forzar el plazo de quince días de sanción real marcado por el artículo 91 de la Constitución, parece aconsejable que la presente proposición de ley contemple un desarrollo del artículo 91 de la Constitución donde se exceptúe lógicamente el plazo constitucional de los quince días para los supuestos de que un Estatuto de Autonomía sea objeto de un recurso previo de inconstitucionalidad.

IX

COLABORACIONES

IX.1. LA INSCRIPCIÓ DE LA HIPOTECA

Antonio Giner Gargallo
Director del SERC
Registrador de la Propiedad

LA HIPOTECA: CONCEPTE I CARACTERÍSTIQUES

Per més obvi que sembli, tota exposició o jornada sobre el dret d'hipoteca hauria de començar per definir que és la hipoteca. És una figura que amb antecedents a les civilitzacions més antigues (Egipte, Grècia, etc.) va ser desenvolupada pels romans, dels quals es rep al nostre dret.

La definició legal del dret d'hipoteca la trobem a l'art. 104 de la LH, que amb coincidència literal amb l'art. 1876 del CC disposa: «La hipoteca subjecta directament i immediatament els béns sobre els que s'imposa, qualsevol que sigui el seu posseïdor, a l'acompliment de l'obligació per la qual va ser constituïda»

Doctrinalment podem recórrer a Roca Sastre per definir la hipoteca com el dret real que subjecta el bé hipotecat, qualsevol que sigui el seu titular, al poder d'exigir la realització del seu valor i a exigir l'adopció de mesures dirigides a salvaguardar-lo, en seguretat d'una obligació dinerària.

Les dues definicions ens donen els trets essencials de la figura:

- a) És un dret real
- b) És un dret de garantia, accessori a l'obligació que es garanteix
- c) Es pot constituir en garantia de tota classe d'obligacions, però la seva funció és assegurar la percepció d'una suma dinerària.

- a) És un dret real

Defineix Luís Díez-Picazo el dret real com aquell dret subjectiu que protegeix amb caràcter absolut l'interès d'una persona sobre una cosa, donant-li un poder directe i immediat sobre aquesta i al mateix temps, una eficàcia general en relació amb els tercers, incloent tant els possibles adquirents de la cosa com les altres persones que es trobin en relació amb ella.

Els drets reals, en conseqüència, gaudeixen de dos trets característics:

- la immediativitat: el dret s'exerceix directament sobre la cosa objecte del dret
- l'absolutivitat: l'exercici del dret no es realitza només en relació a un subjecte passiu determinat sinó erga omnes.

El dret d'hipoteca presenta de forma clara els trets característics dels drets reals: la hipoteca és una càrrega del bé hipotecat, qualsevol que sigui el seu titular. El fet de què un bé estigui hipotecat no impedeix la seva transmissió, però aquest canvi de titularitat no afecta l'exercici del dret d'hipoteca. Qualsevol que sigui el propietari del bé hipotecat, el titular de la hipoteca pot exigir la seva venda si s'incompleix l'obligació assegurada.

La seva configuració com dret real permet diferenciar-lo clarament de l'anotació de l'embargament. La hipoteca no és un embargament anticipat i voluntàriament acceptat pel propietari, com alguns autors han insinuat. Les diferències són notables:

– El titular de la hipoteca està emparat per la fe pública registral, a diferència de l'anotant d'un embargament. Així, les situacions extrarregistral no afecten al titular de la hipoteca però perjudiquen a l'anotant. Per exemple, si l'hipotecant, titular registral de la finca, no és el titular real (p.e. perquè l'ha venut abans i el comprador no ha inscrit el seu dret), la hipoteca és vàlida i perjudicarà al titular civil. Per contra, en cas d'embargament, el titular civil no inscrit pot exercir l'acció de terceria de domini per alçar-lo.

– La hipoteca gaudeix de la preferència que l'atribueix el seu rang registral, però l'anotant de l'embargament resta subjecte per al cobrament del seu crèdit a les regles de la prelació dels crèdits i pot perdre l'import obtingut per una terceria de millor dret exercida per altres creditors.

b) És un dret de garantia, accessori a l'obligació garantida.

Configurada la hipoteca com a dret real, podem classificar-la dins d'aquests, com un dret real de garantia. La funció general de la hipoteca és assegurar el compliment d'una obligació. És, per tant, un dret accessori a l'obligació que es garanteix. Per això, la seva vida va lligada a l'existència i validesa de l'obligació: La transmissió o l'extinció de l'obligació implica la transmissió o extinció de la hipoteca (1528 del CC). No hi ha hipoteca sense obligació. Aquest lligam ha produït que moltes vegades es confonen els conceptes i es denomina hipoteca a l'obligació garantida. La notable extensió de la figura de la hipoteca com mecanisme de garantia dels préstecs bancaris ha portat a confondre els dos termes: la hipoteca es confon amb el préstec.

La hipoteca és un dret de garantia en el que no és transmet ni la propietat ni la possessió del bé hipotecat al creditor. Aquesta és l'essència de la seva funció: permetre que el deutor gaudeixi i obtingui rendiments econòmics del bé hipotecat. La funció social de la hipoteca és permetre al deutor l'aprofitament econòmic del bé hipotecat. Per això ha esdevingut en la forma utilitzada pel finançament de l'adquisició immobiliària, a més a més d'una forma molt útil de finançar activitats empresarials.

c) Es pot constituir en garantia de tota classe d'obligacions, però la seva funció és assegurar l'obtenció d'una quantitat dinerària.

La hipoteca és un dret real de garantia. Disposa l'art. 105 LH i el 1861 CC que es pot constituir en garantia de tota classe d'obligacions. Per tant, l'obligació garantida amb la hipoteca pot ser una obligació dinerària o de qualsevulla altra mena (obligacions de fer, de no fer, etc.). Ara bé, el contingut del dret d'hipoteca consisteix en permetre al seu titular exigir l'alienació del bé hipotecat si s'incompleix l'obligació garantida. Per això, la hipoteca permet al seu titular assegurar-se l'obtenció d'una quantitat dinerària si el deutor incompleix l'obligació. En realitat, la hipoteca només permet assegurar el compliment d'una obligació dinerària: ja directament, si l'obligació assegurada és d'aquesta espècie, ja indirectament si l'obligació assegurada és d'una altra classe, ja que aquí el que s'assegura realment és el pagament d'una indemnització econòmica per l'incompliment del deutor.

Per això l'art. 12 LH exigeix que en tota inscripció d'hipoteca es faci constar l'import de l'obligació assegurada i dels seus interessos, si s'han pactat. L'obligació garantida sempre serà de contingut econòmic i el seu import ha de reflectir-se al Registre de la Propietat.

L'obligació assegurada amb la hipoteca pot ser una obligació perfectament determinada en la seva existència i quantia en el moment de la constitució de la garantia o quedar pendent la

seva determinació a un moment posterior. Les primeres s'anomenen per la doctrina hipoteques de tràfic i les segones hipoteques de seguretat. A la inscripció de les primeres es farà constar amb claredat l'obligació garantida i a les segones només constarà la relació jurídica bàsica de la que pot néixer o no. A les hipoteques de seguretat també se les anomenen hipoteques de màxim ja que no es coneix inicialment el seu import i s'indica un màxim de responsabilitat hipotecària de la finca.

Distingeix també la nostra legislació entre les hipoteques en garantia d'obligacions presents i d'obligacions futures. A aquestes es refereix l'art. 142 LH quan diu que la hipoteca constituïda per a la seguretat d'una obligació futura sortirà efecte des de la seva inscripció si l'obligació arriba a néixer, la qual cosa podrà fer-se constar al Registre mitjançant nota marginal (art. 143 LH).

També es permet que l'obligació assegurada estigui subjecta a condició suspensiva o resolutòria. Si la condició suspensiva es compleix la hipoteca sortirà els seus efectes des de la inscripció, i si s'incompleix es produirà l'extinció de la hipoteca. Si es compleix la condició resolutòria, la hipoteca deixarà d'existir pel seu caràcter accessori al crèdit (arts. 142 i 143 LH), tot el qual es farà constar al Registre.

El nostre ordenament regula també formes especials d'hipoteques per l'obligació garantida, com la hipoteca en garantia de títols transferibles per endossament o al portador (art. 150 LH), de compte corrent (art. 153 LH), de rendes o prestacions periòdiques (art. 157 LH, art. 569-38 CCCat), hipoteca en garantia de pensions compensatòries (art. 569-36 CCCat), hipoteca en garantia d'aliments (art. 569-37 CCCat), hipoteca per raons de tutela o administració judicial (art. 569-39 CCCat), hipoteques per raó de reserva vidual (art. 569-40), hipoteques en cas de substitució fideïcomissària (art. 569-41), hipoteca en garantia de l'obligació d'urbanitzar (art. 569-42).

Hem vist que la llei és molt àmplia respecte les obligacions que poden garantir-se amb hipoteca. Però la interpretació de la DGRN ha estat més restrictiva en aquesta matèria que el text legal. El Centre Directiu ha construït una doctrina dirigida a expulsar del registre les anomenades hipoteques flotants. Així, no es va admetre la hipoteca en garantia de les operacions creditícies que en l'actualitat i en el futur tinguin els Bancs creditors amb l'entitat deutora (Res. 4 juliol 1984), no es poden reunir en una mateixa quantitat la garantia resultant per diverses obligacions (Res. 29 octubre de 1984), no pot garantir-se qualsevol deute futur amb qualsevol creditor, ja que a les hipoteques en garantia d'obligacions futures la relació entre el deutor i el creditor possible ha d'estar identificada (Res. 22 de març de 1988), per a garantir una obligació futura ha d'existir, en el moment de la seva constitució, una relació jurídica bàsica que vinculi al deutor i impliqui deures pel creditor (Res. 17 de gener de 1994), la simple reunió comptable d'operacions de crèdit no comporta el naixement d'una obligació de pagament del seu saldo si no hi ha un contracte d'apertura de crèdit de compte corrent (Res. 3 d'octubre de 1991), no es pot constituir hipoteca en garantia de diverses obligacions amb el pacte de què el venciment d'una determina el venciment de les altres si no es pacta la novació de totes en una nova obligació de pagament del saldo del compte (Res. 3 de novembre de 2000), la hipoteca en garantia d'un compte bancari només és vàlid si hi ha apertura de crèdit i pacte de novació de les obligacions assentades al compte (Res. 10 de juliol de 2001), no perd el caràcter d'hipoteca flotant, i per tant no és admissible, encara que es pacti la novació de les obligacions assentades al compte si queda a l'arbitri del creditor la seva inclusió o no (Res. 12 de setembre de 2003).

Veiem com l'evolució de la doctrina de la DGRN és cada vegada més restrictiva i no admet que per hipoteca es garanteixen obligacions múltiples, presents i futures, entre deutor i creditor, si no es pacta un contracte de crèdit i de compte corrent amb efectes novatoris, i que la seva inclusió al compte no depengui de la voluntat del creditor.

No és aquesta la posició inicial ja que en Resolucions de 31 de gener de 1925 i de 4 de juliol de 1984 es va mostrar oberta a l'admissió d'hipoteques en garantia d'obligacions futures sempre que com a requisit per la seva inscripció s'indiqués:

1. Expressió de les línies fonamentals de les obligacions garantides
2. Exclusió de frases genèriques com «i qualssevilla altres obligacions»
3. Determinació d'un termini de duració
4. Inclusió de les obligacions a un compte, encara que no tingui efectes novatoris, per a aplicar per analogia el règim de l'art. 153 de certificació de saldo i notificació al deutor.

Tota aquesta doctrina ha estat revocada pel nou art. 153 bis LH, que ha estat aprovat precisament per admetre al nostre ordenament les hipoteques flotants. No entraré en el seu estudi ja que és objecte d'una altra ponència, però crec que hem passat d'un extrem a un altre, i que una interpretació literal d'aquest precepte podria implicar una situació de privilegi per a les entitats a què aquesta norma es refereix, amb moltes complicacions respecte situacions concursals dels deutors.

Hem dit que la hipoteca té com a finalitat proporcionar al creditor l'obtenció d'una quantitat dinerària. Aquesta quantitat s'obté mitjançant l'alienació del bé hipotecat. Es tracta d'una alienació prevista pel cas d'incompliment del deutor de l'obligació garantida. És un procediment d'alienació forçosa, ja que es farà sense col·laboració del deutor i amb independència de qui sigui el propietari del bé hipotecat. Regula el nostre ordenament dues formes d'execució de la hipoteca: l'execució judicial i l'extrajudicial. La primera està regulada als arts. 681 a 698 de la LEC i la segona als arts. 234 i ss. del RH. Les dues es fonamenten en una hipoteca inscrita, i sobre la base del contingut de l'assentament registral (art. 130 LH, al que la reforma de la llei 41/2007 no suposa més que un canvi de redacció sense cap repercussió més). Per poder utilitzar aquests procediments és necessari que a l'escriptura s'hagi pactat una taxació per a subhasta i un domicili per a notificacions. S'inicien amb una reclamació d'incompliment del creditor, petició de certificació registral, de la que es farà constar al marge de la inscripció de la hipoteca. Ha de requerir-se de pagament al deutor i notificar-se a tots els titulars de drets inscrits. La venda del bé es farà en pública subhasta. Per a la inscripció de l'adjudicació es presentarà testimoni de la interlocutòria judicial o de l'escriptura al procediment extrajudicial, i cancel·lació de la hipoteca i els altres drets posteriors, assegurant el dipòsit del sobrant a disposició dels creditors posteriors.

REQUISITS PER A LA CONSTITUCIÓ DE LA HIPOTECA

A) Elements reals

L'objecte hipotecant, segons el nostre ordenament, pot ser:

1. Immoble: hipoteca immobiliària, regulada al Títol V de la Llei Hipotecària
2. Vaixells mercants: hipoteca naval regulada a la Llei de 21 d'agost de 1893
3. Certs mobles perfectament identificables (establiments mercantils, vehicles de motor, aereaus, maquinària industrial, propietat intel·lectual i industrial) regulada a la Llei d'Hipoteca Mobiliària de 16 de desembre de 1954.

Acotant la nostra exposició a la hipoteca immobiliària, direm que són hipotecables tots els immobles susceptibles d'inscripció al registre de la propietat, incloent dins d'aquest concepte

els drets reals sobre béns immobles que siguin alienables (art. 106 LH i 1874 CC). Per això, és hipotecable no només el dret de propietat sobre un immoble sinó també altres drets com l'usdefruit, la nua propietat, el mateix dret d'hipoteca, el dret de superfície, les concessions administratives, el dret de retracte, etc. Igualment són hipotecables els béns encara que el dret del seu titular estigui subjecte a condicions suspensives o resolutòries, que la seva titularitat sigui litigiosa, els drets del rematant en un procediment executiu, etc (art. 107 LH). També és hipotecable l'habitatge familiar o comú, amb consentiment de l'altre membre de la parella (art. 569-31 CCcat), l'usdefruit vidual (art. 569-32), els drets resultants d'una venda amb carta de gràcia (art. 569-33), el dret de superfície (art. 569-34), els drets d'adquisició preferent (art. 569-35). Per contra, no es poden hipotecar les servituds, els usdefruits legals no alienables i el dret d'ús i habitació (art. 108 LH).

La hipoteca s'estendrà també a totes les millores i accions naturals així com a les indemnitzacions resultants de la pròpia finca hipotecada (assegurances, expropiacions, etc.). Necessitaran pacte exprés per a què la hipoteca s'estengui als béns mobles que estiguin de forma permanent a la finca hipotecada, els fruits i les rendes vençudes, a menys que la finca hagi passat a titularitat d'un tercer (arts. 109 a 113 LH). No és inscripció el pacte pel qual la hipoteca s'estendrà a aquests béns encara que hagi passat la finca a mans d'un tercer (Res. DGRN 23 i 26 d'octubre de 1987).

L'hipotecant té l'obligació de conservar la finca hipotecada de manera que es mantingui la garantia del creditor. Per això, el creditor pot exercir l'acció de devastació en cas de deteriorament de la finca per culpa del propietari (art. 117 LH). El deutor perdrà el dret al termini si per actes propis disminueix la garantia o si per causa fortuïta desaparegui a menys que siguin substituïdes per altres igualment segures (art. 1129.3 CC). En conseqüència, és inscripció el pacte de venciment anticipat del crèdit per deteriorament de la finca sempre que el deutor no amplii la garantia a altres béns i que la forma d'acreditar aquesta disminució del valor sigui objectiva i no depengui de la sola apreciació del creditor o de perits nomenats només per ell (Res. 20 de maig de 1987, 23 i 26 d'octubre de 1987, 12 de juliol de 1996, 22 de març 2001).

Si s'hipoteken varies finques en garantia de la mateixa obligació, haurà d'indicar-se en la inscripció la part del crèdit de què respon cadascuna de les finques hipotecades (art. 119 LH). Ara bé, si després de constituïda la hipoteca la finca es divideix en dos o més no és necessària la distribució, i el creditor pot reclamar la totalitat del deute contra qualsevulla de les finques resultants o contra totes elles a la vegada (art. 123 LH).

B) Elements personals

Les parts que intervenen en la constitució del dret d'hipoteca són dos:

1. L'hipotecant
2. El creditor hipotecari.

Els requisits de capacitat per a l'hipotecant són els generals per a la realització d'actes d'alienació. Hauran de tenir capacitat per disposar la finca hipotecada (art. 569-29 CCcat i 138 LH). Els apoderats necessitaran estar facultats expressament per a hipotecar (art. 569-29 CCcat i art. 139 LH). Els menors d'edat estaran representats pels seus pares amb autorització judicial o de dos parents. Els emancipats necessitaran la intervenció dels seus pares. Els incapacitats hauran d'actuar representats pels seus tutors amb autorització judicial. Per a hipotecar l'habitatge familiar o de parella serà necessari el consentiment del cònjuge o de l'altre membre de la parella. Les persones jurídiques hauran d'actuar a través dels seus òrgans de representació o d'apoderat especialment facultat per a hipotecar.

Respecte el creditor hipotecari basta la capacitat general per a obrar, sense especials requisits, ja que està adquirint un dret.

El creditor, com tot adquirent d'un dret que s'inscriu, ha d'estar identificat amb el seu nom i cognoms, NIF, edat, estat civil, nom del cònjuge si està casat en règim de comunitat i domicili, si és persona física. Les persones jurídiques hauran d'identificar-se amb la denominació social, CIF, domicili i inscripció al registre públic que correspongui.

Si són més d'un els creditors haurà d'indicar-se si l'obligació és solidària o mancomunada. En aquest darrer supòsit, haurà de fixar-se la quota del dret que correspon a cadascú (art. 54 RH; Res DGRN 1 i 23 de març de 1994).

S'admet un supòsit especial d'indeterminació del titular de la hipoteca: són les hipoteques canviàries on el titular del dret d'hipoteca serà el que tingui ara o en el futur les lletres garantides (Res. 2 de setembre de 1983).

Admet l'art. 141 una forma especial d'hipoteca: la hipoteca unilateral. En aquest cas la hipoteca es constitueix per acte unilateral del propietari de la finca, sense intervenció del creditor. Posteriorment, aquest creditor pot acceptar la hipoteca. A falta d'aquesta acceptació, una vegada requerit, l'hipotecant pot demanar la cancel·lació de la hipoteca. Ara bé, no es pot transformar en una hipoteca unilateral la hipoteca ordinària amb vicis del consentiment del creditor, p.e. quan no s'acredita degudament la seva representació (Res. 26 d'octubre de 1982).

L'accessorietat de la hipoteca respecte de l'obligació garantida no implica una coincidència exacta entre els elements personals que intervenen. Així, si a l'obligació garantida hi ha el deutor i el creditor, a la hipoteca els elements personals que intervenen són l'hipotecant, sigui o no el deutor, i el titular de la hipoteca. Després poden aparèixer altres elements com són posteriors titulars de la finca o d'altres drets sobre la finca. Són els tercers posseïdors de la finca hipotecada.

Sempre serà necessari que el creditor i el titular de la hipoteca coincideixin en la mateixa persona. Però aquesta coincidència no és necessària entre la part hipotecant i la part deutora. Evidentment que l'hipotecant pot ser el mateix deutor, però també pot ser qualsevulla altra persona que ofereix un bé com a garantia d'una obligació aliena (hipotecant no deutor). A més a més, com hem vist abans, la transmissió de la finca o la constitució d'altres drets reals sobre aquesta, donaran lloc a l'aparició de tercers posseïdors de la finca hipotecada.

Aquests tercers posseïdors de la finca (adquirents posteriors, titulars de drets reals amb rang registral posterior a la hipoteca) només quedaran afectats per la hipoteca per les quantitats que reflecteix la inscripció (art. 120 LH i 114 LH respecte capital i interessos respectivament) a diferència del deutor que respon de la totalitat del deute (art. 121 LH). Ara bé, si el tercer posseïdor no paga respondrà personalment dels interessos generats des del requeriment i de les costes judicials corresponents (art. 126 LH).

L'adquirent de la finca hipotecada pot assumir el deute garantit amb la hipoteca, i si aquesta subrogació és acceptada pel creditor allibera al deutor primitiu (art. 118 LH).

La llei hipotecària distingeix entre hipoteques voluntàries i les legals. Les primeres són aquelles convingudes per les parts (art. 138 LH), a diferència de les legals, que són aquelles on la llei reconeix a una persona el dret a exigir-ne a altra la seva constitució (art. 158 LH). Regula la llei hipotecària supòsits d'hipoteca legal poc utilitzats a la pràctica (hipoteca dotal, reserva, pàtria potestat, tutela, administradors de béns públics, béns assegurats, etc.). També el CCCat regula alguns supòsits d'hipoteca legal (pensions compensatòries, aliments, tutela, reserva vidual, substitucions fideïcomissàries)

C) Elements formals: la inscripció

La formalització del dret d'hipoteca exigeix la seva inscripció al registre de la propietat (art. 1875 CC i 145 LH). Per aquesta inscripció, en els supòsits d'hipoteca voluntària, haurà de formalitzar-se el dret d'hipoteca en escriptura pública. És un dret de constitució registral, com excepció a la regla general segons la qual la inscripció no és necessària per l'adquisició dels drets si no com a requisit per la seva eficàcia erga omnes (oposabilitat i fe pública). La raó d'aquesta excepció es troba en què el dret d'hipoteca no confereix al creditor cap poder possessori sobre la finca hipotecada, i per això no hi cap més forma de tradició que pugui provar la seva adquisició. A més a més, els redactors de les primeres lleis hipotecàries ja propugnaren transformar el nostre dret civil en un sistema d'inscripció constitutiva per l'adquisició de tots els drets reals. Pensem que va ser precisament l'existència d'hipoteques clandestines que perjudicaven a tercers adquirents un dels motius per a la creació d'un registre de la propietat immobiliària. La doctrina més tradicional, però, no va entendre la importància del canvi de sistema i es va oposar al canvi de sistema d'adquisició. Per això, només la hipoteca és un dret de constitució registral, si bé el sistema d'oposabilitat i fe pública articulada a la llei hipotecària arriba a uns efectes similars en les relacions en front de tercers.

Una de les conseqüències del caràcter constitutiu de la inscripció de la hipoteca és la seva inexistència en tant que no s'inscriu, i per tant, no és oposable a ningú. Així, per exemple, en el supòsit d'una compravenda no inscrita, el comprador podrà oposar el seu dret en front de tothom que no reuneixi els requisits de l'art. 34 LH. Només en front d'un adquirent a títol oneros i que hagi inscrit decaurà la seva titularitat. Per exemple, en cas d'embargament de la finca en procediment contra el titular registral, el titular civil no inscrit podrà exercir l'acció de terceria de domini i demanar l'alçament de l'embargament. La situació és notablement diferent quan la inscripció es configura com requisit per l'existència del dret, com succeeix amb la hipoteca. El creditor que no ha inscrit el seu dret no pot oposar res contra l'embargant, que ha anotat abans que el creditor hipotecari, disposarà de rang registral preferent, i pel cobrament dels seus deutes haurà d'estar-se a les regles generals de prelació de crèdits, sense que l'atorgament del títol d'hipoteca li confereixi preferència.

Encara que alguns autors han defensat altra cosa, el sistema no ha estat modificat per la reforma hipotecària. Així, encara que l'art. 130 LH ha estat reformat, subsisteixen amb total claredat els arts. 145 LH i 1875 CC, que de forma indiscutible configuren la hipoteca com un dret d'inscripció constitutiva. També hi ha autors que comentant l'art. 12 LH reformat han parlat de dret de «transcripció constitutiva», concepte que com veurem no aporta res a la doctrina jurídica, ja que el que importa és la publicitat del dret, a través de l'únic instrument que per aquesta finalitat estableix el nostre ordenament: el registre de la propietat.

CONTINGUT DE LA INSCRIPCIÓ D'HIPOTECA

L'art. 12 de la LH regula el contingut de la inscripció d'hipoteca. En la seva redacció abans de la reforma de 2007 deia que «Les inscripcions d'hipoteca expressaran l'import de l'obligació assegurada i el dels seus interessos, si s'haguessin estipulat».

La llei 41/2007, de 7 de desembre ha reformat aquest precepte, que queda redactat d'aquesta manera:

« En la inscripció del dret real d'hipoteca s'expressarà l'import del principal del deute i, en el seu cas, el dels interessos pactats, o, l'import màxim de la responsabilitat hipotecària, identificant les obligacions garantides, qualsevol que sigui la seva naturalesa i durada.

Les clàusules de venciment anticipat i altres clàusules financeres de les obligacions garantides amb hipoteca a favor de les entitats a què es refereix l'art. 2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de Regulació del Mercat Hipotecari, en cas de qualificació registral favorable de les clàusules de transcendència real, es faran constar a l'assentament en els termes que resultin de l'escriptura de formalització»

La primera cosa que s'ens ocorre quan llegim la nova redacció de l'art. 12 és que no sabem que vol dir. És un exemple de norma obscura, de redacció confusa, que no només no aporta res sinó que causa greus problemes d'interpretació. Per això aprofito aquestes línies per felicitar a l'equip redactor del projecte del Ministeri de Justícia, en especial, de la Direcció General de Registres i del Notariat.

Aquesta obscuritat de la norma, que per cert, va entrar en vigor immediatament, sense temps pel seu estudi, obliga als registradors de la propietat a fer una ràpida interpretació ja que han de redactar assentaments d'hipoteca. Aquesta interpretació ha de ser coherent amb la doctrina tradicional de la DGRN sobre el contingut dels assentaments d'hipoteca, ja que la nova redacció del precepte no només no deroga aquesta interpretació sinó que no permet fer-ne cap altra que sigui coherent.

La doctrina de la DGRN tradicional es pot resumir d'aquesta manera: les inscripcions de les hipoteques han de reflectir els trets essencials de l'obligació garantida, en especial la causa, l'import principal, els interessos i el termini. Ara bé, la inscripció de la hipoteca no és una còpia de tots els pactes continguts al contracte sinó només aquells que puguin produir efectes erga omnes, vol dir, que tinguin transcendència real. Per això es fa necessària una tasca de depuració del contingut dels contractes presentats per excloure tots aquells pactes que o bé són il·legals, o bé estan pensats per desenvolupar efectes només entre les parts contractants i no respecte tercers.

Aquesta doctrina la reflecteix de forma molt clara la Resolució de 4 de juliol de 1984 quan disposa que el principi d'especialitat imposa l'exacta determinació de la naturalesa i extensió del dret que s'inscriu (art. 9.2 LH i 51.6 RH), la qual cosa, tractant-se del dret d'hipoteca, i pel caràcter accessori del crèdit garantit, exigeix que, com a regla general, s'expressin circumstancialment les obligacions garantides (causa, quantitat, interessos, termini de venciment). Ara bé, la mateixa resolució disposava que la serietat que ha de presidir el contingut dels assentaments registrals i el rigor dels efectes del dret d'hipoteca no autoritza a què apareguin reflectits en ell tot tipus de pactes i circumstàncies.

Per tant, la inscripció de la hipoteca ha d'incloure els trets essencials de l'obligació garantida, però no ha de reproduir tot allò que les parts han pactat. És molt clara la Res. 20 de maig de 1987 quan diu que la creixent importància del crèdit territorial ha desembocat en una excessiva complexitat, quan no inintel·ligibilitat, del mecanisme registral instrumentat, en contra de l'exigència legal de claredat i precisió en la constitució dels drets reals amb el conseqüent perjudici per al tràfic i crèdit territorial. Efectivament, amb el contingut típic del dret d'hipoteca, s'estableix un conglomerat de deures a càrrec del deutor i de l'hipotecant i correlatives facultats del creditor, amb pretensió de constituir una situació jurídica unitària de naturalesa real, que reclama la inscripció en la seva totalitat. Aquesta situació obliga a un examen acurat per depurar aquells elements que no presentin els caràcters estructurals necessaris per a modalitzar el dret de propietat de l'immoble afecte, i això encara que estiguin connectats a altres d'abast real, i sense perjudici de l'operabilitat que a l'àmbit personal puguessin produir.

Tot això és especialment important quan ens trobem majoritàriament davant de contractes en sèrie i d'adhesió. La inexistència d'un filtre de la legalitat dels pactes produiria una presumpció de validesa d'uns pactes cada vegada més limitatius de la posició del deutor.

S'ha criticat per part dels representants de les entitats financeres que el resultat de la qualificació no és el mateix perquè cada registrador arriba a un resultat diferent, i que les inscripcions d'hipoteques són diferents a cada registre. Això és veritat en part, ja que aquesta discrepància ha estat salvada per la doctrina de la DGRN en la resolució dels recursos governatius. La importància d'aquesta doctrina en seu d'hipoteques és extraordinària i ha permès crear un cos doctrinal imprescindible per a entendre la regulació del dret d'hipoteca.

En primer lloc, l'art. 12 LH exigeix que la inscripció d'hipoteca expressi l'import del principal del deute o l'import màxim de responsabilitat hipotecària. En la seva redacció anterior es parlava de l'import de l'obligació assegurada. No suposa la nova redacció cap novetat, ja que únicament reflecteix la distinció entre hipoteques en garantia d'obligacions dineràries perfectament determinades (normalment préstecs) i hipoteques en garantia d'obligacions de quantia indeterminada ja que inicialment no pot conèixer-se si existiran o no ni quin serà el seu import (hipoteques de seguretat), en les quals no es pot indicar el principal del deute, però si un import màxim de responsabilitat hipotecària (hipoteques de màxim). Aquesta distinció ja constava a l'art. 219.1 RH per la qual cosa no podem dir que el legislador (o els redactors del projecte de llei) hagin estat originals o hagin aportat quelcom de nou amb la nova redacció del precepte. Ja la redacció de l'antic art. 12 era suficient per a indicar que tota inscripció d'hipoteca havia de publicar l'import de què respon cadascuna de les finques hipotecades.

L'import de responsabilitat hipotecària ha de fixar-se en moneda de curs legal a Espanya (art. 219.1 RH), per tant, en euros. Això no impedeix que es pugui constituir hipoteca en garantia d'una obligació fixada en moneda estrangera, però en aquest cas ha de fixar-se la seva equivalència en euros i la responsabilitat hipotecària haurà de fixar-se en euros. No s'admet que l'import de la responsabilitat hipotecària quedi fluctuant i a determinar en el futur segons la cotització o canvi del moment del venciment (Res. DGRN 2 d'octubre 1981). Com que el canvi de les monedes fluctua, ens trobarem davant d'una hipoteca de màxim, on l'import de la responsabilitat hipotecària per principal és el màxim que es pot reclamar per acció hipotecària. És freqüent en la pràctica d'aquestes modalitats d'hipoteca fixar com import del principal garantit l'import del contravalor en euros, actual de la divisa fixada, però fixar també una quantitat en garantia de les possibles fluctuacions del canvi de l'esmentada divisa. Una variant d'aquestes hipoteques són les que contenen clàusules multidivisa. Són hipoteques que garanteixen un préstec fixat inicialment en una moneda, però que el deutor pot variar la divisa, de forma que el creditor canviarà la divisa triada inicialment per la nova. El tipus d'interès aplicat dependrà del mercat interbancari de la divisa triada, per la qual cosa el deutor pot anar jugant sempre amb la divisa amb tipus més baixos, si bé jugant també amb les possibles fluctuacions dels canvis d'aquestes en front a l'euro.

En segon lloc, l'art. 12 LH, tant en la redacció anterior com en la vigent, exigeix que la inscripció de la hipoteca publiqui l'import dels interessos pactats. Si l'obligació garantida amb hipoteca merita interessos, aquests poden garantir-se amb la hipoteca. És necessari que es pacti expressament que la garantia hipotecària s'estén a aquests interessos. No basta que es pacti que el préstec meriti interessos sinó que ha d'indicar-se que aquests queden garantits hipotecàriament. En aquest cas, la fixació de la responsabilitat per interessos pot ser lliurement convinguda per les parts amb la limitació de què no poden excedir de l'import de 5 anys (art. 114 LH). Les parts poden fixar que la hipoteca garanteix un cert nombre d'anys d'interessos (amb el límit de 5 que hem esmentat) o fixar una quantitat, que no podrà excedir del resultat d'aplicar el tipus d'interès aplicat durant cinc anys. Si les parts es limiten a pactar que es garanteixen els interessos meritats, però no es fixa ni nombre d'anys ni quantitat, la hipoteca garantirà els interessos dels dos darrers anys i la part vençuda de l'anualitat corrent.

En conseqüència, el registrador està obligat a comprovar que la garantia dels interessos no excedeixi de la limitació de l'art. 114 LH, i denegarà la responsabilitat hipotecària per interessos si tracten d'assegurar-se més de cinc anys. Per això serà també imprescindible que al contracte d'hipoteca es faci constar el tipus d'interès pactat, per poder comprovar si la garantia s'ajusta o no a aquest límit.

La responsabilitat hipotecària, tant per principal com per interessos, no juga en les relacions entre deutor i creditor sinó que té rellevància quan hi ha un tercer interessat, ja perquè la finca ha estat adquirida per un tercer adquirent, ja perquè hi ha titulars de drets inscrits o anotats posteriors a la hipoteca executada. En aquests supòsits, les quantitats reclamades pel creditor en l'acció hipotecària no podran excedir de les garantides a la inscripció.

La pràctica bancària espanyola ha estès una forma especial de còmput dels interessos: són els interessos variables. La pràctica registral, ratificada per la DGRN, ha admès també aquesta forma d'interessos, però subjecta a un especial requisit: la fixació d'aquests interessos no pot estar subjecta a la voluntat del mateix creditor ni dependre dels interessos habitualment proporcionats per ell, ni el tipus preferencial del mateix Banc (Res. DGRN 7 de setembre de 1988). Aquests interessos es calculen amb un índex de referència, que en cap cas pot ser el que habitualment aplica el mateix creditor, i un diferencial. La garantia d'aquests interessos es fixa mitjançant una quantitat màxima de responsabilitat (Res. 26 i 31 octubre 1984), per la qual cosa ens trobem davant d'una hipoteca de màxim. És també necessària la fixació d'un tipus màxim a la cobertura hipotecària d'aquests interessos, que juga no només en les relacions respecte tercers sinó també entre les parts (Res. 12 juliol i 26 de desembre de 1996). Així, la garantia d'aquests interessos requerirà la indicació d'un tipus màxim i una quantitat, i el registrador haurà de comprovar que la quantitat fixada no excedeixi de cinc anys al tipus màxim pactat. També s'admet que es fixi un número d'anys, no superior a cinc, i una quantitat, ja que el tipus màxim, aquí, resultarà de la regla de tres corresponent. No s'admet la fixació d'una quantitat sense fixar un tipus màxim ni el número d'anys corresponents, ja que ni permet avaluar el màxim a què poden arribar els interessos ni si la responsabilitat excedeix del límit de cinc anys. El tipus màxim pactat pot coincidir amb l'inicial, i en aquest cas la clàusula d'interessos variables només regirà a la baixa i no a l'alça. S'admet que el tipus es calculi per un índex de referència més els tributs que en el seus cas gravin l'obtenció dels dipòsits corresponents, però no s'admet que l'índex de referència s'augmenti amb les comissions usuals dels intermediaris (Res. 21 d'octubre 1998). No s'admet que es fixi un tipus d'interès màxim en les relacions entre deutor i creditor diferent del fixat a efectes de cobertura hipotecària (Res. 6 de novembre de 2000).

També poden ser objecte de garantia hipotecària els interessos moratoris, els quals exigiran una quantitat específica de responsabilitat, sense que puguin venir englobats amb la responsabilitat per interessos ordinaris (Res. 21 d'octubre 1984). Aquesta responsabilitat està també subjecta a la limitació de cinc anys de l'art. 114 LH, però de forma independent dels interessos ordinaris: poden assegurar-se fins a cinc anys d'interessos ordinaris i fins a altres cinc anys de moratoris. Si l'interès moratori es calcula de forma variable, ha de fixar-se també el màxim a què poden arribar. No es pot pactar un tipus diferent d'interessos moratoris en les relacions entre les parts i en la cobertura hipotecària.

El nou art. 12 obliga també a fer constar a l'assentament d'hipoteca la identificació de l'obligació garantida. Encara que la redacció anterior no ho disposava expressament, l'exigència de la determinació del contingut i extensió del dret inscrit així ho imposava, tal com va recollir la DGRN en les resolucions esmentades. Per tant, està bé que ara es faci constar expressament, però no s'aporta cap novetat amb aquesta expressió. Només en el supòsit d'hipoteses flotants aquest element pot trencar-se.

Un element de l'obligació garantida amb la hipoteca que ha de reflectir-se a la inscripció és el seu termini de venciment. No ho diu expressament l'art. 12 LH, el qual, en la seva nova redacció es limita a indicar que han d'identificar-se les obligacions garantides, qualsevol que sigui la seva durada. Però si que és un element essencial de l'assentament registral. El termini de l'obligació determina en tot cas l'extensió del dret inscrit, circumstància que necessàriament ha de constar a l'assentament (art. 9 LH i 51 RH). Per això la Res. 4 juliol de 1984 esmenta el termini de venciment com un dels elements que ha de reflectir la inscripció d'hipoteca. Aquest termini determina la durada mateixa del dret d'hipoteca, per la seva accessorietat a l'obligació garantida. Determina, també, la durada de l'assentament d'hipoteca ja que, segons l'art. 82 LH, permet la cancel·lació de la hipoteca una vegada passats vint anys des del compliment del termini pactat, sense perjudici de poder-se pactar terminis més breus. La claredat, en aquests aspectes, és essencial, ja que determina la pròpia existència del dret d'hipoteca. Per això no podrà inscriure's una hipoteca en la que el termini de l'obligació no quedi fixat o sigui contradictori. És important distingir entre el termini de l'obligació garantida i el termini de la hipoteca. Per regla general només s'indicarà el termini de l'obligació, i podrà executar-se la hipoteca durant els vint anys següents (art. 128 LH). Pot fixar-se un termini de durada del dret d'hipoteca inferior al de l'obligació. Llavors, l'hipoteca s'extingirà al final d'aquest. La Res. 31 de juliol de 1989 va admetre que la cancel·lació podria efectuar-se per sol·licitud del titular aportant el títol inscrit. Però aquesta possibilitat ha estat restringida per resolucions posteriors (p.e. Res 18 maig 1992 i 22 de juny de 1995), que han exigint que s'acrediti que no s'ha iniciat cap reclamació, encara que no consti al registre. La regulació de la prescripció de l'acció hipotecària no encaixa bé amb la regulació de la prescripció del CCCat. L'art. 121-20 fixa un termini general de deu anys de prescripció. Com pot durar vint anys l'acció hipotecària si l'obligació s'haurà extingit als deu?

Hem vist com l'art. 12 LH en la nova redacció fa referència als pactes de venciment anticipat i altres clàusules financeres de les obligacions garantides amb hipoteca a favor de les entitats financeres de l'art. 2 de la Llei 2/1981. En primer lloc veurem a quines clàusules es refereix el text legal, per després tractar la forma d'inscripció d'aquestes.

No hi trobem a la LH una definició de les clàusules financeres. Literalment serien aquelles clàusules que expressen el contingut econòmic de l'obligació garantida amb la hipoteca. L'únic referent normatiu el trobem a l'annex II de l'Ordre sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris (Ordre de 5 de maig de 1994). Aquesta ordre té com a finalitat la de protegir als usuaris dels serveis bancaris de forma que puguin comparar les ofertes de préstecs de les diferents entitats. Per aconseguir aquesta finalitat disposa que les escriptures de préstecs hipotecaris disposin, de forma separada, una sèrie de clàusules financeres que s'enumeren a l'annex II, i són les següents:

1. Capital del préstec, amb indicació de la forma de disposició i, en el seu cas, el compte especial per la seva disponibilitat.
2. Amortització, amb indicació de les possibilitats d'amortització anticipada o de modificació del calendari pactat
3. Interessos ordinaris
4. Interessos variables
5. Comissions
6. Despeses a càrrec del deutor
7. Interessos moratoris
8. Supòsits de venciment anticipat a instància de l'entitat prestamista

Abans de la reforma de l'art. 12 LH, la inscripció d'aquestes clàusules estava subjecta a les regles generals segons les quals el registre només havia de publicar aquells pactes de l'obligació que podien tenir repercussió en front de tercers adquirents, i expulsava del registre el pactes sense transcendència real i, evidentment, tots aquells que no s'ajustessin a la legalitat. I respecte la forma de redacció de l'assentament registral, s'aplicaven les regles generals segons les quals el registrador havia de fer un extracte dels elements de transcendència real, i no una simple còpia o transcripció literal del títol presentat. Així, les Res. 4 de juliol de 1984 i de 20 de maig de 1987 abans esmentades recullen amb total claredat que el registre no ha de publicar tots els pactes continguts als contractes d'hipoteca sinó només els que tinguin com a finalitat determinar els elements essencials de l'obligació inscrita.

Fruit d'aquesta idea és l'important cos doctrinal creat per la DGRN en la que ha anat estudiant un a un els diferents pactes dels contractes hipotecaris, definint quins tenen entitat suficient per accedir al registre i quins no.

Un petit resum d'aquesta doctrina ens permet destacar els següents aspectes:

– El nostre ordenament permet la inscripció de les hipoteques canviàries sempre que s'identifiquin clarament les lletres de canvi garantides i s'especifiqui que la hipoteca es constitueix a favor dels que tinguin ara o en el futur les lletres de canvi (p.e. Res 31 octubre de 1978).

– No s'admet la hipoteca en garantia de diverses obligacions sense cap tipus de connexió entre elles; la simple reunió comptable d'aquestes obligacions a voluntat del creditor sense que es produeixi la novació corresponent no crea una situació que es pugui garantir amb hipoteca (Res. 4 de juliol de 1984, 3 octubre de 1991, 17 gener 1994, 3 de novembre de 2000, 10 de juliol de 2001). La Res de 12 de setembre de 2003 diu que encara que es pacti l'efecte novatori de les obligacions assentades al compte no pot inscriure's si queda a l'arbitri del creditor la seva inclusió o no.

– El principi d'especialitat impedeix garantir amb una mateixa quantitat diferents obligacions com interessos ordinaris, moratoris, despeses, costes judicials, etc. (Res 29 octubre de 1984, 20 de maig de 1987)

– La hipoteca pot garantir interessos pactats de forma variable sempre que l'índex utilitzat sigui objectiu i no depengui del propi creditor (Res. 26 i 31 octubre de 1984)

– La hipoteca en garantia de moneda estrangera exigeix la determinació d'un màxim de responsabilitat, que no pot quedar indeterminat pels canvis de cotitzacions (Res. 2 octubre de 1981)

– No es pot pactar la prohibició de l'hipotecant d'alienar o gravar la finca hipotecada ni el venciment anticipat de l'obligació en aquest cas (Res. 18 octubre de 1979, 27 de gener de 1986)

– No s'admet la prohibició d'arrendar la finca sense consentiment del creditor ni el venciment anticipat per aquesta causa, però es pot admetre el venciment anticipat per arrendaments sense clàusula d'estabilització o que cobreixi la seva renda un percentatge del valor de taxació de la finca (Res. 27 de gener de 1986)

– No s'admet la inscripció dels pactes que estableixin limitacions o obligacions o que disminueixin directament i innecessàriament les facultats del propietari de la finca hipotecada, limitant el destí i funció social de les finques (Res. 27 gener 1986)

– No es pot pactar el venciment anticipat per fallida o suspensió de pagaments del deutor (Res. 27 gener 1986)

– No accediran al registre les obligacions que no estan garantides amb la hipoteca, com les de pagar comissions, despeses, impostos, etc. (Res. 23 i 26 octubre de 1986).

- No s’inscriu el pacte d’imputació dels pagaments rebuts, ja que no afecta a l’operabilitat de la hipoteca (Res. 23 i 26 octubre de 1987)
- S’admet el venciment anticipat per càrregues no consignades a l’escriptura o impagament d’impostos o despeses que tinguin preferència legal al cobrament, ja que implica disminució potencial de la garantia (Res. 23 i 26 octubre de 1987)
- S’admet la inscripció del pacte pel qual el creditor pot demanar la possessió i administració interina de la finca en cas de reclamació judicial
- Poden garantir-se amb hipoteca les obligacions derivades d’un leasing, encara que s’inclouin les quantitats a pagar per IVA (Res 17 de desembre de 1993)
- No és inscripció l’anatocisme: interessos generats i no pagats s’incrementen al capital per generar nous interessos (Res 19 de gener de 1996)
- És inscripció el pacte segons el qual en cas de falta de pagament d’un dels terminis pactats dóna lloc al venciment del total del crèdit (art. 693 LEC).

D’aquesta doctrina resulta que de les clàusules financeres abans enumerades, la inscripció de la hipoteca reflectirà el capital del préstec, el pacte d’amortització, els interessos ordinaris, variables i moratoris i els pactes de venciment anticipat per conductes del deutor que impliquin incompliment o disminució de la garantia hipotecària. Però no accediran al registre els pactes corresponents a obligacions no garantides hipotecàriament (comissions i despeses) i els supòsits de venciment anticipat per causes que o bé són contràries a la llei o que no suposen ni incompliment del deutor ni disminució de la garantia hipotecària. Així, les Res. De 23 i 26 d’octubre de 1987 ja van remarcar que no és pot pactar que depengui el venciment de l’obligació d’un comportament del deutor diferent de l’incompliment mateix de l’obligació específicament garantida. L’única conducta del deutor de la que ha de respondre la hipoteca és del compliment als seus terminis de l’obligació directament garantida amb la hipoteca.

La pregunta que ens fem ara és si la reforma de l’art. 12 ha modificat aquest esquema o és aplicable la mateixa doctrina. La seva redacció és un dels punts més confusos de la llei. Aquesta confusió la remarca també les diferents versions que aquest precepte va tenir dins del procés de preparació d’aquest text legal. Així, l’avantprojecte d’octubre de 2006 es limitava a indicar que en la inscripció de la hipoteca es faria constar l’import de l’obligació i la seva identificació. Era, llavors, un text pràcticament idèntic al del text legal que es volia modificar. El projecte de llei de març de 2007 va alterar aquest precepte quan proposa que en el registre de la propietat només podien inscriure’s les clàusules del contracte de préstec o crèdit o qual-sevol obligació garantida previstes expressament per la llei. La manca de disposicions legals sobre quins aspectes de les obligacions garantides havien d’accedir al registre permetia defensar que el text legal implicava expulsar del registre la publicitat sobre l’obligació garantida amb la hipoteca. Si realment era aquesta la voluntat dels redactors del projecte, no mereix sinó la més gran de les crítiques desfavorables. L’expulsió dels pactes de l’obligació garantida implicaven limitar la seguretat jurídica respecte els tercers adquirents de la finca hipotecada desconeixien quins eren els supòsits que portaven a l’execució de la hipoteca. A més a més, la falta de publicitat d’aquests pactes exigiria que en el procés d’execució el jutge hauria de valorar la seva idoneïtat, sense la prèvia qualificació del registrador. Però, què vol dir l’article 12 amb la confusa i complexa redacció actual?

La DGRN, no va deixar passar gaire temps per donar la seva interpretació. Amb motiu d’una consulta del consell general de notariat sobre una qüestió diferent (el règim transitori respecte les subrogacions de creditor hipotecari), va fer constar la seva interpretació, que ha reiterat en posteriors resolucions, que curiosament tracten recursos contra qualificacions anteriors a l’entrada en vigor de la llei 41/2007.

Així de les Res. De 21 desembre 2007, 8 de gener, 1 de febrer, 8 de febrer i 22 de febrer de 2008 resulta la següent interpretació de l'article 12 LH: El registrador només pot qualificar, i en conseqüència inscriure, si la seva qualificació és favorable, les clàusules amb transcendència real immobiliària, que són l'import del principal del deute i, en el seu cas, les dels interessos pactats o l'import màxim de la responsabilitat hipotecària, identificant les obligacions garantides qualsevol que sigui la seva naturalesa i durada. Però, com excepció, i resultant aconsellable pel tràfic jurídic per a la publicitat amb efecte de mera notícia que proporciona l'assentament registral, respecte les clàusules que no tinguin contingut real, si la hipoteca s'ha constituït a favor de les entitats financeres de la llei 2/1981, es faran constar al registre les clàusules financeres, incloses les de venciment anticipat, encara que no tinguin transcendència real immobiliària, que queden fora de la qualificació registral. Aquestes clàusules, el registrador ha de limitar-se a transcriure-les sense més.

Si convertim l'obtusa i pedant redacció de les Resolucions esmentades a paraules clares, la DGRN diu que el registrador només pot qualificar que la responsabilitat hipotecària sigui correcta, però que les clàusules financeres, que en interpretació del Centre Directiu són totes les que afecten a l'obligació, ha de limitar-se a copiar-les sense exclusió de cap dels seus pactes.

La conseqüència d'aquesta interpretació és clara: convertim el registre en un simple dipòsit de títols hipotecaris, sense intervenció neutral que exclouï tots els pactes contraris a les lleis. Amb aquesta interpretació, quedarà derogada tota l'extensa doctrina formulada per la DGRN en seu d'hipoteques. Així, hauran d'accedir al Registre pactes com les prohibicions d'alienar o gravar finques hipotecades sense consentiment dels creditors, interessos calculats en base a índex de referència no objectius, venciment anticipat per concurs del deutor, mort, empitjorament de la seva solvència, canvis de la situació social o econòmica, inexactitud de les dades proporcionades per conferir el crèdit, disminució del valor de la garantia apreciat pel creditor unilateralment, per embargaments posteriors, per canvis en l'accionariat de l'entitat deutora, etc.

El text de la llei deixa marge per interpretacions molt més adequades a la legalitat i a la pròpia doctrina de la DGRN. L'art. 12 LH imposa al registrador la qualificació de les clàusules de transcendència real. En una hipoteca, tenen transcendència real tots aquells pactes de l'obligació garantida que poden afectar a tercers per efecte de la hipoteca constituïda. Així, de les clàusules financeres abans esmentades, tenen transcendència real tots els pactes relatius al principal del préstec o crèdit, l'amortització, els interessos, ordinaris i moratoris, i els pactes de venciment anticipat. Tots aquests elements han de ser objecte de qualificació pel registrador, ja que la seva inclusió a l'assentament registral i conseqüent publicitat determina que afectaran als posteriors adquirents de la finca o a titulars d'altres drets inscrits al registre sobre la mateixa finca.

L'art. 12 amb la nova redacció continua reconeixent la qualificació favorable del registrador com requisit per a la inscripció de la hipoteca. Així l'exposició de motius de la llei destaca que les actuacions dels registradors de la propietat han de ser conformes en tot cas amb les disposicions legals i reglamentàries que determinen el contingut de la inscripció, els requisits per a la seva extensió i els seus efectes. En conseqüència, són aplicables les regles dels arts. 9 LH i 51 RH respecte el contingut de les inscripcions; 18 i 65 LH i 98 RH respecte els requisits per les inscripcions; 1.3, 32, 34, 38 i 130 LH respecte els efectes de la inscripció.

La referència que fa l'art. 12 a la qualificació de les clàusules de transcendència real és coherent amb els arts. 1, 2 LH i 7 i 51.6 RH, perquè només s'inscriuen al registre de la propietat els actes i contractes amb transcendència real, i no els pactes personals dirigits a produir efectes només entre les parts contractants.

L'art. 12 actual imposa al registrador, en primer lloc, la identificació de quines clàusules tenen transcendència real i quines no. Les segones no podran accedir al registre. Les primeres,

les destinades a produir efectes erga omnes, han de passar el filtre de la qualificació de la seva legalitat, i en cas favorable, accediran al registre.

La DGRN comet una errada incomprensible: contraposa les clàusules financeres amb les de transcendència real. Però la majoria de clàusules financeres tenen transcendència real: afecten als elements essencials de l'obligació garantida, i per tant, de la pròpia hipoteca. És cert que dins d'aquestes clàusules hi trobem pactes que les parts configuren com obligacionals o que erròniament estan incloses entre les financeres quan no pertanyen a aquesta categoria. Amb la interpretació de la DGRN la confecció de l'assentament registral dependrà de les parts, o en realitat, de la part creditora que redacta la minuta d'hipoteca sense que el deutor, i ni tan sols el Notari, pugui tocar ni una coma. Quina és la voluntat de la DGRN? Vol que accedeixin al registre pactes il·legals, contraris a la pròpia doctrina de la DGRN, imposats per una de les parts? Vol evitar que el registrador qualifiqui el que altres funcionaris no han pogut modificar?

No crec que sigui aquesta la voluntat del legislador. L'exposició de motius de la Llei indica que la finalitat de la reforma de l'art. 12 és evitar qualificacions registrals discordants que impedeixin la uniformitat en la configuració registral del dret que imposa la seva contractació en massa. No consta entre les finalitats de la llei la inscripció de pactes il·legals. És cert que la finalitat expressada a l'exposició de motius es pot aconseguir amb una tasca interna d'uniformitat a través dels Serveis d'Estudis del Col·legi de Registradors i una DGRN ràpida en la resolució dels recursos plantejats. En realitat la finalitat expressada a l'exposició de motius podria haver-se assolit millor establint un sistema de qualificació col·lectiva dels contractes en massa a través del Col·legi de Registradors amb possibilitat de recurs davant la DGRN o dels tribunals de justícia. També podria haver-se desenvolupat el registre de condicions generals de la contractació de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, com sistema per a unificar les qualificacions d'aquestes clàusules.

Troblem també una demostració de la voluntat del legislador, que no era la inclusió al registre massivament de clàusules nul·les o anul·lables la proposta de l'Associació Hipotecària Espanyola que en la redacció de l'art. 12 proposava que la inscripció de les clàusules financeres seria possible si no eren contradictòries amb normes imperatives o prohibitives.

Per això són vigents tots els pronunciaments esmentats en aquestes línies, i en especial:

– No és inscripció la hipoteca sense fixar-se un termini a l'obligació o si aquest és contradictori o confús.

– Els interessos han de subjectar-se al límit de l'art. 114 LH.

– Si es pacten interessos variables, ha de fixar-se un índex objectiu que no depengui de la pròpia voluntat del creditor, i fixar-se un tipus màxim tant a efectes entre parts com en relació a tercers.

– No es pot pactar un arrodoniment superior a 1/8 (disposició add. 12.^a llei 41/2007).

– Les comissions i les despeses no garantides hipotecàriament no han de reflectir-se a l'assentament. Com a molt, pot fer-se constar la comissió per desistiment amb el límit de 0,5% durant els primers cinc anys i 0,25% després (art. 9 llei 41/2007) ja que determinen l'exercici del dret a l'amortització anticipada del deute.

– No s'admeten clàusules que directament o a través del pacte de venciment anticipat, suposin prohibicions de disposar o limitin les facultats d'ús o gaudi de la finca per part de l'hipotecant.

– No s'admeten les clàusules de venciment anticipat per conductes del deutor que no suposin incompliment de l'obligació principal o de conservació de la finca hipotecada

– No accediran al registre qualsevol altre pacte o condició que només ha de tenir efecte entre les parts contractants, però sense repercussió en front de tercers, encara que al contracte

s'inclougi erròniament entre les clàusules financeres (poders, imputacions de pagaments, clàusules penals, etc.).

– No s'admet el venciment anticipat per manca d'inscripció de la hipoteca o per endarreriment d'aquesta inscripció, ja que podria quedar en mans del creditor la duració del contracte a l'encarregar-se ell de la presentació al registre del títol d'hipoteca.

– No s'admet el venciment anticipat per situació concursal del deutor, prohibida expressament per l'art. 61.3 de la Llei Concursal.

– No s'inscriurà el venciment anticipat per arrendament de la finca hipotecada, encara que s'admet que aquest arrendament estigui subjecte a criteris per a la fixació d'una renda mínima.

– No hi haurà venciment anticipat per embargament o execució dels béns del deutor, ja que es tracta d'un acte aliè al préstec hipotecari i no disminueix la garantia real ni la preferència de la hipoteca.

– No es pot pactar el venciment anticipat per inexactitud de dades, disminució patrimonial o possibles insolvències del deutor.

– Tampoc és vàlida la clàusula que estableix el venciment anticipat per mort, incapacitat o atur del deutor.

– El venciment anticipat per disminució del valor de la finca només s'admet si es pacta un criteri objectiu per la seva constatació i es doni al deutor la possibilitat d'ampliar la garantia hipotecària a altres béns.

– No hi ha venciment anticipat per expropiació forçosa, ja que s'aplicarà l'art. 110.2 LH i les disposicions de la LEF

MODIFICACIONS DE LES INSCRIPCIONS D'HIPOTEQUES

Són diverses les modificacions que poden produir-se en una hipoteca inscrita. La majoria de supòsits són novacions de l'obligació garantida, amb conseqüències respecte la hipoteca pel seu caràcter accessori. Aquestes modificacions poden afectar als elements personals, als elements reals o a les condicions de l'obligació.

Els canvis en els elements personals poden ser múltiples:

a) Hi ha canvi de deutor quan l'adquirent de la finca hipotecada assumeix l'obligació subrogant-se en ella. Per a què aquesta subrogació vinculi al creditor és necessari el seu consentiment exprés o tàcit. Al Registre es farà constar l'assumpció del deute pel nou adquirent de la finca, encara que no consti el consentiment del nou creditor, però amb els efectes abans esmentats (art. 118 LH)

b) També pot produir-se subrogació de la part creditora. Aquest canvi pot ser voluntàriament pactat entre el creditor original i el nou o sense el consentiment del creditor inicial.

a. La cessió del crèdit pactada entre el creditor inicial i el nou es farà constar al registre mitjançant una inscripció. La hipoteca manté el seu rang registral. La llei 41/2007 ha modificat l'art. 149 LH i ha suprimit la necessitat de notificar el deutor d'aquesta cessió, per la qual cosa ja no serà necessari inscriure el pacte d'estil contingut als contractes d'hipoteca pel qual el deutor renuncia a aquesta notificació. Ara bé, a manca de notificació al deutor, aquest queda alliberat si paga al creditor inicial (art. 176 RH).

b. Per regla general el canvi de creditor sense el seu consentiment es manifestava per la cancel·lació de la hipoteca original i la constitució d'una nova. Però la llei 2/1994, de 30 de març emparant-se en l'art. 1211 del CC va regular el procediment de subrogació de creditor, quan el deutor, per pagar al creditor inicial, obtingui diner a préstec d'un tercer,

sempre que millori les condicions pactades, en especial el termini i l'interès. En aquest cas el nou creditor quedarà subrogat al lloc de l'anterior, amb les mateixes condicions i rang registral. Aquesta operació es farà constar al registre mitjançant nota al marge de la hipoteca subrogada (encara que a la pràctica, davant l'enorme extensió d'aquestes notes, els registradors optem per fer una inscripció amb nota marginal de referència a la inscripció de la hipoteca subrogada). La llei 41/2007 ha modificat l'art.2 d'aquesta llei amb les següents novetats:

- i. És obligatori subrogar-se a tots els crèdits o préstecs d'una mateixa entitat
- ii. La notificació de la voluntat de subrogar-se al creditor inicial es farà per acta notarial

Els canvis en els elements reals, és a dir, en les finques hipotecades, no és realment un supòsit de novació modificativa sinó de cancel·lació d'hipoteca sobre la finca inicial i constitució d'una nova hipoteca sobre la nova finca amb el rang registral que li correspon al moment de la seva inscripció (Res. 20 d'octubre de 1998). S'exceptuen d'aquesta regla els supòsits de subrogació real pròpia de les reparcel·lacions.

Finalment, el canvi de les condicions de les obligacions garantides amb les hipoteques pot fer-se constar al registre. L'art. 144 LH i 240 RH estableixen que si es produïa una novació total o parcial de l'obligació hauria de cancel·lar-se la inscripció anterior i practicar-se una nova inscripció. Això produïa la pèrdua del rang registral de la hipoteca. Era una qüestió molt discutida a la doctrina, però la llei 2/1994 va resoldre la qüestió quan permet el pacte de modificació dels interessos amb manteniment del rang registral. Posteriorment aquesta modificació s'ha estès també al termini i altres condicions. La llei 41/2007 permet que la novació afecti a les següents condicions:

- Ampliació o reducció del capital
- Termini
- Interessos
- Sistema d'amortització o qualsevulla altra condició financera
- Garanties personals

Excepte el cas de les garanties personals, que no tenen accés al Registre, les altres modificacions es faran constar per una nova inscripció, sense pèrdua de rang registral, excepte quan s'ampliï la responsabilitat hipotecària o el termini del préstec o crèdit, que necessitaran el consentiment dels titulars de drets posteriors. Tampoc es podran fer aquestes modificacions si s'ha demanat informació sobre les quantitats pendents en execució de càrregues posteriors.

La reforma de la llei 2/1994 planteja el dubte si el nostre legislador permet el que s'han anomenat hipoteques recarregables. Es tractaria de préstecs en els que el deutor pot disposar de nou de les quantitats que ja ha amortitzat, sense necessitat de modificació de la responsabilitat hipotecària. En realitat, aquest producte ja existeix als anomenats crèdits oberts. El dubte sorgeix per la deficient redacció del reformat art. 4 de la llei 41/2007. La disposició transitòria única de la llei 41/2007 sembla reconèixer aquesta possibilitat quan disposa que les ampliacions d'hipoteca sense pèrdua de rang registral només seran possibles si s'ha constituït després de l'entrada en vigor de la llei 41/2007. Per això sembla que serà possible:

- Ampliar el préstec amb nova disposició de les quantitats ja amortitzades, sense ampliació de la responsabilitat hipotecària. Només és possible per a hipoteques constituïdes a partir del 8 de desembre de 2007.

– Ampliació del préstec més enllà del capital inicial, amb ampliació de la responsabilitat hipotecària, que necessitarà consentiment dels titulars dels drets posteriors per no perdre rang registral.

CANCEL·LACIÓ DE LA HIPOTECA

Per cancel·lar la inscripció d'hipoteca hem d'aplicar les regles generals de totes les inscripcions (art. 136 LH), i per això, necessitem consentiment del creditor manifestat en escriptura pública o resolució judicial en procediment en la que el titular de la hipoteca sigui part (arts. 82 LH i 179 RH). També pot cancel·lar-se la hipoteca per caducitat quan hagi transcorregut el termini de prescripció de l'acció hipotecària i un any més: és a dir, 21 anys des de l'últim termini de l'obligació pactada, sempre que no consti al registre que s'hagi reclamat l'execució de la hipoteca. També pot pactar-se per les parts un termini més breu de caducitat.

Amb la Llei 41/2007 s'ha desaprofitat una gran oportunitat per flexibilitzar els requisits per cancel·lar les hipoteques inscrites. No necessàriament hauria d'admetre's la proposta de l'Associació Hipotecària Espanyola de cancel·lar les hipoteques per certificació de l'entitat titular. Personalment recomanaria les següents possibilitats:

a) Rebaixar el termini de caducitat. Un termini raonable seria dos anys des del venciment de l'obligació.

b) En l'atorgament de títols sobre finques hipotecades (vendes, altres hipoteques, etc.) es podria fer servir un sistema similar al de la llei 2/1994 per comprovar les quantitats pendents i demanar les cancel·lacions corresponents.

X

NOVEDADES LEGISLATIVAS

X.1.

Ley 4/2008, de 24 de abril, del Libro Tercero del Código Civil de Cataluña, relativo a las personas jurídicas (BOE 30/5/2008)

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 4/2008, de 24 de abril, del Libro Tercero del Código Civil de Cataluña, relativo a las personas jurídicas

Preámbulo

I. Siguiendo el proceso de elaboración del Código civil de Cataluña iniciado por la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, la presente ley aprueba su libro tercero, relativo a las personas jurídicas. Este libro tiene como primer objetivo refundir, sistematizar y armonizar, de acuerdo con las exigencias propias de la técnica codificadora, la legislación catalana de asociaciones y fundaciones, contenida en la Ley 7/1997, de 18 de junio, de asociaciones, y la Ley 5/2001, de 2 de mayo, de fundaciones. No obstante, al mismo tiempo, se ha aprovechado el impulso codificador para formular unas disposiciones generales que contienen el estatuto básico de la personalidad jurídica en derecho catalán y, ya en el ámbito específico de las asociaciones y fundaciones, para actualizar algunos aspectos de su régimen jurídico a fin de favorecer su operatividad y de garantizar que puedan cumplir de forma más efectiva las finalidades que les son propias.

Desde la recuperación de la autonomía política, el Parlamento de Cataluña ha legislado respecto a un número sustancial de personas

jurídicas de derecho privado: las asociaciones, fundaciones, cooperativas, cajas de ahorros y mutualidades de previsión social. Esta tarea legislativa se ha apoyado sobre las competencias de la Generalidad en materia de derecho civil y sobre las competencias sectoriales.

El libro tercero enlaza con esta producción legislativa, en la que, aunque en un principio no la integre completamente, se ha inspirado para adoptar muchas de las decisiones normativas.

Sistemáticamente, el libro tercero del Código civil consta de tres títulos: el primero contiene las disposiciones generales, y el segundo y el tercero se dedican, respectivamente, a las asociaciones y a las fundaciones.

Debe tenerse en cuenta, en todo caso, que el Código civil de Cataluña se construye como un código abierto, que permite incorporar fácilmente títulos y capítulos y, por lo tanto, encajar en el mismo, en el momento en que se considere pertinente, otros tipos de personas jurídicas que hasta ese momento estén sujetas a una legislación especial o que puedan regularse con posterioridad a la aprobación de la presente ley.

II. El título I, de disposiciones generales, define el ámbito de aplicación del libro tercero y regula los atributos esenciales de la personalidad jurídica, las normas básicas de actuación y representación de las personas jurídicas, su régimen contable y documental, los actos de modificación estructural, el procedimiento de liquidación subsiguiente a la disolución y las características básicas del sistema de publicidad de los registros de personas jurídicas dependientes de la Generalidad.

Las disposiciones del título I del libro tercero tienen una vocación de aplicación general a todas las personas jurídicas reguladas por el derecho catalán y son derecho común en Cataluña en cuanto a la personalidad jurídica. Se aplican directamente a las asociaciones y fundaciones sobre las que tiene competencia la Generalidad, así como a las delegaciones de asociaciones y fundaciones que, de acuerdo con la legislación estatal, tienen la consideración de extranjeras y ejercen mayoritariamente sus actividades en Cataluña, en cuanto a la publicidad y, en el caso de las fundaciones, también en cuanto a la supervisión administrativa.

Respecto a las demás personas jurídicas privadas que el Código no ha incorporado (cooperativas, mutualidades de previsión social y cajas de ahorros), sus disposiciones se aplican subsidiariamente, a fin de cubrir las lagunas que su normativa especial presente eventualmente.

En materia de actuación y representación de las personas jurídicas, el Código parte del principio de autonomía organizativa y, por lo tanto, reduce al mínimo estrictamente necesario el derecho imperativo. Algunas de las normas que se incluyen cumplen una función facilitadora del funcionamiento de las personas jurídicas y se activan solo cuando una entidad lo ha previsto estatutariamente, como las que permiten celebrar reuniones a través de medios de comunicación a distancia o adoptar acuerdos sin celebrar una reunión. Es remarcable también, como novedad, el establecimiento de una norma general sobre conflictos de intereses, que incluye los deberes de abstención y de información previa al órgano que deba tomar una decisión o adoptar un acuerdo si alguno de sus miembros se halla en un conflicto de este tipo, ya sea directamente o por medio de una persona que esté estrechamente vinculada a él. Estas disposiciones generales regulan también el régimen de impugnación de los acuerdos, decisiones y actos contrarios a la ley o a los estatutos o lesivos del interés de la persona jurídica. El Código se ocupa, en este punto,

de definir los aspectos sustantivos de la impugnación, es decir, los supuestos en que es procedente, la legitimación para promoverla y los límites temporales a que se sujetan las pretensiones impugnatorias, y remite la regulación de la competencia jurisdiccional y del procedimiento a la legislación procesal.

El régimen contable y documental de las personas jurídicas se circunscribe, en esencia, al cumplimiento del deber de llevar una contabilidad ordenada y adecuada a la actividad y a la observancia de los principios de contabilidad generalmente admitidos, y los deberes sustantivos de llevar libros se definen en términos que no van más allá de los que resultan del cumplimiento cuidadoso de la legislación tributaria. Los deberes contables generales del capítulo III deben entenderse sin perjuicio de los deberes más exigentes a los que se sujetan determinados tipos de entidades, como las fundaciones, regulados en el título correspondiente.

El capítulo IV del título I describe las operaciones de fusión, escisión y transformación y regula sus características generales, así como las del procedimiento de liquidación de las personas jurídicas una vez se ha producido una causa de disolución. En esta materia, el Código recoge un caudal normativo consolidado en el ámbito del derecho de sociedades, perfectamente trasladable a las exigencias de otros tipos de personas jurídicas. Las operaciones de modificación estructural no están reguladas en la Ley 7/1997, de asociaciones, y lo están solo de forma fragmentaria en la Ley 5/2001, de fundaciones. El Código concreta las exigencias documentales y procedimentales que comportan estas operaciones y extiende expresamente a asociaciones y fundaciones, por aplicación de las respectivas disposiciones generales, el deber de dar publicidad a las operaciones de fusión y escisión, con la consiguiente facultad de los acreedores de oponerse.

El título de disposiciones generales se cierra con una regulación general del sistema de publicidad de las personas jurídicas en el derecho catalán, que debe desarrollarse por

reglamento en relación con la organización y el funcionamiento de cada registro. El Código, en efecto, no altera el sistema vigente de acuerdo con el cual cada tipo de persona jurídica tiene su propio registro, y confirma y detalla el ejercicio de las funciones de calificación, inscripción y certificación.

III. El título II del libro tercero comprende el régimen jurídico privado de las asociaciones, de conformidad con la jurisprudencia constitucional, que ha entendido que las comunidades autónomas que han asumido competencias en esta materia están habilitadas para regular tanto el régimen interno de las asociaciones, es decir, la organización y el funcionamiento, como el régimen externo o de participación en el tráfico, con la condición de que no contradigan las normas básicas dictadas por el Estado.

Por razón de su naturaleza, no se han incorporado al Código civil las disposiciones administrativas que tienen por objeto las relaciones de las asociaciones con la Administración y el Consejo Catalán de Asociaciones. Estos preceptos mantienen su vigencia en la Ley 7/1997, que se deroga solo parcialmente. El Código civil tampoco ha reservado ningún capítulo a la regulación de las asociaciones de carácter especial, como hace la Ley 7/1997.

A estas asociaciones se les aplica el régimen civil general aunque tengan algunas singularidades, sobre todo en relación con sus relaciones con las administraciones públicas, que el Código obviamente respeta. Por eso se ha considerado más adecuado incluir una referencia expresa en una disposición adicional, si bien, en el caso de las asociaciones infantiles y juveniles, se han reconducido algunas características de su régimen jurídico —como la capacidad para constituir las o para ingresar en las mismas o la existencia de un órgano adjunto a la junta directiva— a la regulación común de las asociaciones, como especialidades con trascendencia civil.

El capítulo I del título II trata de la naturaleza y constitución de las asociaciones. Se recoge

el principio no lucrativo y se permite que las asociaciones realicen actividades económicas accesorias o subordinadas a su finalidad, que puede ser de interés general o particular. El principio no lucrativo se plasma principalmente en la prohibición de que el patrimonio de la asociación sea repartido entre los asociados o cedido gratuitamente a personas físicas determinadas o a otras personas jurídicas con ánimo de lucro. Sin embargo, eso es compatible con la restitución de las aportaciones reembolsables, que son objeto de un cierto desarrollo legal dada la importancia que pueden tener, a veces, para cubrir necesidades de financiación de la asociación.

En el régimen de organización y funcionamiento de las asociaciones es novedad, siguiendo el criterio consolidado en otras personas jurídicas de estructura corporativa, la posibilidad de que la asamblea acuerde la convocatoria de una nueva reunión, el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de gobierno o la separación de estos de sus cargos, aunque estos puntos no constasen en el orden del día. Se precisan también algunas cuestiones relativas al derecho de voto, como la forma de ejercerlo cuando un asociado es menor de edad o se encuentra incapacitado o la posibilidad de hacerlo efectivo por delegación y por medios telemáticos siempre que los estatutos regulen el procedimiento de ejercicio. En cuanto al régimen de adopción de acuerdos, es destacable la exigencia de quórum de presencia o, alternativamente, de la consecución de una mayoría reforzada para modificar los estatutos y aprobar la transformación, fusión, escisión o disolución de la asociación si los estatutos no lo regulan específicamente.

En relación con el órgano de gobierno de las asociaciones, el libro tercero levanta el impedimento para ser miembro de dicho órgano que recae sobre los asociados que realizan una actividad retribuida para la asociación, con la condición de que el número de miembros de la junta directiva que perciban cualquier tipo de retribución no supere la mitad de los que integran el órgano. Otra novedad,

que convierte en norma vinculante algo que el propio sector no lucrativo ha recomendado con insistencia, es el establecimiento del deber de dar transparencia a las cuentas anuales que se impone a las asociaciones declaradas de utilidad pública, a las que reciben periódicamente ayudas económicas de las administraciones y a las que recorren a la captación pública de fondos para su financiación.

IV. De las innovaciones que el título III incorpora al derecho de fundaciones, destacan, en primer lugar, el establecimiento de una cuantía mínima para la dotación inicial de las fundaciones, que debe ser aportada en bienes fructíferos, y la exigencia de que la carta fundacional vaya acompañada de un proyecto de viabilidad económica, a fin de verificar la suficiencia de los medios de financiación previstos para el cumplimiento de las finalidades proyectadas.

El establecimiento de una cifra de dotación inicial no debe considerarse en ningún caso una medida lesiva del ejercicio del derecho a fundar. Este derecho puede ejercerse también, con exigencias patrimoniales inferiores, por medio de fundaciones con dotación sucesiva o de fundaciones temporales susceptibles de ser reconvertidas en fundaciones de duración indefinida si incrementan la dotación antes de que finalice el período máximo de duración.

También debe tenerse presente que, para vehicular proyectos fundacionales de magnitud económica más reducida o que no requieren una organización independiente, pueden constituirse fondos especiales en otras fundaciones preexistentes, con la condición de que las respectivas finalidades sean compatibles. Esta gradación de técnicas de destino fundacional garantiza suficientemente la posibilidad de destinar recursos a finalidades de interés general con una cierta voluntad de permanencia, y lo hace compatible con el designio firme de que las fundaciones permanentes con personalidad autónoma estén bien dotadas y financiadas, presenten de entrada signos claros de viabi-

lidad y puedan cumplir sus finalidades con garantías de efectividad.

Una novedad importante relativa a la organización y el funcionamiento de las fundaciones es la imposición legal del deber de separar las funciones de gobierno y de gestión ordinaria. Este deber se traduce en la exigencia de que las fundaciones de una cierta importancia económica deban nombrar a uno o más directores que no sean miembros del patronato y en la prohibición de que los patronos de las mismas puedan prestar servicios profesionales o laborales retribuidos a la entidad en cuyo gobierno participan.

Estas decisiones, que el sector fundacional considera como medidas de buena práctica, refuerzan el principio no lucrativo, fomentan la profesionalización de la gestión y reafirman la posición soberana e independiente que debe tener el órgano de gobierno en su función de control de las decisiones ejecutivas tomadas por el equipo de gestión.

Del régimen económico de las fundaciones puede destacarse, en primer lugar, la redefinición de las funciones de control preventivo del protectorado. En concreto, se requiere su autorización previa para hacer actos de disposición, gravamen o administración extraordinaria sobre bienes o derechos que se hayan adquirido con dinero proveniente de subvenciones públicas, así como si lo exigen el donante o lo establecen los estatutos, o si el producto de la operación no se reinvierte totalmente en el patrimonio de la fundación. En cualquier caso, estos actos deben hacerse respetando plenamente las condiciones impuestas por los fundadores. Al mismo tiempo, el libro tercero flexibiliza las condiciones de participación de las fundaciones en sociedades, permitiendo que participen, previa autorización del protectorado, en las de carácter personalista, en las cuales los socios tienen responsabilidad por las deudas sociales, como las agrupaciones de interés económico. Si se trata de asumir participaciones que den el control en sociedades de capital, es suficiente la comunicación de este hecho al protectorado y no es precisa la autorización previa

como hasta la entrada en vigor del libro tercero, pero sí que es preciso, en aplicación de la legislación mercantil, que la fundación presente cuentas anuales consolidadas. En general, respecto a las cuentas anuales, puede destacarse, en sintonía con algunas modificaciones legales hechas poco antes de la aprobación de la presente ley, la reafirmación del deber de presentar las cuentas en soporte digital o por vía telemática y del carácter público de la documentación económica que las fundaciones presentan al protectorado.

El capítulo IV del título III trata de los fondos especiales, que son una modalidad de destino de bienes a finalidades de interés general que se hace efectiva transmitiéndolos a una fundación preexistente, la cual los adquiere con el vínculo de destino. Esta técnica evita tener que constituir una persona jurídica y permite reducir gastos de administración patrimonial y beneficiarse de economías de escala en la inversión de los activos fructíferos, ya que el fondo lo gestiona la entidad que lo adquiere. No obstante, esto es compatible con la preservación de la individualidad del fondo, que puede tener su denominación y puede dotarse de reglas específicas para la aplicación de los bienes o de los rendimientos a las finalidades pretendidas, incluso con la intervención del aportante si así se acuerda. La regulación de los fondos especiales en el Código aclara y mejora el régimen preexistente: se prevé que puedan administrarse de forma separada o no, en función de la naturaleza de los bienes; se establece la posibilidad de modificarlos por acuerdo de los aportantes y de la fundación titular, y, finalmente, si la gestión es insatisfactoria, se permite su extinción a voluntad de los aportantes, si bien estos deben dar a los bienes otro destino de interés general.

El régimen de modificación estatutaria, fusión, escisión y disolución de las fundaciones no se aparta significativamente del vigente antes de la entrada en vigor del libro tercero. La modificación de estatutos debe acordarla el patronato y debe aprobarla el protectorado, si bien la posibilidad de denegarla está limitada a los supuestos que fija el libro tercero.

Continúan atribuyéndose al protectorado facultades para iniciar el procedimiento de modificación estatutaria si sobrevienen circunstancias que impiden razonablemente cumplir las finalidades fundacionales o el tiempo ha hecho que estas finalidades hayan devenido ilícitas u obsoletas, e incluso, si la modificación estatutaria no es adecuada, para promover la fusión de fundaciones inoperantes con otras que acepten absorberlas. Estas potestades de intervención administrativa operan como último recurso: solo pueden ejercerse si el patronato de la fundación afectada no atiende los requerimientos que han debido hacerle con anterioridad para que tenga la oportunidad de reconducir autónomamente su situación irregular. Se exceptúan de estos procesos las fundaciones que, en la fecha de cierre del ejercicio económico, puedan llevar un régimen simplificado de su contabilidad.

En cuanto al protectorado de la Generalidad, el Código se limita a describir en términos generales sus funciones, a definir las entidades que están sujetas al mismo y a perfilar la medida de intervención temporal, que puede ordenar la autoridad judicial a instancias del protectorado en caso de que una fundación no presente sus cuentas o se hayan producido otros incumplimientos graves de las obligaciones legales. Estas disposiciones básicas deben ser desarrolladas por otros instrumentos normativos, que, dada su naturaleza esencialmente administrativa, se ha considerado preferible que queden fuera del Código civil.

La parte final de la presente ley consta de dos disposiciones adicionales, cuatro transitorias, dos derogatorias y cinco finales.

La disposición adicional primera establece que las disposiciones del libro tercero son directamente aplicables a las asociaciones juveniles, de alumnos, de padres de alumnos, de consumidores y usuarios, de interés cultural y de vecinos, sin perjuicio de su normativa específica.

La segunda contiene las reglas por las que deben regirse los actos de disposición y el

deber de reinversión a los efectos de lo establecido por el artículo 333-1 del Código civil. En cuanto a las disposiciones transitorias, es preciso destacar que se da un plazo de tres años a las asociaciones y fundaciones ya constituidas para que adapten sus estatutos a las disposiciones del libro tercero. Asimismo, se regulan transitoriamente, mientras no se apruebe la ley del protectorado, las funciones de este órgano y se establecen determinados supuestos de inspección.

Por otra parte, se derogan varios preceptos de las leyes 7/1997 y 5/2001. Y, en cuanto a las disposiciones finales, son destacables la primera, que deja sin efecto las disposiciones estatutarias y de régimen interno de las personas jurídicas que se opongan a las disposiciones del libro tercero, y la segunda, que establece la aplicación subsidiaria de las disposiciones del libro tercero a las cooperativas, mutualidades de previsión social y cajas de ahorros.

Artículo único. Aprobación del libro tercero del Código civil de Cataluña.

Se aprueba el libro tercero del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:

LIBRO TERCERO
Personas jurídicas

TÍTULO I
Disposiciones generales

CAPÍTULO I
La personalidad jurídica y sus atributos

Artículo 311-1. Ámbito de aplicación.

1. Las disposiciones del presente libro se aplican a: a) Las asociaciones que ejerzan sus funciones mayoritariamente en Cataluña, salvo que estén sometidas a una regulación propia que les exija, para su constitución, la inscripción en un registro especial.

b) Las fundaciones que ejerzan sus funciones mayoritariamente en Cataluña.

c) Las delegaciones en Cataluña de asociaciones y fundaciones reguladas por otras

leyes, incluidas las que, de acuerdo con la legislación estatal, tienen la consideración de extranjeras, en los casos y con los efectos dispuestos por el presente libro.

d) Las demás personas jurídicas reguladas por el derecho catalán, en lo que su normativa especial no regule, teniendo en cuenta, según corresponda, su organización asociativa o fundacional.

2. El ámbito de aplicación definido por el apartado 1 no excluye la aplicación de las disposiciones del presente libro como derecho común al amparo del artículo 111-4.

Artículo 311-2. Personalidad jurídica.

Las entidades sujetas a las disposiciones del presente código adquieren personalidad jurídica por medio de la voluntad manifestada en el acto de constitución y del cumplimiento, si procede, de los requisitos establecidos por la ley a tal efecto.

Artículo 311-3. Capacidad.

1. Las personas jurídicas pueden ser titulares de derechos, siempre que estos sean compatibles con su naturaleza, adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, contraer obligaciones, administrar y enajenar bienes por cualquier título válido en derecho, de acuerdo con lo establecido por el ordenamiento jurídico.

2. Las personas jurídicas pueden ser parte procesal, intervenir en juicios en defensa de sus intereses y defender en los mismos intereses colectivos relacionados con su objeto o finalidad, de acuerdo con lo establecido por el ordenamiento jurídico.

Artículo 311-4. Denominación.

1. Las personas jurídicas deben tener una denominación distintiva, en la que debe constar el tipo jurídico, que puede expresarse por medio de una abreviación. Esta denominación no debe inducir a error sobre la naturaleza, finalidades y actividades de la persona jurídica.

2. La denominación de las personas jurídicas no puede consistir exclusivamente en el nombre de un territorio y no puede incluir

expresiones dotadas de valor oficial o institucional ni contrarias a la ley, al orden público o a las buenas costumbres.

3. La denominación de una persona jurídica no puede coincidir con la de otra persona jurídica preexistente, tanto si es del mismo tipo jurídico como si no lo es, ni parecersele tanto que induzca a confusión sobre su identidad respectiva, ni tampoco coincidir o inducir a confusión con marcas o nombres comerciales notorios o de renombre. Se exceptúa el caso en que el uso de elementos identificativos ajenos se haga con el consentimiento expreso de su titular o de la persona afectada.

4. La denominación de una persona jurídica no puede coincidir con la traducción de la denominación de otra persona jurídica a otra lengua oficial de Cataluña.

5. No puede incluirse en la denominación de una persona jurídica el nombre o el pseudónimo de una persona física sin su consentimiento expreso o sin la autorización de las personas legitimadas, después de su muerte, para ejercer acciones de protección de su honor, intimidad o imagen.

Artículo 311-5. Reserva temporal de denominación.

1. Los registros de personas jurídicas dependientes de la Generalidad pueden certificar, a solicitud de la persona interesada, que una denominación no figura en el registro correspondiente al tipo de persona jurídica que pretende constituirse y pueden atribuir reservas temporales de denominación con una duración máxima de quince meses, con los requisitos y los efectos que se establezcan por reglamento.

2. La reserva de denominación se atribuye sin perjuicio de los derechos que, respecto a sus denominaciones, correspondan a entidades de otros tipos jurídicos o sometidas a otros ordenamientos.

Artículo 311-6. Uso de denominaciones no permitidas.

El órgano competente debe suspender el plazo para la inscripción de la constitución de

una persona jurídica durante tres meses si en el procedimiento de inscripción advierte, de acuerdo con los datos que constan en el registro correspondiente, que la denominación escogida no respeta alguno de los requisitos establecidos por el artículo 311-4. Esta suspensión tiene por finalidad permitir que se corrija el defecto advertido. El órgano competente también puede suspender dicho plazo si conoce el defecto porque es un hecho notorio. Si una vez transcurrido el plazo no se ha corregido el defecto, debe denegarse la inscripción.

Artículo 311-7. Uso indebido de la denominación del tipo de persona jurídica.

Las personas jurídicas no pueden usar de ningún modo expresiones que identifiquen un tipo de persona jurídica diferente del tipo al que pertenecen ni otras expresiones semejantes o que puedan inducir a confusión.

Artículo 311-8. Domicilio.

El domicilio de las personas jurídicas sujetas al presente código debe estar situado en Cataluña y debe establecerse en el lugar donde el órgano de gobierno tenga la sede o en el lugar donde la entidad realice principalmente sus actividades.

Artículo 311-9. Fundaciones y asociaciones reguladas por otras leyes.

1. Las fundaciones reguladas por otras leyes de fundaciones, incluidas las que de acuerdo con la legislación estatal tienen la consideración de extranjeras, que ejercen actividades en Cataluña con carácter regular deben establecer una delegación en Cataluña y deben inscribirla en el Registro de Fundaciones.

2. Las asociaciones reguladas por otras leyes de asociaciones, incluidas las que de acuerdo con la legislación estatal tienen la consideración de extranjeras, que ejercen actividades en Cataluña con carácter regular deben inscribir sus delegaciones en el Registro de Asociaciones, salvo que ya estén inscritas en un registro del Estado.

3. En los supuestos diferentes a los regulados por los apartados 1 y 2, la inscripción de delegaciones es facultativa.

4. Las delegaciones de las fundaciones reguladas por otras leyes de fundaciones deben presentar en el Registro de Fundaciones:

a) La documentación acreditativa de que la fundación ha sido válidamente constituida de acuerdo con la ley personal que le es de aplicación.

b) Las finalidades de la fundación.

c) La declaración de que las actividades que realizan son sin ánimo de lucro.

d) El certificado del acuerdo del órgano de gobierno de la fundación por el que se aprueba establecer una delegación en Cataluña.

e) La denominación.

f) El domicilio y el ámbito territorial de actuación.

g) La identificación de las personas que ejercen la representación de la delegación y de los órganos que la integran.

h) El primer plan de actuación y la previsión patrimonial o dotacional para su realización.

5. Las delegaciones de las asociaciones reguladas por otras leyes de asociaciones deben presentar en el Registro de Asociaciones: a) La documentación acreditativa de que la asociación ha sido válidamente constituida, de acuerdo con la ley personal que le es de aplicación y los estatutos por los que se rige.

b) La documentación acreditativa de la composición y vigencia de los órganos de gobierno de la asociación y de su domicilio social.

c) Un certificado, firmado por las personas que ejerzan la representación de la asociación que, de acuerdo con la legislación estatal, tenga la consideración de extranjera, en que conste el acuerdo adoptado por el órgano competente de establecer una delegación en Cataluña, con la identificación de los representantes de la delegación y del domicilio de la misma.

CAPÍTULO II

Actuación y representación de las personas jurídicas

Artículo 312-1. Actuación orgánica.

1. Las personas jurídicas forman su voluntad por medio de decisiones o acuerdos adoptados por los órganos legitimados a tal efecto.

2. Los órganos de las personas jurídicas pueden delegar sus funciones en algunos de sus miembros o en otros órganos, con los límites que establezcan la ley o los estatutos, sin que esta delegación les exima de responsabilidad.

Si la delegación se hace en más de una persona, su actuación debe ser mancomunada, salvo que se haya establecido que sea solidaria.

Artículo 312-2. Autonomía organizativa.

1. Los órganos de las personas jurídicas, en lo que no está regulado por la ley, se rigen por sus estatutos, por las reglas de régimen interno, si tienen, o por las que los propios órganos hayan establecido para regular su funcionamiento.

Los estatutos deben determinar la composición y las funciones de los órganos necesarios de las personas jurídicas.

2. Las disposiciones del presente código o de otras leyes son de aplicación subsidiariamente a los órganos de las personas jurídicas.

Artículo 312-3. Composición de los órganos colegiados.

1. Los órganos colegiados están compuestos, como mínimo, por tres miembros, designados en el acto de constitución o de acuerdo con los estatutos, y deben tener al menos una persona con el cargo de presidente y otra con el de secretario.

2. El órgano colegiado puede designar los cargos si los estatutos o el acuerdo de creación del propio órgano no regulan el procedimiento de designación.

3. Si los estatutos no establecen quién debe sustituir temporalmente a la persona que ocupa el cargo de presidente en caso de va-

cante, ausencia, imposibilidad o cualquier otra causa, la presidencia corresponde a los vicepresidentes de acuerdo con su ordenación, al miembro del órgano con más antigüedad en el cargo o, en último término, al de más edad. En los mismos casos, el vocal de menos edad sustituye a la persona que ocupa el cargo de secretario.

Artículo 312-4. Convocatoria.

1. La convocatoria de los órganos colegiados debe expresar con claridad los asuntos que deben tratarse y el lugar, día y hora de la reunión en primera convocatoria y, si lo establecen los estatutos, los mismos datos para la reunión en segunda convocatoria. Salvo que los estatutos establezcan otra cosa, el lugar de reunión debe ser el domicilio de la persona jurídica.

2. Si no se convoca el órgano de gobierno u otro órgano necesario de una persona jurídica en los casos en que existe la obligación de hacerlo, puede convocarlo el protectorado, en el caso de las fundaciones, y, en todo caso, el juez de primera instancia del domicilio de la persona jurídica, a petición de cualquier miembro del órgano, previa audiencia a la persona o personas a quien correspondía convocarlo.

Artículo 312-5. Reunión.

1. Los órganos colegiados deliberan y adoptan los acuerdos en reuniones debidamente convocadas, siempre que estén válidamente constituidos. Sin embargo, pueden celebrarse reuniones sin convocatoria previa o convocadas irregularmente si están presentes o representados en la misma todos los integrantes del órgano y aceptan por unanimidad su celebración y el orden del día.

2. Los estatutos de las personas jurídicas pueden establecer que los órganos puedan reunirse por medio de videoconferencia o de otros medios de comunicación, siempre que quede garantizada la identificación de los asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervenir en las deliberaciones y la emisión del voto. En este caso, se

entiende que la reunión se celebra en el lugar donde está la persona que la preside.

Artículo 312-6. Adopción de acuerdos.

Los acuerdos se adoptan por el procedimiento de deliberación y votación establecido por la ley, los estatutos o las reglas de funcionamiento interno. Si no existe una disposición expresa, se adoptan por mayoría simple de los asistentes a la reunión. En caso de empate, el voto de quien preside es dirimente. Se entiende que existe mayoría simple cuando los votos a favor superan a los votos en contra, sin contar las abstenciones, los votos en blanco y los nulos.

Artículo 312-7. Acuerdos adoptados sin reunión.

Los estatutos, como excepción a lo dispuesto por el artículo 312-5, pueden establecer, con la extensión que consideren adecuada, la posibilidad de adoptar acuerdos mediante la emisión del voto por correspondencia postal, comunicación telemática o cualquier otro medio, siempre que queden garantizados los derechos de información y de voto, que quede constancia de la recepción del voto y que se garantice su autenticidad. Se entiende que el acuerdo se adopta en el lugar del domicilio de la persona jurídica y en la fecha de recepción del último de los votos válidamente emitidos.

Artículo 312-8. Documentación de los acuerdos.

1. Debe levantarse acta de cada reunión de los órganos.

El acta debe incluir la fecha y el lugar de la reunión, el orden del día, los asistentes, un resumen de los asuntos tratados, las intervenciones de las que se haya pedido constancia y los acuerdos adoptados, con la indicación del resultado de las votaciones y de las mayorías con que se han adoptado.

2. Debe levantarse acta de los acuerdos adoptados sin reunión. Debe hacerse constar en el acta, además del contenido del acuerdo y el resultado de la votación, el sistema seguido para su adopción.

3. Las actas deben ser redactadas y firmadas por el secretario del órgano o de la sesión, con el visto bueno de quien haya ocupado la presidencia, y deben aprobarse, si procede, en la misma reunión o en la siguiente, salvo que los estatutos establezcan otra cosa. La custodia del libro de actas corresponde al secretario.

4. Los acuerdos son ejecutivos desde el momento en que se adoptan, salvo que se hayan adoptado en unos términos que indiquen lo contrario o que los estatutos establezcan que no lo son hasta que se apruebe el acta, sin perjuicio de que puedan suspenderse cautelarmente si así se acuerda en un procedimiento de impugnación judicial o arbitral. Si son de inscripción obligatoria, son ejecutivos desde el momento en que se inscriben.

5. Los miembros de una persona jurídica y las personas que integran sus órganos pueden solicitar un certificado del contenido de los acuerdos adoptados por estos.

En los certificados de acuerdos que aun no son ejecutivos, debe hacerse constar este hecho de forma expresa.

Artículo 312-9. Conflicto de intereses.

1. No puede intervenir en la toma de decisiones o la adopción de acuerdos en los asuntos en que se esté en conflicto de intereses con la persona jurídica.

2. Los miembros de los órganos de gobierno de las personas jurídicas deben comunicar al órgano cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tengan con la persona jurídica. Antes de que el órgano adopte un acuerdo en el que pueda existir un conflicto entre un interés personal y el interés de la persona jurídica, la persona afectada debe proporcionar al órgano la información relevante y debe abstenerse de intervenir en la deliberación y votación.

3. Se equipara al interés personal, al efecto de apreciar la existencia de un conflicto de intereses, el interés de las siguientes personas: a) En caso de que se trate de una persona física, el del cónyuge, el de otras personas con quien se esté especialmente vinculado por vínculos

de afectividad, el de sus parientes en línea recta sin limitación y en línea colateral hasta el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, y el de las personas jurídicas en las que se ejerzan funciones de administración o con las que se constituya, directamente o por medio de una persona interpuesta, una unidad de decisión, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) En caso de que se trate de una persona jurídica, el de sus administradores o apoderados, el de los socios de control y el de las entidades que formen con la misma una unidad de decisión, de acuerdo con la legislación mercantil.

Artículo 312-10. Ineficacia de acuerdos, decisiones y actos.

1. Los acuerdos de los órganos colegiados, las decisiones de los órganos unipersonales y los actos ejecutivos que infrinjan la ley o los estatutos o que lesionen el interés de la persona jurídica pueden impugnarse, siguiendo el procedimiento establecido por la legislación procesal y con los efectos establecidos por esta.

2. La ineficacia de los acuerdos, decisiones o actos no afecta a los derechos que terceras personas puedan haber adquirido de buena fe.

Artículo 312-11. Legitimación para la impugnación.

1. Están legitimadas para impugnar los acuerdos, decisiones y actos contrarios a la ley las siguientes personas: a) Los miembros del órgano que los ha adoptado.

b) Los miembros del órgano de gobierno de la persona jurídica.

c) Las que tengan un interés legítimo en los mismos.

2. Están legitimadas para impugnar los acuerdos, decisiones y actos contrarios a los estatutos o lesivos del interés de la persona jurídica las siguientes personas: a) Los miembros del órgano que los ha adoptado que hayan hecho constar en acta su oposición, estuviesen ausentes o hayan sido privados ilegítimamente del derecho de voto.

b) Los miembros del órgano de gobierno, respecto a los acuerdos adoptados por cualquier otro órgano deliberante o ejecutivo de la persona jurídica.

c) En las personas jurídicas que tengan un órgano deliberante, los miembros de este órgano, respecto a los acuerdos adoptados por los órganos ejecutivos. En este caso, los estatutos pueden establecer que la impugnación deba ser promovida por un número mínimo de personas, no superior al 10% del número total de integrantes del órgano, o que antes de la impugnación judicial deba renunciarse el propio órgano deliberante.

Artículo 312-12. Plazos de impugnación.

1. La acción de impugnación de los acuerdos, decisiones y actos contrarios a la ley caduca cuando han transcurrido seis meses, y la de los contrarios a los estatutos o lesivos del interés de la persona jurídica, cuando han transcurrido cuarenta días.

2. El plazo de caducidad se cuenta desde la fecha de la adopción del acuerdo o la decisión o de la ejecución del acto. Si las personas que impugnan estaban ausentes de la reunión en que se adoptó el acuerdo o no forman parte del órgano que lo ha adoptado, el plazo se cuenta desde que reciben la comunicación o desde que razonablemente la han podido conocer. Si el acuerdo o el acto es de inscripción obligatoria, el plazo se cuenta a partir de la fecha de la inscripción.

Artículo 312-13. Representación.

1. La representación de las personas jurídicas corresponde al órgano de gobierno y se hace efectiva por medio del presidente, de la persona que lo sustituya o de los miembros que establezcan los estatutos. El órgano de gobierno puede nombrar apoderados generales o especiales, con funciones mancomunadas o solidarias, que no es preciso que formen parte del mismo.

2. La representación de las personas jurídicas se extiende a todos los actos comprendidos en sus finalidades estatutarias, con las limitaciones establecidas por la ley o los propios estatutos.

3. Las limitaciones estatutarias de las facultades representativas del órgano de gobierno, incluso si han sido objeto de inscripción, no pueden oponerse a terceras personas que hayan actuado de buena fe.

Artículo 312-14. Imputación de responsabilidad.

Las personas jurídicas responden por los daños que el órgano de gobierno, los miembros de este u otros representantes causen a terceras personas, por acción u omisión, en el cumplimiento de las funciones que tienen encomendadas, sin perjuicio de la responsabilidad directa y solidaria, por hecho propio, de la persona o las personas causantes del daño.

Artículo 312-15. Actuación y responsabilidad antes de la inscripción.

Los fundadores, promotores, miembros del órgano de gobierno o demás personas encargadas de promover la inscripción de una persona jurídica responden personalmente de las consecuencias derivadas de la falta de esta inscripción en caso de negligencia o culpa.

CAPÍTULO III

Régimen contable y documental

Artículo 313-1. Deberes contables.

1. Las personas jurídicas deben llevar una contabilidad ordenada, diligente, que se adecue a su actividad, que la refleje fielmente y que les permita hacer el seguimiento cronológico de las operaciones y elaborar las cuentas anuales.

2. Las anotaciones deben hacerse de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente admitidos y con las disposiciones que en cada caso sean de aplicación.

Artículo 313-2. Libros de contabilidad.

1. Las personas jurídicas deben llevar un libro diario y un libro de inventarios y cuentas anuales, salvo las entidades que no están obligadas a presentar la declaración del impuesto de sociedades, las cuales tampoco

están obligadas a llevar el libro diario ni el de inventarios y cuentas anuales, pero deben llevar al menos un libro de caja en que se detallen los ingresos y gastos.

2. En el libro diario deben consignarse día a día las operaciones relativas a la actividad de la entidad. Sin embargo, pueden hacerse anotaciones conjuntas de los totales de las operaciones por períodos no superiores a un mes si estas se detallan en otros libros o registros concordantes.

3. El libro de inventarios y cuentas anuales debe abrirse con el inventario inicial, y deben transcribirse anualmente en el mismo el inventario de cierre del ejercicio y las cuentas anuales.

Artículo 313-3. Libros de actas y otros libros o registros.

1. Las personas jurídicas deben llevar libros de actas, que deben contener las actas de las reuniones de los órganos colegiados, autenticadas de la forma establecida por los estatutos o, si no la establecen, con la firma del secretario y el visto bueno del presidente del órgano. Pueden abrirse libros de actas separados para los diversos órganos de una persona jurídica, pero deben agruparse en uno solo al final del ejercicio correspondiente.

2. Las personas jurídicas de carácter asociativo deben llevar un libro o registro de asociados, que contenga una relación actualizada de los mismos y en el que consten, al menos, las fechas de alta y baja en la entidad y el domicilio, al solo efecto de poder convocarlos a las reuniones.

3. Las personas jurídicas en las que colaboren personas en régimen de voluntariado deben llevar un libro o un registro con una relación actualizada de los voluntarios.

Este libro debe contener una descripción mínima de la tarea que realizan y de su capacitación específica, en su caso.

CAPÍTULO IV

Modificaciones estructurales y liquidación

Sección primera

Fusión, escisión y transformación

Artículo 314-1. Fusión.

1. Dos o más personas jurídicas pueden fusionarse por medio de la extinción de las entidades fusionadas y la constitución de una nueva persona jurídica, o bien por medio de la absorción de una o varias personas jurídicas por otra. Los patrimonios de las entidades fusionadas o absorbidas se transmiten en bloque a la entidad resultante de la fusión o a la absorbente, que los adquieren por sucesión universal.

2. Los órganos de gobierno de las personas jurídicas que pretenden fusionarse deben redactar un proyecto de fusión, que debe contener al menos: a) La denominación y el domicilio de las entidades participantes en la operación y, si procede, de la persona jurídica que deba constituirse.

b) El texto íntegro de los estatutos de la persona jurídica resultante de la fusión o las modificaciones que deban introducirse en los estatutos de la entidad absorbente.

c) La fecha a partir de la cual debe considerarse que las operaciones de las personas jurídicas que se extingan por razón de la fusión están hechas, a efectos contables, por la persona jurídica a la que transmiten el patrimonio.

3. El proyecto de fusión debe ir acompañado del balance de fusión, de un informe elaborado por el órgano de gobierno de la entidad que debe acordarla, en el que se justifiquen los aspectos jurídicos y económicos de la fusión, y de los demás documentos que, para cada caso, establezca la ley. Puede considerarse balance de fusión el último balance anual aprobado si se ha cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha en que se ha previsto adoptar el acuerdo de fusión. En caso contrario, debe elaborarse un balance específico de fusión, cerrado dentro de los tres meses anteriores al día de aprobación del

proyecto de fusión. En ambos casos, si se han producido modificaciones importantes del valor real del patrimonio después de la fecha de cierre del balance de fusión, el órgano de gobierno ha de informar de ello al órgano que debe adoptar o aprobar el acuerdo de fusión.

4. El acuerdo de fusión debe ser adoptado por el órgano soberano de cada una de las entidades que pretendan fusionarse y debe ajustarse al proyecto de fusión.

Los documentos a que se refiere el apartado 3 deben estar a disposición de los integrantes de los órganos que deben acordar la fusión y, si existen, de los representantes de los trabajadores, para que puedan examinarlos en el domicilio de la respectiva persona jurídica al menos con un mes de antelación respecto a la reunión en que deba acordarse la fusión.

5. El acuerdo de fusión debe publicarse en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya y en dos periódicos de máxima difusión en la provincia o comarca donde las personas jurídicas que se fusionan tengan su domicilio, y debe expresar el derecho de los acreedores de estas personas jurídicas a obtener el texto íntegro del acuerdo y a oponerse al mismo.

6. La fusión no puede ejecutarse antes de un mes a contar de la publicación a que se refiere el apartado 5.

Durante este plazo, los titulares de créditos contra las entidades que se pretenden fusionar, si los créditos han nacido antes de la publicación y no están suficientemente garantizados, pueden oponerse a los mismos por escrito.

En caso de oposición, la fusión no puede surtir efecto si no se satisfacen totalmente los créditos o no se aportan garantías suficientes.

7. Lo establecido por los apartados 2 a 6 no es de aplicación a las operaciones de fusión o absorción de las asociaciones y fundaciones que, en la fecha de cierre del ejercicio económico, puedan llevar un régimen simplificado de contabilidad. En el caso de las asociaciones, el acuerdo de fusión o absorción debe ser adoptado por la asamblea general de cada una de las entidades implicadas.

En el caso de las fundaciones, el acuerdo de fusión o absorción debe ser motivado y debe ser adoptado por los patronatos de todas las fundaciones interesadas, debe formalizarse en escritura pública, salvo en caso de resolución judicial, y debe ser autorizado por el protectorado.

Artículo 314-2. Escisión.

1. Una persona jurídica puede escindirse por medio de la división de su patrimonio en dos o más partes, con las siguientes modalidades:

a) Como escisión total, con el traspaso en bloque de cada una de estas partes a otras personas jurídicas beneficiarias, ya sean preexistentes o de nueva constitución, y con la extinción de la persona jurídica escindida.

b) Como escisión parcial, con el traspaso en bloque de alguna o varias de estas partes a una o más personas jurídicas beneficiarias y con el mantenimiento de la persona jurídica escindida, que conserva la parte del patrimonio que no ha traspasado a la persona o personas jurídicas beneficiarias.

2. El órgano de gobierno de la persona jurídica que pretende llevar a cabo la escisión debe redactar un proyecto de escisión, que debe contener al menos:

a) La denominación y el domicilio de las entidades participantes en la operación y, si procede, de la persona o personas jurídicas que deban constituirse.

b) El texto íntegro de los estatutos de la persona o personas jurídicas que deban constituirse a raíz de la escisión o de las modificaciones que deban introducirse en los estatutos de las entidades que participan en la operación.

c) La designación de los elementos del activo y el pasivo que deben transmitirse a la persona o personas jurídicas beneficiarias de la escisión.

3. El proyecto de escisión debe ir acompañado del balance de escisión, de un informe elaborado por el órgano de gobierno de la entidad que debe acordarla, en el que se justifiquen los aspectos jurídicos y económicos de la escisión, y de los demás documen-

tos que, para cada caso, establezca la ley. Se aplica a este balance lo establecido por el artículo 314-1.3 para el balance de fusión.

4. El acuerdo de escisión debe ser adoptado por el órgano soberano de la entidad que la lleva a cabo y, si procede, de la entidad absorbente, y debe ajustarse al proyecto de escisión. Se aplica a la documentación del procedimiento de escisión lo establecido por el artículo 314-1.4 sobre el derecho a examinarla.

5. El acuerdo de escisión debe publicarse y los acreedores de las entidades que participen en la operación pueden oponerse al mismo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 314-1.5 y 6.

6. Lo establecido por los apartados 2 a 5 no es de aplicación a las operaciones de escisión total o parcial del patrimonio de las asociaciones y fundaciones que, en la fecha de cierre del ejercicio económico, puedan llevar un régimen simplificado de contabilidad. En el caso de las asociaciones, el acuerdo de escisión total o parcial debe ser adoptado por la asamblea general de la asociación que se escinde. En el caso de las fundaciones, el acuerdo de escisión debe ser motivado y debe ser adoptado por el patronato, debe ser aprobado por el protectorado, debe formalizarse en escritura pública y debe inscribirse en el Registro de Fundaciones.

Artículo 314-3. Transformación.

1. Las personas jurídicas pueden transformarse, conservando la personalidad, si sus normas reguladoras lo permiten y las del tipo de persona jurídica que pretenden asumir no lo prohíben.

2. El acuerdo de transformación debe ser adoptado por el órgano soberano de la entidad. El acuerdo debe determinar el nuevo tipo que la persona jurídica asumirá y debe contener las menciones exigidas para la constitución de una entidad de este tipo, incluyendo las modificaciones estatutarias pertinentes.

3. La persona jurídica que se transforma debe cumplir los requisitos formales del tipo de

persona jurídica adoptado y debe inscribirse en el registro correspondiente.

Sección segunda

Liquidación

Artículo 314-4. Modalidades y período de liquidación.

1. La disolución de la persona jurídica abre el período de liquidación, hasta cuyo fin la entidad conserva la personalidad jurídica. Durante este período, la persona jurídica debe identificarse en sus relaciones de tráfico como entidad «en liquidación».

2. La persona jurídica puede liquidarse por medio de la realización de los bienes de la entidad o de la cesión global de activos y pasivos.

3. La persona jurídica debe liquidarse en el plazo fijado por la ley o por el acuerdo o decisión que disponga su disolución. Este plazo puede tener una duración máxima de tres años, salvo causa justificada de fuerza mayor. Una vez transcurrido este plazo, cualquier miembro de la persona jurídica o de su órgano de gobierno puede solicitar a la autoridad judicial que separe del cargo a los liquidadores y puede presentar una propuesta de nombramientos.

Artículo 314-5. Órgano de liquidación.

1. Las funciones de liquidación son asumidas por el mismo órgano de gobierno, que mantiene la composición que tenía en el momento de la disolución, excepto en los siguientes casos: a) Si los estatutos establecen un órgano de liquidación diferente.

b) En las entidades de carácter asociativo, si el órgano deliberante acuerda designar a otras personas como liquidadores.

c) Si la disolución se produce por una resolución judicial que designa a los liquidadores.

d) Si la disolución se produce en un procedimiento concursal, en cuyo caso deben cumplirse las disposiciones de la legislación correspondiente.

2. Se aplican al órgano de gobierno con funciones de liquidación o a las personas liqui-

dadoras las reglas ordinarias aplicables a este órgano y a sus miembros, en la medida que sean conformes al objeto de la liquidación, salvo que los estatutos, el acuerdo de disolución o la resolución judicial dispongan otra cosa.

3. Cuando se constituya el órgano liquidador, debe levantarse acta del estado en que se halla la persona jurídica en el momento en que se asumen las facultades de liquidación, sin perjuicio de lo que resulte de las operaciones de liquidación.

Artículo 314-6. Operaciones de liquidación.

1. El órgano liquidador o las personas liquidadoras, antes de iniciar las operaciones de liquidación, deben suscribir, junto con el órgano de gobierno si la liquidación no corresponde a este, un inventario y un balance referidos al día de inicio de la liquidación.

2. Corresponde al órgano liquidador o a las personas liquidadoras ejecutar el acuerdo de liquidación y, en particular, realizar las siguientes tareas: a) Velar por la integridad del patrimonio de la persona jurídica, administrarlo durante el período de liquidación y llevar y custodiar los libros de la entidad.

b) Concluir las operaciones pendientes y hacer las que sean precisas para la liquidación, incluyendo las de realización de bienes.

c) Reclamar y percibir los créditos pendientes de la entidad y pagar sus deudas.

d) Formular las cuentas anuales, si la liquidación se prolonga más de un año, y las cuentas finales de liquidación, y presentarlas al órgano deliberante de la entidad, si existe, o al que corresponda de acuerdo con la ley para su aprobación, si procede.

e) Adjudicar o destinar el patrimonio restante a las personas o finalidades establecidas por los estatutos o la ley.

f) Solicitar la cancelación de los asientos en el registro correspondiente y conservar los libros y la documentación de la entidad durante el plazo legalmente establecido.

Artículo 314-7. Cesión global del activo y el pasivo.

1. El acuerdo de cesión, en caso de cesión global del activo y el pasivo, debe publicarse en los términos que se establezcan por reglamento, indicando la persona cesionaria y el derecho de los acreedores a obtener el texto íntegro del acuerdo de cesión y a oponerse al mismo.

2. La cesión no puede hacerse antes de un mes a contar de la publicación del acuerdo. Durante este plazo, los titulares de créditos contra la entidad cedente o cesionaria, si los créditos han nacido antes de la publicación y no están suficientemente garantizados, pueden oponerse por escrito a la cesión. En caso de oposición, la cesión no puede surtir efecto si no se satisfacen totalmente los créditos o no se aportan garantías suficientes.

Artículo 314-8. Informes de liquidación.

1. El órgano con funciones de liquidación o las personas liquidadoras deben informar periódicamente sobre el estado de las operaciones de liquidación, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de presentación o rendición de cuentas.

2. El informe de liquidación debe formularse semestralmente, si la ley o el acuerdo o la decisión de disolución de la persona jurídica no establecen un período más breve, y debe presentarse al órgano deliberante, en el caso de las entidades de carácter asociativo, y al protectorado, en el caso de las fundaciones.

CAPÍTULO V Publicidad registral

Artículo 315-1. Registros de personas jurídicas.

1. Los registros de personas jurídicas dependientes de la Generalidad son públicos y asumen funciones de calificación, inscripción y certificación. También asumen, si procede, funciones de depósito de cuentas y demás documentos.

2. Deben inscribirse en los registros de personas jurídicas dependientes de la Generalidad: a) Las entidades sujetas al derecho catalán.

b) Las delegaciones de asociaciones y fundaciones extranjeras establecidas en Cataluña si realizan mayoritariamente sus actividades en Cataluña.

3. La estructura y el funcionamiento de los registros de personas jurídicas, en lo que el presente código o las demás leyes no establecen, deben determinarse por reglamento.

Artículo 315-2. Constancia registral de las personas jurídicas.

En la hoja registral abierta para cada persona jurídica deben inscribirse o anotarse, según corresponda, los siguientes actos: a) La constitución, que debe contener los siguientes elementos: Primero.—La identidad de la persona o personas fundadoras y de las que comparezcan a otorgar el acto constitutivo.

En el caso de constitución sucesiva, es suficiente que figure, en vez de la identidad de los fundadores, la de los promotores.

Segundo.—Los estatutos de la persona jurídica.

Tercero.—La identidad de las personas que forman parte del órgano de gobierno y los cargos que ocupan en el mismo.

Cuarto.—Los datos que la ley obliga a hacer constar en el acto constitutivo de la persona jurídica.

b) La modificación de los estatutos, incluyendo, si procede, la prórroga del período de duración de la persona jurídica.

c) El nombramiento, suspensión y cese de los miembros del órgano de gobierno.

d) La aceptación del cargo por el que han sido designados los miembros del patronato, en el caso de las fundaciones.

e) Las delegaciones de funciones y los apoderamientos generales, así como su modificación, revocación o sustitución, a excepción de los poderes generales para pleitos. Estos actos no son inscribibles en el caso de las asociaciones.

f) Los acuerdos de fusión, escisión y transformación.

g) La declaración de concurso y las circunstancias establecidas por la legislación concursal.

h) La disolución y, si procede, el nombramiento, la suspensión y el cese de las personas liquidadoras.

i) La cesión o el destino del remanente en caso de disolución o, si no existe, el acuerdo formal de extinción.

j) Las medidas administrativas o judiciales de intervención de la persona jurídica.

k) La impugnación de acuerdos, actos o decisiones susceptibles de constancia registral, si así lo resuelve cautelarmente la autoridad judicial.

l) Las resoluciones judiciales que afecten a actos susceptibles de constancia registral.

m) Los actos cuya constancia registral sea establecida por el presente código o por otras leyes.

Artículo 315-3. Calificación.

1. Los órganos encargados de los registros califican el contenido de los actos inscribibles, de acuerdo con lo que resulta de los documentos en virtud de los cuales se solicita la inscripción y de los asientos registrales.

2. No puede denegarse la inscripción de ningún acto inscribible que cumpla los requisitos establecidos por la ley.

3. El órgano competente para inscribir, si considera que el acto del cual se pretende la inscripción incluye alguna estipulación contraria a la ley, debe practicar una inscripción parcial, siempre que la estipulación afectada tenga carácter meramente potestativo o que las disposiciones legales correspondientes suplan su omisión.

4. El órgano competente para inscribir la constitución o una modificación estatutaria de una persona jurídica, si considera que existen indicios racionales de ilicitud penal en las finalidades o actividades que dicha persona jurídica pretende llevar a cabo, debe enviar toda la documentación al ministerio fiscal o al órgano jurisdiccional competente y comunicarlo a la entidad afectada.

En este caso, el procedimiento de inscripción queda suspendido hasta que se dicte una resolución firme.

5. Contra las resoluciones de suspensión o denegación de la práctica de asientos registrales pueden interponerse los recursos establecidos por la ley en cada caso.

Artículo 315-4. Presentación de documentos.

1. Los documentos públicos inscribibles en los registros de personas jurídicas pueden presentarse por vía telemática, con la firma electrónica reconocida de la autoridad o del funcionario que los haya expedido, autorizado o intervenido o que sea responsable del protocolo. En relación con los documentos notariales, es preciso que la persona interesada no se haya opuesto.

2. El órgano encargado del registro, en los casos a que se refiere el apartado 1, debe comunicar, a la autoridad o al funcionario, que se ha practicado, se ha suspendido o se ha denegado el asiento, según corresponda.

Artículo 315-5. Requisitos de acceso a los registros.

1. La constancia registral de los actos inscribibles en el registro requiere que la persona jurídica a la que afectan esté previamente inscrita y, si procede, que resulte del registro la legitimación para su otorgamiento.

2. La constancia registral de actos modificativos o extintivos de otros actos otorgados con anterioridad requiere que estos se hayan inscrito en el registro previamente.

3. Una vez practicado un asiento en el registro, no puede practicarse ningún otro opuesto o incompatible a partir de un documento de la misma fecha o de una fecha anterior a la del que sirvió de base al asiento preferente.

Artículo 315-6. Legitimación.

1. Se presume que el contenido de los asientos de los registros de personas jurídicas es exacto y válido.

2. Los asientos están bajo la protección de los órganos jurisdiccionales y producen efectos mientras la resolución judicial que los declare nulos o inexactos, en su caso, no se inscriba. Se exceptúa la rectificación de errores materiales, aritméticos o de hecho, que puede

hacer de oficio el órgano competente para practicar el asiento.

3. La inscripción no valida los actos que son nulos de acuerdo con la ley.

Artículo 315-7. Publicidad material.

1. No puede invocarse el desconocimiento del contenido de actos debidamente inscritos en los registros de personas jurídicas, a partir de la fecha de la inscripción, salvo que la ley establezca otra cosa.

2. Los actos inscribibles solo pueden oponerse a terceras personas de buena fe desde la fecha de la inscripción.

La buena fe de las terceras personas se presume.

3. La declaración de nulidad o inexactitud de los asientos registrales no perjudica los derechos de terceras personas de buena fe adquiridos de acuerdo con la ley.

4. La falta de inscripción no puede ser invocada por personas que estuviesen obligadas a solicitarla.

Artículo 315-8. Publicidad formal.

1. La publicidad de los registros de personas jurídicas se hace efectiva, en soporte electrónico o en papel, por medio de un certificado del contenido de los asientos, de una nota simple informativa o de una copia o un extracto de los asientos.

2. Solo el certificado, que puede emitirse por medio de una copia auténtica electrónica, da fe del contenido de los asientos.

3. Los registros de personas jurídicas deben facilitar que las personas interesadas puedan consultar telemáticamente su contenido. En el caso de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio o cargo, el interés en consultar el contenido de los registros se presume.

4. La publicidad formal debe realizarse cumpliendo las normas sobre protección de datos personales y las que se establezcan por reglamento para las solicitudes en masa.

TÍTULO II De las asociaciones

CAPÍTULO I Naturaleza y constitución

Artículo 321-1. Concepto y principios.

1. Las asociaciones son entidades sin ánimo de lucro, constituidas voluntariamente por tres o más personas para cumplir una finalidad de interés general o particular, mediante la puesta en común de recursos personales o patrimoniales con carácter temporal o indefinido.
2. Las asociaciones pueden realizar actividades económicas accesorias o subordinadas a su finalidad si los rendimientos que derivan de las mismas se destinan exclusivamente al cumplimiento de esta.
3. El patrimonio de las asociaciones no puede repartirse en ningún caso entre los asociados ni puede cederse gratuitamente a personas físicas determinadas o a entidades con ánimo de lucro. Se exceptúan las aportaciones sujetas a reembolso de acuerdo con el artículo 323-2.

Artículo 321-2. Capacidad para la constitución.

1. Pueden constituir asociaciones las personas físicas y las personas jurídicas, privadas y públicas.
2. Las personas físicas que constituyen una asociación deben tener capacidad de obrar o tener al menos catorce años y actuar con la asistencia de los representantes legales si no están emancipadas. En las asociaciones infantiles, juveniles y de alumnos y las demás integradas por menores de edad es suficiente la capacidad natural. Sin embargo, para efectuar aportaciones a las mismas o asumir obligaciones patrimoniales, es precisa la capacidad necesaria para estos actos. En todo caso, es preciso que forme parte de la asociación una persona mayor de edad, como mínimo, al efecto de formalizar los actos que lo requieran.
3. En el caso de las personas jurídicas, se requiere que las normas por las que se rigen

no les prohíban constituir asociaciones y que el acuerdo sea adoptado por un órgano competente.

Artículo 321-3. Constitución.

En el acuerdo de constitución de una asociación, que debe formalizarse por escrito, deben hacerse constar, como mínimo: a) El lugar y fecha en que se levanta el acta fundacional.

- b) La denominación, el domicilio, la nacionalidad y, si los fundadores son menores, su edad. Estos datos deben acreditarse documentalmente.
- c) La voluntad de constituir la asociación, que se acredita con la firma del acta, acompañada, en el caso de las personas jurídicas, de la constancia documental del acuerdo o decisión correspondiente.
- d) Los estatutos de la asociación.
- e) Las aportaciones realizadas o comprometidas al patrimonio inicial de la asociación, si existen, indicando la naturaleza de los bienes, el título y las condiciones de aportación, y su valoración, si no son en dinero.
- f) La designación de las personas que deben integrar el órgano de gobierno inicial.

Artículo 321-4. Estatutos.

1. Los estatutos de las asociaciones deben incluir, al menos, los siguientes datos: a) La denominación.
- b) El domicilio.
- c) La duración, si no se constituye por tiempo indefinido, y la fecha de inicio de las actividades, si no coincide con la de otorgamiento del acta fundacional.
- d) Las finalidades y las actividades que se propone llevar a cabo, indicando su ámbito territorial.
- e) Los tipos de asociados, si procede, y los requisitos que deben cumplirse para adquirir la condición de asociado en cada caso, las causas de pérdida de esta condición y los procedimientos de admisión y baja, incluyendo, si se ha previsto, la baja disciplinaria.
- f) Los derechos y deberes de los asociados y el régimen disciplinario.

g) En las asociaciones en que colaboran personas en régimen de voluntariado, los mecanismos de participación de estas.

h) Las reglas sobre la convocatoria y constitución de la asamblea general ordinaria y de la extraordinaria.

i) Las reglas sobre la organización y el funcionamiento del órgano de gobierno que establezcan su régimen de convocatoria y constitución, su composición, la forma de designación, destitución y renovación de sus miembros, y la duración del mandato de estos.

j) El régimen de deliberación y adopción de acuerdos de los órganos colegiados y el procedimiento de aprobación de las actas.

k) El procedimiento de modificación de los estatutos.

l) El régimen económico.

m) La previsión del destino de los bienes sobrantes, en caso de disolución, de acuerdo con lo establecido por el artículo 324-6.

2. Los estatutos pueden establecer que las controversias que surjan por razón del funcionamiento de la asociación se sometan a arbitraje o mediación.

Artículo 321-5. Inscripción.

Las asociaciones deben inscribirse, solo a efectos de publicidad, en el Registro de Asociaciones.

Artículo 321-6. Federaciones y confederaciones.

Para alcanzar mejor las finalidades que les son propias y facilitar su coordinación, las asociaciones pueden constituir federaciones, y estas, confederaciones, que quedan sujetas al régimen general de las asociaciones.

CAPÍTULO II

Organización y funcionamiento

Sección primera

Órganos de la asociación

Artículo 322-1. Órganos necesarios y voluntarios.

1. Las asociaciones deben tener los siguientes órganos: a) La asamblea general, consti-

tuida por todos los asociados, que, como órgano soberano, puede deliberar sobre cualquier asunto de interés para la asociación, adoptar acuerdos en el ámbito de su competencia y controlar la actividad del órgano de gobierno.

b) El órgano de gobierno, que puede identificarse con la denominación de junta de gobierno o junta directiva o con otra similar, que administra y representa a la asociación, de acuerdo con la ley, los estatutos y los acuerdos adoptados por la asamblea general.

2. Las asociaciones infantiles, juveniles y de alumnos y las demás asociaciones integradas por menores deben tener, si no hay ninguna persona con capacidad de obrar en el órgano de gobierno, un órgano adjunto con la composición y las funciones establecidas por el artículo 322-11.

3. La asamblea general y el órgano de gobierno, de acuerdo con sus atribuciones legales o estatutarias, pueden acordar la creación de otros órganos, temporales o permanentes, con funciones delegadas de carácter deliberante o ejecutivo.

Sección segunda

Asamblea general

Artículo 322-2. Funciones.

Corresponden a la asamblea general las siguientes funciones:

a) Aprobar, si procede, la gestión del órgano de gobierno, el presupuesto y las cuentas anuales.

b) Elegir y separar a los miembros del órgano de gobierno.

c) Modificar los estatutos.

d) Acordar la forma y el importe de las contribuciones a la financiación de la asociación o al pago de sus gastos, incluyendo las aportaciones al patrimonio de la asociación a las que se refiere el artículo 323-2.

e) Acordar la transformación, fusión, escisión o disolución de la asociación.

f) Acordar el ingreso y la baja en federaciones o confederaciones.

g) Solicitar la declaración de utilidad pública.

- h) Aprobar el reglamento de régimen interno y sus modificaciones.
- i) Acordar o ratificar la baja disciplinaria de los asociados, si los estatutos establecen esta sanción y no atribuyen esta función a otro órgano.
- j) Resolver sobre las cuestiones que no estén expresamente atribuidas a ningún otro órgano de la asociación.

Artículo 322-3. Reuniones.

1. La asamblea general debe reunirse con carácter ordinario como mínimo una vez al año, para aprobar, si procede, la gestión del órgano de gobierno, el presupuesto y las cuentas anuales.
2. La asamblea general debe reunirse con carácter extraordinario en los siguientes casos: a) Si el órgano de gobierno lo considera conveniente.
- b) Si lo solicita un 10 % de los asociados o, si así lo establecen los estatutos, un porcentaje inferior de estos.
3. La asamblea general, en caso de reunión a instancias de los asociados, debe celebrarse en el plazo de treinta días a contar de la solicitud, si los estatutos no fijan uno más breve.

Artículo 322-4. Convocatoria.

El órgano de gobierno debe convocar la asamblea general, al menos quince días antes de la fecha prevista para la reunión, por medio de un escrito dirigido al domicilio de cada asociado, salvo que los estatutos permitan hacerlo en un plazo más breve o por otros medios, incluidos los telemáticos.

Artículo 322-5. Orden del día.

1. Un número de asociados que represente al menos el 10 % de los votos sociales de la asociación, o un porcentaje inferior si así lo establecen los estatutos, puede solicitar al órgano de gobierno la inclusión de uno o más asuntos en el orden del día de la asamblea general. Si esta ya ha sido convocada, la solicitud debe formularse en el primer tercio del período comprendido entre la recepción de la convocatoria y la fecha prevista para la

reunión, a fin de que pueda informarse a todos los asociados de la ampliación del orden del día.

2. La asamblea general no puede adoptar acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo que se haya constituido con carácter universal o que los acuerdos se refieran a la convocatoria de una nueva asamblea general.
3. Si en la asamblea general pretende tratarse el ejercicio de la acción de responsabilidad contra miembros del órgano de gobierno o la separación de estos de sus cargos, debe convocarse en el mismo acto una sesión extraordinaria de la asamblea general con este punto como único punto del orden del día.

Artículo 322-6. Constitución de la asamblea general.

1. La asamblea general, salvo que los estatutos establezcan otra cosa, se constituye válidamente sea cual sea el número de asociados presentes o representados.
2. La presidencia y la secretaría de la asamblea general, si los estatutos no establecen otra cosa, corresponden a las personas que ocupan estos cargos en el órgano de gobierno, salvo que los asociados asistentes designen a otras al inicio de la reunión.

Artículo 322-7. Derecho de voto.

1. Cada asociado tiene, como mínimo, un voto en la asamblea general. Los estatutos pueden establecer la suspensión del ejercicio de este derecho por el incumplimiento de obligaciones económicas.
2. Los estatutos de las asociaciones de interés particular y de aquellas en que haya personas jurídicas que tengan la condición de asociadas pueden establecer sistemas de voto ponderado. La ponderación debe estar basada en la representatividad de los asociados o en otros criterios objetivos. El voto ponderado no opera en la adopción de acuerdos de carácter disciplinario.
3. El derecho de voto puede ejercerse por delegación, por correo o por medios telemáti-

cos si los estatutos lo establecen y determinan el procedimiento de ejercicio de este derecho.

4. La asamblea general, si se cuestiona el derecho de voto de algún asociado por razón de un posible conflicto de intereses con la asociación, debe decidir sobre esta cuestión en votación separada y, si procede, secreta.

Artículo 322-8. Adopción de acuerdos.

1. Los acuerdos se adoptan por mayoría simple de los asociados asistentes o válidamente representados en la reunión, si bien los estatutos pueden exigir, para cuestiones determinadas, un voto favorable más cualificado.

2. Los asociados que, por razón de un conflicto de intereses con la asociación, no puedan votar un determinado punto del orden del día no se computan a los efectos del establecimiento de la mayoría necesaria para la adopción del acuerdo, salvo que este tenga por objeto la resolución de un procedimiento sancionador, la destitución de la persona afectada como miembro de un órgano o el ejercicio de la acción de responsabilidad contra ella.

3. La votación para la adopción de acuerdos debe ser secreta si lo solicitan, al menos, el 10% de los asociados presentes o representados en la reunión.

Sección tercera *Órgano de gobierno*

Artículo 322-9. Atribuciones y delegación de funciones.

1. El órgano de gobierno está facultado con carácter general para hacer los actos necesarios para el cumplimiento de las finalidades de la asociación, salvo los que, de acuerdo con la ley o los estatutos, deban ser acordados por la asamblea general o requieran la autorización previa de esta.

2. El órgano de gobierno puede delegar sus funciones, de acuerdo con el artículo 312-1.2, si los estatutos no lo prohíben. No son delegables la formulación de las cuentas ni los

actos que deban ser autorizados o aprobados por la asamblea general.

Artículo 322-10. Composición del órgano de gobierno y requisitos para ser miembro.

1. El órgano de gobierno tiene carácter colegiado.

Los estatutos determinan su composición.

2. Los miembros del órgano de gobierno deben ser asociados y deben tener capacidad para ejercer sus derechos sociales.

3. Las personas inhabilitadas de acuerdo con la legislación concursal no pueden ser miembros del órgano de gobierno de las asociaciones que realizan una actividad económica mientras no haya finalizado el período de inhabilitación.

Artículo 322-11. Órgano adjunto.

1. Las funciones de representación de la persona jurídica, en las asociaciones infantiles, juveniles y de alumnos y las demás integradas por menores, deben ser ejercidas por alguno de los miembros del órgano de gobierno con capacidad de obrar.

2. La asociación, si en el órgano de gobierno no hay ninguna persona con capacidad de obrar, debe tener un órgano adjunto, constituido, como mínimo, por dos personas mayores de edad, que no es preciso que sean asociados, a fin de que puedan suplir la falta de capacidad de obrar del órgano de gobierno.

3. Los integrantes del órgano adjunto son escogidos y actúan de acuerdo con lo establecido por los estatutos.

Si los estatutos no lo establecen, son escogidos por la asamblea general y pueden actuar solidariamente.

4. La constitución inicial y las renovaciones del órgano adjunto deben inscribirse en el Registro de Asociaciones.

Artículo 322-12. Elección y nombramiento.

1. Los miembros del órgano de gobierno deben ser escogidos, en reunión de la asamblea general o por medio del procedimiento electoral que establezcan los estatutos, por votación de todos los asociados

que estén en situación de ejercer sus derechos sociales.

2. Las candidaturas que se presenten a elección tienen derecho a comunicar su programa de actuación a los asociados antes de la fecha de la elección, así como, si esta se efectúa en asamblea general, durante la misma reunión. A tales efectos, tienen derecho a disponer de la lista de los asociados con antelación suficiente.

El órgano de gobierno, a propuesta de los candidatos, debe hacer llegar a los asociados, una vez como mínimo, los programas y las demás comunicaciones que sean razonables. En los casos en que los asociados lo autoricen expresamente, el órgano de gobierno puede facilitar a los candidatos que lo soliciten el domicilio, los teléfonos y las direcciones de correo electrónico de los asociados.

3. Los integrantes de la candidatura más votada son escogidos como miembros del órgano de gobierno, salvo que los estatutos requieran una mayoría cualificada o establezcan algún otro sistema de provisión de los cargos.

4. El órgano de gobierno, si se producen vacantes durante el plazo para el que han sido designados sus miembros, puede nombrar sustitutos, los cuales ocupan el cargo hasta la siguiente reunión de la asamblea general o hasta la elección de nuevos cargos de acuerdo con los estatutos, salvo que estos establezcan otra cosa.

Artículo 322-13. Aceptación y duración del cargo.

1. Los miembros del órgano de gobierno entran en funciones una vez han aceptado el cargo para el que han sido escogidos o nombrados.

2. La aceptación del cargo para el que han sido escogidos o nombrados los miembros del órgano de gobierno debe inscribirse en el Registro de Asociaciones.

3. La duración del cargo de miembro del órgano de gobierno no puede exceder de cinco años, sin perjuicio del derecho a la reelección si no lo excluyen los estatutos.

Artículo 322-14. Ejercicio de las funciones de gobierno.

1. Los miembros del órgano de gobierno deben ejercer sus funciones con la diligencia de un buen administrador, de acuerdo con la ley y los estatutos, y servir el cargo con lealtad a la asociación, actuando siempre en beneficio de esta.

2. Los miembros del órgano de gobierno, para ejercer sus funciones, tienen el derecho y el deber de asistir a las reuniones, de informarse sobre la marcha de la asociación y de participar en las deliberaciones y en la adopción de acuerdos. Deben cumplir también los deberes contables regulados por el artículo 313-1, custodiar los libros, tenerlos actualizados y guardar secreto de las informaciones confidenciales relativas a la asociación, incluso después de haber cesado en el cargo.

Artículo 322-15. Deberes de elaboración de las cuentas y de transparencia.

1. El órgano de gobierno debe elaborar el presupuesto y las cuentas anuales, que deben presentarse a la asamblea general para su aprobación en el plazo que establezcan los estatutos y, como máximo, en los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio. No es preciso elaborar cuentas anuales si la asociación puede llevar una contabilidad simplificada en aplicación del artículo 313-2.1.

2. Las asociaciones declaradas de utilidad pública deben presentar al departamento de la Generalidad competente para su inscripción, en los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio, las cuentas anuales aprobadas, una memoria de actividades y, si procede, de acuerdo con su normativa, el informe de auditoría.

3. Las asociaciones declaradas de utilidad pública, las que reciban periódicamente subvenciones u otras ayudas económicas de las administraciones públicas y las que recorran a la captación pública de fondos como medio de financiación de sus actividades deben elaborar en todo caso las cuentas anuales y hacerlas accesibles al público.

Artículo 322-16. Gratuidad de los cargos.

1. Los miembros del órgano de gobierno ejercen sus cargos gratuitamente, si bien tienen derecho al anticipo y al reembolso de los gastos debidamente justificados y a la indemnización por los daños producidos por razón de este ejercicio.

2. Si algún miembro del órgano de gobierno ejerce funciones de dirección o gerencia u otras que no sean las ordinarias de gobierno de la asociación, puede ser retribuido, siempre que se establezca una relación contractual, incluida la de carácter laboral. El número de miembros del órgano de gobierno que perciban cualquier tipo de retribución de la asociación no puede rebasar la mitad de los que integran este órgano.

Artículo 322-17. Responsabilidad.

1. Los miembros del órgano de gobierno responden de los daños que causen a la asociación por incumplimiento de la ley o de los estatutos o por actos u omisiones negligentes en el ejercicio de sus funciones.

2. El ejercicio de la acción de responsabilidad debe ser acordado, por mayoría simple, por la asamblea general, que puede otorgar con esta finalidad un mandato especial.

3. Un número de asociados que, conjuntamente, representen al menos el 10 % de los votos sociales o el porcentaje superior o inferior que, si procede, establezcan los estatutos puede ejercer la acción de responsabilidad, en interés de la asociación, en los siguientes casos: a) Si no se convoca la asamblea general solicitada para acordar el ejercicio de la acción de responsabilidad.

b) Si el acuerdo adoptado es contrario a la exigencia de responsabilidad.

c) Si la pretensión no se formula judicialmente en el plazo de un mes a contar de la adopción del acuerdo.

4. La acción de responsabilidad en interés de la asociación prescribe a los tres años de la fecha en que los responsables cesan en el cargo.

5. La acción de responsabilidad por daños a la asociación es independiente de la que corresponda a los asociados o a terceros por

actos u omisiones de los miembros de los órganos de gobierno que hayan lesionado sus derechos o intereses. Esta acción prescribe a los tres años, contados de acuerdo con lo establecido por el artículo 121-23.

6. Si la responsabilidad a que se refieren los apartados 1 a 5 no puede imputarse a una o más personas determinadas, responden todos los miembros del órgano salvo los siguientes:

a) Los que se han opuesto al acuerdo y no han intervenido en su ejecución.

b) Los que no han intervenido en la adopción ni en la ejecución del acuerdo, siempre y cuando hayan hecho todo lo que era posible para evitar el daño o al menos se hayan opuesto formalmente al saberlo.

7. La responsabilidad, si es imputable a varias personas, tiene carácter solidario.

Artículo 322-18. Cese en el cargo.

1. Los miembros del órgano de gobierno cesan en el cargo por las siguientes causas: a) Muerte o declaración de ausencia, en el caso de las personas físicas, o extinción, en el caso de las jurídicas.

b) Incapacidad o inhabilitación.

c) Vencimiento del cargo, salvo renovación.

d) Renuncia notificada al órgano de gobierno.

e) Separación acordada por la asamblea general.

f) Cualquier otra que establezcan la ley o los estatutos.

2. La asamblea general puede acordar en cualquier momento separar de sus funciones a alguno o a todos los miembros del órgano de gobierno, con sujeción, si procede, a lo establecido por el artículo 322-5.3. El acuerdo de la asamblea general de ejercer la acción de responsabilidad determina la separación de los miembros del órgano de gobierno afectados.

CAPÍTULO III

Derechos y deberes de los asociados

Artículo 323-1. Adquisición de la condición de asociado.

1. Pueden adquirir la condición de asociados las personas con capacidad de obrar y los

menores no emancipados de más de catorce años, con la asistencia de sus representantes legales. Se exceptúan las asociaciones infantiles, juveniles y de alumnos y las demás asociaciones integradas por menores, en las que se requiere capacidad natural.

2. Los menores de catorce años pueden adquirir la condición de asociados, por medio de sus representantes legales, si los estatutos no lo excluyen. Los menores con capacidad natural suficiente pueden oponerse siempre al ingreso en una asociación y darse de baja en cualquier momento.

3. Las personas jurídicas, privadas y públicas, pueden adquirir la condición de asociadas si no lo excluyen la ley ni sus estatutos. La solicitud de ingreso debe ser acordada por el órgano competente.

Artículo 323-2. Aportaciones al patrimonio de la asociación.

1. Los asociados pueden hacer aportaciones de bienes o dinero al patrimonio de la asociación, a título de dominio o de uso, y sujetarlas a las condiciones y los plazos que consideren pertinentes.

2. Los estatutos de la asociación pueden establecer que los asociados deban hacer aportaciones cuando ingresen en la misma o, si existen necesidades de financiación que lo justifiquen, en un momento posterior. Si así se establece, estas aportaciones pueden devolverse cuando, por cualquier causa, se produzca la baja del asociado que las ha hecho o cuando se disuelva la asociación.

3. Las aportaciones restituibles, tanto si se hacen con carácter voluntario como en cumplimiento de un deber estatutario, pueden devengar intereses que no superen el interés legal del dinero si así se pacta expresamente. También pueden establecerse cláusulas de estabilización del valor del dinero.

4. El reembolso, si las aportaciones son restituibles, solo se produce en la medida en que no comporte que la asociación quede en una situación de patrimonio neto negativo. El derecho a la restitución no puede hacerse efectivo hasta que se hayan aprobado las

cuentas del ejercicio en el que se ha producido la baja o, en caso de disolución, las cuentas finales.

Artículo 323-3. Derechos de participación.

Los asociados tienen el derecho de participar en la actividad de la asociación y, en particular, de: a) Asistir a las asambleas generales, intervenir en las mismas y ejercer su derecho de voto.

b) Elegir a los miembros del órgano de gobierno y ser elegibles, de acuerdo con los estatutos, para formar parte de los mismos.

c) Impugnar los acuerdos de la asamblea general y del órgano de gobierno y proponer el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de gobierno.

Artículo 323-4. Derecho de información.

Los asociados tienen el derecho de ser informados de la marcha de la asociación y, en particular, el derecho de: a) Ser informados de la identidad de los demás asociados, del número de altas y bajas y del estado de cuentas, para lo cual pueden consultar los libros de la asociación.

b) Ser informados por el órgano de gobierno, una vez convocada la asamblea y con la antelación suficiente, de los asuntos que se haya previsto tratar, y recibir información verbal de los mismos durante la reunión.

c) Obtener un ejemplar de los estatutos vigentes y de los reglamentos de régimen interno, si existen.

Artículo 323-5. Derecho a recibir servicios.

Los asociados tienen derecho a recibir los servicios que la asociación ofrezca en cumplimiento de sus finalidades o con carácter accesorio, de acuerdo con lo que establezcan los estatutos y hayan acordado los órganos competentes.

Artículo 323-6. Deberes de los asociados.

Los asociados tienen los siguientes deberes: a) Comprometerse en las finalidades de la asociación y participar en su consecución.

b) Contribuir a pagar los gastos de la asociación con el pago de cuotas y derramas y con las demás aportaciones económicas que establezcan los estatutos y que se aprueben de acuerdo con estos.

c) Respetar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la asociación.

d) Cumplir las demás obligaciones que establezcan los estatutos.

Artículo 323-7. Régimen disciplinario.

1. La asociación puede adoptar medidas disciplinarias contra los asociados por el incumplimiento de sus deberes sociales.

2. Los estatutos o el reglamento de régimen interno deben tipificar las infracciones y las sanciones, que deben respetar el principio de proporcionalidad.

3. Las sanciones deben ser impuestas por el órgano competente de acuerdo con el procedimiento establecido por los estatutos. Antes de imponer la sanción, debe informarse a la persona afectada de las causas que la justifican.

La persona afectada tiene el derecho de oponerse a la misma y de practicar pruebas en su descargo.

4. La imposición de sanciones debe ser siempre motivada.

Artículo 323-8. Transmisión de la condición de asociado.

La condición de asociado solo puede transmitirse si los estatutos lo establecen.

Artículo 323-9. Baja voluntaria.

Los asociados tienen derecho a darse de baja libremente de la asociación y a recuperar, si procede, las aportaciones restituibles que hayan hecho.

CAPÍTULO IV

Modificaciones estructurales y disolución

Artículo 324-1. Adopción de los acuerdos de modificación estructural y disolución.

Para adoptar los acuerdos de modificación estatutaria, transformación, fusión, escisión y

disolución de una asociación, si los estatutos no lo establecen de otra forma, los asociados presentes o representados en la asamblea general deben representar al menos la mitad de los votos sociales. En este caso, la aprobación por mayoría simple es suficiente. Si no se alcanza este quórum de asistencia en primera convocatoria, se requiere una mayoría de dos tercios de los votos sociales presentes o representados en segunda convocatoria.

Artículo 324-2. Modificación de estatutos.

1. Para acordar una modificación de estatutos, la convocatoria de la asamblea general debe expresar con claridad los artículos que se pretenden modificar, añadir o suprimir.

2. El acuerdo de modificación de los estatutos debe inscribirse en el Registro de Asociaciones. La solicitud de inscripción debe acompañarse con el certificado de los nuevos artículos aprobados y de la versión actualizada de los estatutos.

Artículo 324-3. Fusión, escisión y transformación.

1. La fusión, escisión y transformación de asociaciones se sujetan a los requisitos y procedimientos regulados por los artículos 314-1 a 314-3.

2. Las asociaciones pueden transformarse solo en otra persona jurídica no lucrativa.

Artículo 324-4. Causas de disolución.

Las asociaciones se disuelven por las siguientes causas: a) Acuerdo de la asamblea general.

b) Finalización del plazo establecido por los estatutos, salvo que la asamblea general acuerde su prórroga.

c) Cumplimiento de la finalidad para la que se constituyó la asociación o imposibilidad de alcanzarla, salvo que la asamblea general acuerde su modificación.

d) Baja de los asociados, si se reducen a menos de tres.

e) Ilícitud civil o penal de las actividades o finalidades de la asociación, declarada por sentencia firme.

f) Apertura de la fase de liquidación en el concurso.

g) Las demás que establezcan la ley o los estatutos.

Artículo 324-5. Procedimiento de disolución.

1. La disolución requiere el acuerdo de la asamblea general si se produce alguna de las causas establecidas por el artículo 324-4.b y c o alguna otra establecida por los estatutos. La asamblea general que se reúna con esta finalidad puede, en lugar de acordar la disolución, adoptar los acuerdos que sean precisos para remover la causa.

2. El órgano de gobierno de la asociación tiene el deber de convocar la asamblea general cuando tenga conocimiento de que se ha producido una causa de disolución.

Cualquier asociado puede solicitarle que lo haga si estima fundamentadamente que se ha producido una de estas causas.

3. Si la asamblea no es convocada, no se reúne o no adopta ningún acuerdo que remueva la causa de disolución, cualquier persona interesada puede solicitar a la autoridad judicial que disuelva la asociación. El mismo procedimiento se sigue en el supuesto a que se refiere el artículo 324.4.d si los asociados restantes no acuerdan su disolución.

Artículo 324-6. Destino de los bienes sobrantes.

1. Los bienes sobrantes se deben adjudicar a las entidades o destinar a las finalidades que establezcan los estatutos. En ningún caso pueden adjudicarse a los asociados o a otras personas físicas determinadas, ni a entidades con ánimo de lucro.

2. Los bienes sobrantes, si las disposiciones estatutarias sobre su destino no pueden cumplirse, deben adjudicarse a otras entidades sin ánimo de lucro que tengan finalidades análogas a las de la asociación disuelta, con preferencia por las que tengan el domicilio en el mismo municipio o, si no existen, por las que lo tengan en la misma comarca.

Artículo 324-7. Suspensión de la publicidad registral.

1. La publicidad del Registro de Asociaciones no es procedente en el caso de las asociaciones que no tengan actualizados los datos registrales con relación a los órganos de gobierno y a la adaptación, si procede, de los estatutos a la ley.

2. Si, en un plazo de cuatro años desde que se produce el vencimiento de los nombramientos del órgano de gobierno, la renovación no se inscribe en el Registro de Asociaciones, debe iniciarse de oficio el procedimiento para declararla inactiva, sin perjuicio de que se corrija dicha circunstancia o de que se liquide la asociación de la forma que sea legalmente procedente.

TÍTULO III

De las fundaciones

CAPÍTULO I

Naturaleza y constitución

Artículo 331-1. Conceptos y principios.

1. Las fundaciones son entidades sin ánimo de lucro, constituidas por uno o varios fundadores, mediante la afectación de unos bienes o de unos derechos de contenido económico y el destino de sus rendimientos o de los recursos obtenidos por otros medios al cumplimiento de finalidades de interés general.

2. Se entiende por fundadores las personas físicas o jurídicas que han aportado, en concepto de dotación, bienes o derechos evaluables económicamente que constan en la carta fundacional.

3. La fundación debe actuar con criterios de imparcialidad y no discriminación en la determinación de los beneficiarios. En ningún caso pueden constituirse fundaciones con la finalidad principal de destinar las prestaciones a los fundadores o a los patronos, a sus cónyuges o a las personas unidas por una relación de afectividad análoga, o a sus parientes hasta el cuarto grado, ni a personas jurídicas singularizadas que no persigan fines de interés general.

4. Las fundaciones adquieren personalidad jurídica definitiva con la inscripción de la carta fundacional en el Registro de Fundaciones.

5. Las fundaciones pueden ser de duración indefinida o temporales. En el segundo caso, la duración debe ser suficiente para el cumplimiento de la finalidad fundacional.

Artículo 331-2. Capacidad para la constitución.

1. Pueden constituir fundaciones las personas físicas y las personas jurídicas, privadas y públicas. Las personas jurídicas públicas solo pueden hacerlo conjuntamente con personas privadas, de acuerdo con su normativa.

2. Son fundaciones públicas las fundaciones que cumplen alguna de las siguientes condiciones: a) Que se hayan constituido con una aportación mayoritaria de la Administración de la Generalidad, de los entes locales de Cataluña o de organismos públicos u otros entes que dependan de los mismos, tanto si la aportación se hace de forma directa como indirecta.

b) Que más del 50 % de su patrimonio fundacional esté formado, con carácter permanente, por bienes o derechos aportados o cedidos por las entidades a que se refiere la letra a.

c) Que más de la mitad de los miembros del órgano de gobierno sean nombrados por la Administración de la Generalidad, por los entes locales de Cataluña o por organismos públicos u otros entes que dependan de aquellos.

3. Las personas físicas, para constituir una fundación, deben tener plena capacidad de obrar, si lo hacen entre vivos, o capacidad para testar, si lo hacen por causa de muerte.

4. Para que las personas jurídicas puedan constituir una fundación, es preciso que las normas que las regulan no se lo prohíban y que el acuerdo, en el que debe constar la finalidad de interés general que pretende alcanzarse, sea adoptado por un órgano competente a tal efecto o con facultades suficientes.

5. Los fundadores deben tener la libre disposición de los bienes que aportan a la fundación.

Artículo 331-3. Modalidades de constitución.

1. Las fundaciones pueden constituirse por actos entre vivos o por causa de muerte.

2. La constitución por acto entre vivos requiere el otorgamiento de una carta fundacional con el contenido establecido por el artículo 331-4.

3. La constitución por causa de muerte requiere la manifestación de la voluntad fundacional en testamento o en codicilo y la designación de las personas físicas o jurídicas que deben ejecutarla. Estas deben otorgar la carta fundacional, si es preciso completar la voluntad fundacional, o, en caso contrario, solicitar la inscripción de la fundación.

Si no existen personas designadas por el causante o si estas han sido removidas o su cargo ha quedado vacante, el cumplimiento de estos actos corresponde al protectorado.

Artículo 331-4. Carta fundacional.

1. En la carta fundacional, que debe formalizarse en escritura pública, deben constar, como mínimo: a) La denominación, el domicilio y la nacionalidad de los fundadores y, si se trata de fundaciones ordenadas por causa de muerte, además, estos mismos datos referidos a las personas que ejecutan la voluntad del causante.

b) La voluntad de constituir una fundación.

c) Los estatutos de la fundación.

d) La dotación inicial, con la indicación, si no es en dinero, de la naturaleza de los bienes, la pertenencia, el título de aportación y la valoración.

e) La designación de las personas que deben constituir el patronato inicial, así como su aceptación si se hace en el momento de otorgar la carta. Además, si se trata de personas físicas, los miembros del patronato deben declarar de forma expresa que no están inhabilitados para ejercer cargos públicos o para administrar bienes y que no han sido conde-

nados por delitos de falsedad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico.

2. El otorgamiento de la carta fundacional es un acto irrevocable.

Artículo 331-5. Dotación inicial e incrementos de dotación.

1. La dotación inicial de la fundación debe consistir en dinero u otros bienes fructíferos. La dotación inicial no puede ser inferior a 60.000 euros. En todo caso, los bienes de la dotación inicial deben ser adecuados para iniciar o realizar las actividades fundacionales y deben estar libres de cargas que impidan o limiten de forma significativa su utilidad para la fundación.

2. La dotación inicial de la fundación puede incrementarse posteriormente con aportaciones hechas por los fundadores o por otras personas. Los incrementos de dotación, que deben respetar las normas sobre aplicación obligatoria de rentas y demás ingresos, deben hacerse constar en las cuentas anuales que se presenten al protectorado.

3. En los incrementos de dotación, la aportación, si no es una aportación dineraria procedente del fundador o de terceros, debe hacerse constar en una escritura pública, en la que deben describirse los elementos siguientes: a) Los bienes y derechos aportados.

b) Los datos registrales y el título o concepto de la aportación.

c) El informe de valoración correspondiente, si procede.

d) La manifestación de la voluntad del aportante en el sentido de que la aportación forme parte de la dotación.

Artículo 331-6. Aportación de la dotación.

1. La dotación inicial, excepto en los supuestos de dotación sucesiva regulados por los apartados 5 y 6, debe haberse aportado y desembolsado íntegramente antes de solicitar la inscripción de la fundación en el Registro de Fundaciones.

2. Si la aportación es en dinero, debe ingresarse en una entidad de crédito a favor de la fundación en constitución.

Si el ingreso se ha efectuado antes del otorgamiento de la carta fundacional, es preciso hacerlo constar en esta y protocolizar el resguardo o el certificado del depósito.

3. Si la aportación es en bienes o derechos, debe incorporarse como anexo a la carta fundacional un informe, emitido por un perito, que debe contener la descripción de los bienes o derechos, sus datos registrales y la información de las cargas sobre los bienes aportados, si existen, así como su valoración y su rentabilidad potencial y la indicación de los criterios que se han seguido para hacer estas estimaciones. Si se trata de una explotación económica, deben presentarse también sus cuentas anuales debidamente auditadas.

4. Si la dotación no se ha desembolsado en el momento de otorgar la carta fundacional, debe acreditarse que se ha efectuado el ingreso o que se han transmitido los bienes a la fundación en constitución antes de solicitar su inscripción, excepto en el supuesto de dotación sucesiva regulado por el apartado 5.

5. Si la fundación es constituida por personas físicas o jurídicas privadas y la dotación es dineraria, se acepta la dotación sucesiva en los supuestos en que el compromiso de la aportación sucesiva consta en títulos ejecutivos.

En todo caso, el desembolso inicial debe ser al menos del 50% y el resto debe aportarse en el plazo de cuatro años.

6. Si en la fundación participan personas jurídicas y corporaciones de derecho público y la aportación es dineraria, esta puede efectuarse de forma sucesiva. En todo caso, el desembolso inicial debe ser al menos del 50% y el resto debe aportarse en el plazo de cuatro años. El compromiso de las aportaciones sucesivas asumido por las personas jurídicas públicas debe constar de forma expresa en el acuerdo fundacional aprobado por el órgano de gobierno competente, de acuerdo con lo establecido por la legislación de finanzas públicas.

Artículo 331-7. Financiación de las actividades.

1. Los medios de financiación de las actividades fundacionales deben ser suficientes, tanto si se trata del rendimiento de los bienes como del resultado de actividades económicas o de donaciones o subvenciones.

2. A fin de verificar la suficiencia de la financiación de las actividades fundacionales, debe presentarse al protectorado, como requisito para la inscripción en el Registro de Fundaciones, un proyecto de la viabilidad económica de los dos primeros años de funcionamiento de la fundación y de las actividades previstas.

Artículo 331-8. Fundaciones temporales.

1. La constitución de fundaciones temporales debe atenerse a lo establecido por los artículos 331-5 a 331-7 en materia de dotación y financiación de las actividades.

2. No obstante lo establecido por el apartado 1, pueden constituirse fundaciones con una dotación de cuantía no inferior a 30.000 euros por un plazo máximo de cinco años, de acuerdo con las siguientes reglas: a) La carta fundacional debe contener un programa de actuación que comprenda todo el período de funcionamiento de la fundación, en el que deben indicarse los recursos financieros que los fundadores se comprometen a aportar cada ejercicio para el cumplimiento de la finalidad fundacional. Las aportaciones comprometidas deben quedar suficientemente garantizadas.

b) Los estatutos deben establecer el período de duración de la fundación, que empieza a contar a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Fundaciones.

c) La fundación no puede llevar a cabo directamente explotaciones económicas como actividad de carácter principal.

3. Antes de la finalización del período a que se refiere el apartado 2, la fundación puede modificar los estatutos para prorrogar su duración o para hacerla indefinida. La prórroga solo puede hacerse una vez, por un período igual al adoptado inicialmente. Para

pasar a tener una duración indefinida, la fundación debe incrementar su dotación, si procede, hasta el porcentaje mínimo fijado por el artículo 331-6.5 y debe presentar el proyecto de viabilidad económica a que se refiere el artículo 331-7.2.

4. La fundación temporal debe liquidarse en un plazo de seis meses a contar del momento de su disolución.

Una vez finalizado el plazo, deben cancelarse de oficio los asientos del Registro de Fundaciones correspondientes a la fundación disuelta. El protectorado puede efectuar las operaciones pendientes, si existen.

Artículo 331-9. Estatutos.

Los estatutos de las fundaciones deben incluir, al menos, los siguientes datos: a) La denominación, que debe contener la palabra fundación y la indicación de si es privada o pública.

b) La duración, si no se constituye por tiempo indefinido, y la fecha de inicio de las actividades, si no coincide con la de otorgamiento de la carta fundacional.

c) El domicilio.

d) Las finalidades fundacionales y las actividades que se propone llevar a cabo, indicando su ámbito territorial principal.

e) Las reglas básicas para la aplicación de los recursos a las finalidades fundacionales y para la determinación de los beneficiarios.

f) Las reglas sobre organización y funcionamiento del patronato, que deben indicar su composición, forma de designación y renovación de los miembros, duración del mandato de los patronos, régimen de convocatoria de las reuniones, forma de deliberación y de adopción de acuerdos y procedimiento de aprobación de las actas.

g) La regulación, si procede, de los órganos distintos al patronato que pueden constituirse, incluidos los de control y supervisión interna. La regulación de estos órganos debe incluir la composición y las funciones que deben asumir.

h) Las disposiciones que se consideren pertinentes para evitar conflictos entre el interés

de la fundación y los intereses personales o profesionales de los patronos, las personas con funciones de dirección o los empleados de la fundación.

i) El destino de los bienes sobrantes, en caso de disolución, de acuerdo con lo establecido por el artículo 335-6.

Artículo 331-10. Inscripción.

1. Los patronos deben solicitar la inscripción de la fundación en el Registro de Fundaciones y, mientras tanto, hacer todo lo necesario para conservar los bienes del patrimonio inicial y facilitar la actividad futura de la fundación. También pueden solicitarla los fundadores o las personas encargadas de ejecutar la última voluntad del causante.

2. La inscripción de la fundación solo puede practicarse si se acredita ante el protectorado que ha aceptado el cargo un número de patronos suficiente, de acuerdo con los estatutos, para constituir válidamente el patronato, actuar y adoptar acuerdos. Mientras tanto, si alguna persona legitimada ha solicitado la inscripción, debe suspenderse el plazo para practicarla.

Artículo 331-11. Funciones de suplencia.

1. El protectorado puede inscribir la fundación de oficio si no se solicita la inscripción en los tres meses siguientes al otorgamiento de la carta fundacional y le consta que se cumple el requisito establecido por el artículo 331-10.2. En caso contrario, debe requerir a los patronos designados en la carta fundacional o en el acto de última voluntad que aun no hayan aceptado el cargo que lo hagan. Si no lo aceptan en el plazo de un mes a contar del requerimiento, su designación caduca y el protectorado debe requerir a los fundadores que designen nuevos patronos o que modifiquen los estatutos en el plazo que fije el protectorado de acuerdo con las circunstancias concurrentes. Una vez finalizado este plazo, el protectorado puede nombrar sustitutos, efectuando de oficio las modificaciones previas necesarias de los estatutos y respetando en la medida que sea posible la voluntad del fundador, salvo que, de acuerdo con el

acto de última voluntad, la carta fundacional o los estatutos de la fundación, deba procederse de otra forma.

2. En las fundaciones por causa de muerte, si las personas designadas por el causante para otorgar la carta fundacional incumplen el deber de otorgarla en el plazo establecido por el testamento o el codicilo o, subsidiariamente, en el de un año a contar de la muerte del causante, el protectorado puede requerirles que lo hagan y, si el requerimiento no es atendido en el plazo de un mes, puede instar a la autoridad judicial a que le faculte para otorgar la carta fundacional.

3. Los notarios, a fin de facilitar el ejercicio de las funciones de suplencia, deben informar al protectorado del otorgamiento de cartas fundacionales que sean consecuencia de disposiciones testamentarias de constitución de fundaciones por causa de muerte, mediante el envío de una copia simple de la escritura pública.

Artículo 331-12. Destino de los bienes por imposibilidad de constitución.

1. Si no puede constituirse la fundación, los bienes aportados revierten a los fundadores, salvo que estos hayan dispuesto que tengan otro destino.

2. En la constitución por causa de muerte, si el testamento o el codicilo no establece otra cosa, corresponde al protectorado dar a los bienes un destino de interés general que se corresponda lo más posible con la voluntad fundacional en cuanto a la finalidad y el ámbito territorial.

CAPÍTULO II

Organización y funcionamiento

Artículo 332-1. Atribuciones del patronato y delegación de funciones.

1. El patronato es el órgano de gobierno de la fundación, a la cual administra y representa de acuerdo con la ley y los estatutos.

2. El patronato puede delegar sus funciones, de acuerdo con el artículo 312-1.2, si los estatutos no lo prohíben.

3. El patronato no puede delegar los siguientes actos: a) La modificación de los estatutos. b) La fusión, escisión o disolución de la fundación. c) La elaboración y aprobación del presupuesto y de los documentos que integran las cuentas anuales. d) Los actos de disposición sobre bienes que, en conjunto o individualmente, tengan un valor superior a una vigésima parte del activo de la fundación, salvo que se trate de la venta de títulos valor con cotización oficial por un precio que sea al menos el de cotización. Sin embargo, pueden hacerse apoderamientos para el otorgamiento del acto correspondiente en las condiciones aprobadas por el patronato. e) La constitución o dotación de otra persona jurídica. f) La fusión, escisión y cesión de todos o una parte de los activos y pasivos. g) La disolución de sociedades o de otras personas jurídicas. h) Los que requieren la autorización o aprobación del protectorado.

Artículo 332-2. Dirección de la gestión ordinaria.

1. En las fundaciones con más de veinticinco trabajadores en que se produzca al menos una de las dos circunstancias a que se refiere el artículo 333-11.1.a y b, debe haber una o más personas que ejerzan las funciones de dirección de la gestión ordinaria de la fundación y de ejecución de los acuerdos del patronato que los estatutos les asignen o el patronato les haya delegado.

2. Las personas con funciones de dirección de la fundación deben ser designadas por el patronato. En las fundaciones a que se refiere el apartado 1, las personas con funciones de dirección no pueden ser miembros del patronato, pero pueden asistir a las reuniones e intervenir en las mismas, con voz pero sin voto, de acuerdo con lo que eventualmente dispongan los estatutos. En las demás fundaciones, si un patrono realiza tareas de dirección o gerencia diferentes a las que implica el

cargo de patrono, estas tareas deben regularse en el marco de una relación contractual, incluyendo la de carácter laboral, y deben cumplirse los requisitos establecidos por el artículo 332-10, previa autorización del protectorado.

3. Se aplican a las personas con funciones de dirección los artículos 332-3.2 y 332-9 en cuanto a su capacidad, a las causas de inhabilitación y a la actuación en caso de conflicto de intereses.

Artículo 332-3. Composición del patronato y requisitos para ser miembro del mismo.

1. El patronato tiene carácter colegiado y puede estar integrado por personas físicas o jurídicas.

2. Los miembros del patronato, si son personas físicas, deben cumplir los siguientes requisitos: a) Tener plena capacidad de obrar. b) No estar inhabilitados para ejercer cargos públicos o para administrar bienes.

c) No haber sido condenados por delitos contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico o por delitos de falsedad.

3. Si los miembros del patronato son personas jurídicas, es preciso atenerse a lo establecido por los estatutos respectivos con relación a la representación en los órganos de representación, dirección y gestión de otras personas jurídicas.

Artículo 332-4. Designación y ejercicio del cargo de patrono.

1. Los patronos o miembros del patronato son designados de acuerdo con los estatutos. Pueden ser patronos nominalmente, por razón de la ocupación de un cargo o de otra circunstancia, o por elección.

2. El cargo de patrono debe ejercerse personalmente.

Sin embargo, si los estatutos no lo prohíben, los patronos pueden delegar por escrito el voto, respecto a actos concretos, en otro patrono. Si la condición de patrono es atribuida por razón de un cargo, puede actuar en nombre del titular de este cargo la persona que pueda sustituirle de acuerdo con las

reglas de organización de la institución de que se trate.

3. Las personas jurídicas deben ser representadas en el patronato, de una forma estable, por la persona a quien corresponda esta función, de acuerdo con las normas que la regulen, o por la persona que designe al efecto el órgano competente.

4. Los fundadores pueden reservarse en la carta fundacional, de una forma temporal o hasta su muerte o extinción, el derecho a designar, separar y renovar los patronos y los cargos del patronato. Esta reserva debe incluirse también en los estatutos, en los que también debe regularse la forma de designación, destitución y renovación de los patronos y de los cargos para el momento en que se produzca la muerte o extinción de los fundadores.

Artículo 332-5. Aceptación y duración del cargo.

1. Los patronos entran en funciones después de haber aceptado el cargo para el que han sido designados.

La aceptación puede hacerse constar de las siguientes formas: a) En la carta fundacional o en otra escritura pública.

b) En un documento privado, con la firma de la persona física que acepta el cargo legitimada notarialmente.

c) Con un certificado del secretario, con la firma legitimada notarialmente, si la aceptación se ha producido en una reunión del patronato.

d) Por comparecencia ante el protectorado del secretario o de la persona que acepta el cargo.

2. Las personas jurídicas aceptan formar parte del patronato por acuerdo del órgano competente al efecto o, si esta competencia no está atribuida, del órgano de gobierno.

3. La duración del cargo de patrono y la de los cargos que los patronos pueden poseer en el patronato debe ser establecida por los estatutos. Esta duración puede ser indefinida si las personas fundadoras así lo han establecido en la carta fundacional.

Artículo 332-6 Falta de miembros del patronato.

El patronato tiene el deber de cubrir las vacantes que se produzcan en el mismo de acuerdo con el procedimiento que establezcan los estatutos. Cuando los miembros en activo sean menos del número de patronos fijado por los estatutos para constituir válidamente el patronato, actuar y adoptar acuerdos, el protectorado puede requerirles que restablezcan el número mínimo de patronos. Si no lo hacen en treinta días, el protectorado puede completar el patronato efectuando los nombramientos necesarios o, si procede, puede instar a la disolución de la fundación.

Artículo 332-7. Convocatoria.

1. El patronato debe convocarse de la forma que establezcan los estatutos de la fundación, sus reglas de funcionamiento interno o el presente código.

2. El patronato debe convocarse siempre que lo soliciten una cuarta parte de sus miembros. La solicitud debe dirigirse al presidente o a la persona legitimada para hacer la convocatoria y debe incluir los asuntos que tengan que tratarse. La reunión, en este caso, debe celebrarse en el plazo de treinta días a contar de la solicitud, si los estatutos no fijan uno más breve.

3. Si el patronato no se convoca en los casos en que es obligatorio hacerlo, el protectorado puede convocarlo a petición de cualquier miembro de este, previa audiencia a las personas a quien correspondía hacerlo.

Artículo 332-8. Ejercicio de las funciones de gobierno.

1. Los patronos deben ejercer sus funciones con la diligencia de un buen administrador, de acuerdo con la ley y los estatutos, y servir al cargo con lealtad a la fundación, actuando siempre en interés de esta.

2. Los patronos deben hacer que se cumplan las finalidades fundacionales y tienen el deber de conservar los bienes de la fundación y mantener su productividad, siguiendo criterios financieros de prudencia adecuados a las

circunstancias económicas y a las actividades que realice la fundación.

3. Los patronos, para cumplir sus funciones, tienen el derecho y el deber de asistir a las reuniones, de informarse sobre la marcha de la fundación y de participar en las deliberaciones y en la adopción de acuerdos. Deben cumplir también los deberes contables regulados por el artículo 313-1, custodiar los libros, tenerlos actualizados y guardar secreto de las informaciones confidenciales relativas a la fundación, incluso después de haber cesado en el cargo.

4. Si una tercera parte de los patronos considera, por razones justificadas, que existe alguna circunstancia excepcional en la gestión de la fundación que aconseja la realización de una auditoría de cuentas, aunque no se produzca ninguna de las circunstancias a que se refiere el artículo 333-11, pueden pedir la convocatoria del patronato para solicitar de forma razonada la realización de dicha auditoría. Si el patronato no es convocado o, una vez convocado al efecto, no acuerda la realización de la auditoría solicitada, el protectorado, a petición de los patronos interesados, previa audiencia al patronato, puede requerir a la fundación que realice la auditoría, a cargo de la propia fundación, siempre y cuando se acredite la existencia de alguna circunstancia excepcional que la aconseje en interés de la fundación.

Artículo 332-9. Conflicto de intereses y autocontratación.

1. Si existe un conflicto de intereses entre la fundación y alguna persona integrante de uno de sus órganos, debe procederse de acuerdo con lo establecido por el artículo 312-9 y, si se adopta el acuerdo o se ejecuta el acto en cuestión, debe comunicarse al protectorado en un plazo de treinta días.

2. Los patronos y las personas que estén especialmente vinculadas con ellos, de acuerdo con el artículo 312-9.3, no pueden suscribir con la fundación, sin la autorización previa del protectorado, contratos de compra-venta o arrendamiento de bienes inmuebles o

de bienes muebles de extraordinario valor, de préstamo de dinero, ni de prestación de servicios retribuidos.

Artículo 332-10. Gratuidad de los cargos.

1. Los patronos ejercen sus cargos gratuitamente, si bien tienen derecho al anticipo y al reembolso de los gastos debidamente justificados y a la indemnización por los daños producidos por razón de este ejercicio.

2. Los patronos de las fundaciones en que concurren las circunstancias a que se refiere el artículo 332-2.1 no pueden tener ningún tipo de relación laboral o profesional retribuida con la fundación. En los demás supuestos, la relación laboral o profesional debe articularse mediante un contrato, que determine claramente las tareas laborales o profesionales que se retribuyen, las cuales deben ser diferentes a las propias del cargo de patrono, previa autorización del protectorado. El número de patronos con relación laboral o profesional no puede ser en ningún caso igual o superior al número de patronos previsto para que el patronato se considere válidamente constituido.

Artículo 332-11. Responsabilidad.

1. Los patronos responden de los daños que causen a la fundación por incumplimiento de la ley o de los estatutos o por actos u omisiones negligentes en el ejercicio de sus funciones.

2. La acción de responsabilidad contra los patronos puede ser ejercida por: a) La fundación, por medio de un acuerdo del patronato en cuya adopción no debe participar la persona afectada.

b) El protectorado.

c) Cualquiera de los patronos disidentes o que no han intervenido en la adopción o ejecución del acuerdo o acto determinante de responsabilidad, de acuerdo con lo establecido por los apartados 5 y 6.

d) Los fundadores.

e) Los administradores concursales, de acuerdo con la ley.

3. La verificación por el protectorado de la adecuación formal de las cuentas a la normativa no impide el ejercicio de la acción de responsabilidad, si es procedente de acuerdo con la ley.

4. La acción de responsabilidad en interés de la fundación prescribe a los tres años de la fecha en que los responsables cesan en el cargo.

5. La acción de responsabilidad por daños a la fundación es independiente de la que corresponda a cualquier persona por actos u omisiones de los patronos que hayan lesionado sus derechos e intereses. Esta acción prescribe a los tres años, contados de acuerdo con lo establecido por el artículo 121-23.

6. Si la responsabilidad a que se refieren los apartados 1 a 5 no puede imputarse a una o más personas determinadas, responden todos los miembros del órgano, excepto los siguientes: a) Los que se han opuesto al acuerdo y no han intervenido en su ejecución.

b) Los que no han intervenido en la adopción ni en la ejecución del acuerdo, siempre que hayan hecho todo lo que era posible para evitar el daño o al menos se hayan opuesto formalmente al saberlo.

7. La responsabilidad, si es imputable a varias personas, tiene carácter solidario.

8. En el ejercicio de la acción de responsabilidad, puede solicitarse a la autoridad judicial que acuerde la suspensión cautelar de los patronos demandados, de acuerdo con la legislación procesal.

Artículo 332-12. Cese en el cargo.

1. Los patronos cesan en el cargo por las siguientes causas: a) Muerte o declaración de ausencia, en el caso de las personas físicas, o extinción, en el caso de las personas jurídicas.

b) Incapacidad o inhabilitación.

c) Cese de la persona en el cargo por razón del cual formaba parte del patronato.

d) Finalización del plazo del mandato, salvo que se renueve.

e) Renuncia notificada al patronato.

f) Sentencia judicial firme que estime la acción de responsabilidad por daños a la

fundación o que decrete la remoción del cargo.

g) Las demás establecidas por la ley o los estatutos.

2. La renuncia al cargo de patrono debe constar en cualquiera de las formas establecidas para la aceptación del cargo, pero solo surte efectos ante terceros cuando se inscribe en el Registro de Fundaciones.

3. La estimación de la acción de responsabilidad contra una persona jurídica inhabilita para el ejercicio de las funciones de patrono a las personas que la representaban en el patronato cuando se produjeron los hechos constitutivos de responsabilidad, pero no determina que cesen en el órgano de gobierno, salvo que la autoridad judicial disponga otra cosa, dadas las circunstancias del caso. La estimación de la acción de responsabilidad contra el miembro del patronato designado por razón de un cargo no impide la designación de las personas que lo ocupen posteriormente.

CAPÍTULO III

Régimen económico

Sección primera

Patrimonio y actividades económicas de la fundación

Artículo 333-1. Actos de disposición y deber de reinversión.

1. La enajenación, el gravamen o cualesquiera otros actos de disposición de los bienes y derechos que integran el patrimonio de la fundación deben hacerse a título oneroso y respetando las condiciones de los fundadores o de los donantes de estos bienes. En cualquier caso, el importe total obtenido debe reinvertirse en la adquisición de otros bienes y derechos que subroguen el lugar de los enajenados o gravados, o en la mejora de los bienes de la fundación.

2. Si los estatutos no establecen otra cosa, la necesidad y la conveniencia de las operaciones de disposición o gravamen directo o indirecto deben estar justificadas y acreditadas documentalmente. Antes de realizar los

actos de disposición, los patronos deben disponer de la información adecuada para tomar la decisión responsablemente.

Los patronatos deben comunicar al protectorado los actos de disposición o gravamen a que se refiere el apartado 1 en el plazo de treinta días hábiles a partir del momento en que se realizan.

3. La autorización previa del protectorado para realizar actos de disposición, gravamen o administración extraordinaria es precisa en los siguientes casos: a) Si los bienes o derechos objeto de disposición se han adquirido con dinero proveniente de subvenciones públicas.

b) Si el donante lo ha exigido expresamente.

c) Si lo establece una disposición estatutaria.

d) Si el producto de la operación no se reinvierte totalmente en el patrimonio de la fundación.

4. Si, en el plazo de dos meses a partir de la presentación de la solicitud de autorización, el protectorado no ha dictado resolución expresa, opera el silencio administrativo positivo y el objeto de la solicitud se tiene por autorizado, salvo que el protectorado haya requerido al solicitante determinada documentación relativa a la solicitud de autorización.

Artículo 333-2. Aplicación obligatoria.

1. Las fundaciones deben aplicar al menos el 70 % de las rentas y de los demás ingresos netos anuales que obtienen al cumplimiento de las finalidades fundacionales.

El resto debe aplicarse al cumplimiento diferido de estas finalidades o al incremento de los fondos propios de la fundación. El patronato debe aprobar las formas de aplicación de este remanente.

2. Los donativos y los demás recursos obtenidos que se destinan a incrementar la dotación y los resultados obtenidos por enajenaciones de los bienes o de los derechos respecto a los cuales el artículo 333-1.3 establece el deber de reinversión no entran en el cálculo del porcentaje establecido por el apartado 1.

3. La aplicación de al menos el 70% de los ingresos al cumplimiento de las finalidades fundacionales debe hacerse efectiva en el plazo de cuatro ejercicios a contar del inicio del siguiente al de la acreditación contable.

Artículo 333-3. Gastos de funcionamiento.

Los gastos derivados del funcionamiento del patronato y de sus órganos delegados, sin contar a tal efecto el coste de las funciones de dirección o gerencia, no pueden ser superiores al 15% de los ingresos netos obtenidos durante el ejercicio.

Artículo 333-4. Participación en sociedades.

1. Las fundaciones pueden constituir sociedades y participar en las mismas. Si ello supone la asunción de responsabilidad personal por las deudas sociales, es precisa la autorización previa del protectorado.

2. La fundación debe comunicar al protectorado en el plazo de treinta días la adquisición o tenencia de acciones o de participaciones sociales que le confieran, directa o indirectamente, el control de sociedades que limiten la responsabilidad de los asociados.

3. El ejercicio por una fundación de funciones de administración de sociedades debe ser compatible con el cumplimiento de las finalidades fundacionales.

Artículo 333-5. Gestión directa de explotaciones económicas.

Las fundaciones pueden gestionar directamente explotaciones económicas en los siguientes casos: a) Si el ejercicio de la actividad constituye por sí mismo el cumplimiento de la finalidad fundacional o de una parte de esta finalidad.

b) Si se trata de una actividad accesoria o subordinada respecto a la finalidad fundacional o respecto a una parte de esta finalidad.

Artículo 333-6. Remuneración de actividades.

Las fundaciones pueden percibir, por razón del servicio que prestan, una remuneración

por sus actividades que no desvirtúe el interés general de sus finalidades.

Sección segunda
Cuentas anuales

Artículo 333-7. Inventario y cuentas anuales.

1. El patronato debe hacer el inventario y debe formular las cuentas anuales de forma simultánea y con fecha del día de cierre del ejercicio económico. El ejercicio debe cerrarse en la fecha establecida por los estatutos o, en su defecto, el 31 de diciembre.

2. El inventario y las cuentas anuales deben expresar de forma precisa el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la fundación, de acuerdo con lo establecido por la ley.

3. Si la fundación es la entidad dominante de un grupo, debe formular las cuentas anuales consolidadas de acuerdo con lo establecido por la legislación mercantil.

Artículo 333-8. Contenido de las cuentas.

Las cuentas anuales forman una unidad y se componen de: a) El balance de situación.

b) La cuenta de resultados.

c) El estado de cambios en el patrimonio neto.

d) El estado de flujos de efectivo.

e) La memoria, en la que se debe completar, ampliar y comentar la información contenida en el balance y en la cuenta de resultados y se deben detallar las actuaciones que se han realizado en cumplimiento de las finalidades fundacionales, concretando el número de beneficiarios y los servicios que estos han recibido, así como los recursos procedentes de otros ejercicios pendientes de destino, en su caso, y las sociedades participadas mayoritariamente, con la indicación del porcentaje de participación.

Artículo 333-9. Aprobación y presentación de las cuentas.

1. El patronato debe aprobar las cuentas anuales en los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Las cuentas deben presentarse al protectorado en el plazo de treinta días a contar del día en que se aprueban, por medio de documentos informáticos garantizados con las correspondientes firmas electrónicas reconocidas.

2. Los documentos informáticos a que se refiere el apartado 1 deben entregarse al protectorado en soporte digital o por vía telemática, de acuerdo con las condiciones y los formularios que se determinen reglamentariamente.

En supuestos excepcionales, el protectorado puede habilitar mecanismos alternativos para la presentación de las cuentas.

Artículo 333-10. Presentación de un informe anual sobre el cumplimiento del código de conducta.

Si la fundación hace inversiones financieras temporales en el mercado de valores, debe presentar un informe anual sobre el grado de cumplimiento del código de conducta que deben seguir las entidades sin ánimo de lucro de acuerdo con la normativa vigente o con lo dispuesto por la autoridad reguladora.

Artículo 333-11. Auditoría de cuentas.

1. Las cuentas anuales deben someterse a una auditoría externa si, en la fecha de cierre del ejercicio, durante dos años consecutivos, concurren al menos dos de las siguientes circunstancias: a) Que el total del activo de la fundación sea superior a 6 millones de euros.

b) Que el importe del volumen anual de ingresos ordinarios sea superior a 3 millones de euros.

c) Que el número medio de trabajadores durante el ejercicio sea superior a cincuenta.

2. El informe de auditoría, que debe contener los datos establecidos por la legislación sobre auditorías, debe presentarse al protectorado en el plazo de sesenta días a contar del día en que se emite y en ningún caso más tarde del día en que se presentan las cuentas.

Artículo 333-12. Publicidad de la documentación económica.

La documentación a que se refieren los artículos 333-8, 333-10 y 333-11 es pública.

CAPÍTULO IV Fondos especiales

Artículo 334-1. Naturaleza.

1. En las fundaciones pueden constituirse fondos especiales con bienes aportados por personas físicas o jurídicas que quieran destinarlos a finalidades de interés general, sin dotarlos de personalidad autónoma.
2. Las finalidades de los fondos especiales deben ser compatibles con las de la fundación que adquiere los bienes que deben integrarlos.

Artículo 334-2. Constitución del fondo.

1. Los fondos especiales pueden constituirse por actos entre vivos o por causa de muerte, cumpliendo las formalidades establecidas para la constitución de una fundación.
2. La voluntad de constitución de un fondo especial manifestada por causa de muerte se debe ejecutar y, si procede, completar de acuerdo con lo establecido por el artículo 331-3.3.
3. La constitución de un fondo especial requiere la aceptación de la fundación.

Artículo 334-3. Contenido del acta de constitución.

En el acta de constitución de un fondo especial deben hacerse constar: a) Las circunstancias de los aportantes o de los promotores del fondo y, si se trata de un fondo ordenado por causa de muerte, además, las de las personas que ejecutan la voluntad del causante.

- b) La expresión de la voluntad de constituir un fondo especial.
- c) Su denominación, si procede.
- d) Las finalidades para las que se constituye.
- e) La determinación de la dotación inicial y la forma como se hace la aportación.
- f) La duración, si no es indefinida.
- g) Las reglas para la administración de los bienes, para la aplicación de los rendimientos a las finalidades del fondo y, si procede, para la rendición de cuentas a los aportantes.
- h) La previsión del destino de los bienes sobrantes en caso de extinción, de acuerdo con lo establecido por el artículo 334-7.

Artículo 334-4. Deberes de la fundación titular de fondos.

1. La fundación titular de fondos especiales tiene el deber de conservar los bienes que los integran, mantener su productividad y aplicarlos, directamente o por medio de sus rendimientos, al cumplimiento de la finalidad estipulada.
2. Los bienes y derechos de los fondos especiales, si corresponde a su naturaleza, deben administrarse de forma separada respecto al resto del patrimonio fundacional y, en todo caso, deben identificarse en la memoria de las cuentas anuales de la fundación titular.
3. Son aplicables a los fondos especiales las disposiciones del presente título relativas a la autorización de actos de disposición, al deber de reinversión y a la aplicación de ingresos al cumplimiento de las finalidades fundacionales.

Artículo 334-5. Modificación.

1. Los fondos especiales pueden modificarse por las mismas causas que los estatutos de una fundación y siguiendo el mismo procedimiento.
2. Los fondos especiales constituidos entre vivos pueden modificarse por acuerdo de las personas que han hecho la aportación inicial y de la fundación que es titular de los mismos. Esta modificación requiere la aprobación del protectorado, que solo puede denegarla si es contraria a la ley.

Artículo 334-6. Causas de extinción.

1. Los fondos especiales se extinguen por las siguientes causas: a) Finalización del plazo por el que se han constituido, salvo que sea procedente la prórroga y que se acuerde.
- b) Cumplimiento de la finalidad para la que se han constituido o imposibilidad de alcanzarla, salvo que sea procedente su modificación y que se acuerde.
- c) Las demás que se establezcan en el acto de constitución.
2. Los fondos especiales constituidos entre vivos pueden extinguirse a voluntad de las personas que han efectuado la aportación

inicial, salvo que se haya excluido esta facultad en el acto constitutivo o se haya convenido un plazo de duración.

3. La extinción por cumplimiento de la finalidad o por imposibilidad de alcanzarla requiere un acuerdo de la fundación titular del fondo. Este acuerdo debe ser aprobado por el protectorado.

Artículo 334-7. Destino del patrimonio restante.

1. La extinción de un fondo especial puede determinar, de acuerdo con lo que se establezca en el acto constitutivo, que el patrimonio restante se integre en el patrimonio general de la fundación que era titular del mismo o que se ceda a otra entidad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 335-6.2, 3 y 4.

2. Los aportantes, en la extinción de un fondo especial entre vivos, pueden determinar el destino del patrimonio restante, de acuerdo con lo establecido por el artículo 335-6.2, 3 y 4.

3. Si no puede cumplirse lo que se establezca en el acto constitutivo, la fundación titular del fondo debe acordar el destino del patrimonio restante.

Artículo 334-8. Publicidad.

La constitución, modificación y extinción de los fondos especiales deben inscribirse en el Registro de Fundaciones.

CAPÍTULO V

Modificaciones estructurales y disolución

Artículo 335-1. Modificación de estatutos.

1. Los estatutos de la fundación pueden modificarse por acuerdo del patronato si conviene al interés de la fundación y se tiene en cuenta la voluntad de los fundadores.

2. La modificación de los estatutos de la fundación, una vez formalizada en escritura pública, requiere la aprobación del protectorado, que solo puede denegarla, mediante resolución motivada, en los siguientes casos:

a) Si es contraria a la ley.

b) Si contraviene a una prohibición expresada por los fundadores.

c) Si se aparta de la voluntad de los fundadores en lo que afecta a la denominación, las finalidades, la aplicación de los recursos, el destino de los bienes sobrantes o la composición del patronato.

3. Si sobrevienen circunstancias que impiden cumplir razonablemente las finalidades fundacionales establecidas por los estatutos o si estas han devenido ilícitas o han quedado obsoletas, el patronato debe modificar dichos estatutos.

Si no lo hace, el protectorado, a instancias de quien tenga un interés legítimo o de oficio, puede acordar la modificación o adoptar otras medidas pertinentes.

Artículo 335-2. Fusión.

1. Dos o más fundaciones pueden fusionarse por cualquiera de los medios establecidos por el artículo 314-1.1 si conviene para cumplir mejor las finalidades fundacionales y no ha sido prohibido por los fundadores.

2. El acuerdo de fusión, que debe formalizarse en escritura pública, debe ser motivado y requiere la aprobación del protectorado. Una vez aprobado, debe publicarse.

Los acreedores pueden oponerse al mismo de acuerdo con lo establecido por el artículo 314-1.5 y 6.

3. Si una o varias fundaciones no pueden cumplir sus finalidades o se encuentran con graves dificultades para cumplirlas y esta situación no puede resolverse por medio de una modificación estatutaria, el protectorado, a instancias de quien tenga un interés legítimo o de oficio, puede requerirles que se fusionen con otra fundación que cumpla finalidades análogas y haya manifestado al protectorado su conformidad a la fusión. Incluso, si procede, puede requerirles que se integren a la misma como fondo especial.

4. En caso de fusión de fundaciones sometidas a diferente regulación, debe aplicarse la normativa de Cataluña si el domicilio de la fundación resultante se establece en Cataluña.

Artículo 335-3. Escisión.

1. Las fundaciones pueden escindirse por cualquiera de los medios establecidos por el artículo 314-2.1 si conviene para cumplir mejor las finalidades fundacionales y no ha sido prohibido por los fundadores. Si la escisión supone la constitución de una nueva fundación, esta debe cumplir los requisitos establecidos por los artículos 331-5, 331-6 y 331-7 en materia de dotación y suficiencia de medios de financiación.

2. El acuerdo de escisión, que debe formalizarse en escritura pública, debe ser motivado y requiere la aprobación del protectorado. Una vez aprobado, debe publicarse.

Los acreedores de la fundación pueden oponerse al mismo de acuerdo con lo establecido por el artículo 314-1.5 y 6.

Artículo 335-4. Causas de disolución.

Las fundaciones se disuelven por las siguientes causas: a) Finalización del plazo establecido por los estatutos, salvo que, antes de la finalización, se haya acordado su prórroga.

b) Cumplimiento íntegro de la finalidad para la que se han constituido o imposibilidad de alcanzarla, salvo que sea procedente modificarla y que el patronato lo acuerde.

c) Ilícitud civil o penal de sus actividades o finalidades, declarada por sentencia firme.

d) Apertura de la fase de liquidación en el concurso.

e) Las demás establecidas por la ley o los estatutos.

Artículo 335-5. Procedimiento de disolución.

1. La disolución de una fundación por vencimiento del plazo se produce de pleno derecho una vez se ha cumplido el día.

2. La disolución por la causa a que se refiere el artículo 335-4.b o por las demás causas establecidas por los estatutos requiere el acuerdo motivado del patronato de la fundación, que debe ser aprobado por el protectorado.

3. Si se produce una causa de disolución y la fundación afectada no acuerda la disolución,

el protectorado, a instancias de quien tenga un interés legítimo o de oficio, puede requerir al patronato que adopte el acuerdo correspondiente.

Si el requerimiento no es atendido, el protectorado puede instar a la disolución ante la autoridad judicial.

Artículo 335-6. Destino del patrimonio restante.

1. La disolución de una fundación supone su liquidación, que deben llevar a cabo el patronato, los liquidadores, si existen, o, subsidiariamente, el protectorado.

2. El patrimonio restante debe adjudicarse a las entidades establecidas por los estatutos o destinarse a las finalidades de interés general establecidas por los estatutos.

Las entidades adjudicatarias deben ser fundaciones, otras entidades sin ánimo de lucro con finalidades análogas a las de la fundación disuelta o bien entidades públicas.

3. Si las disposiciones estatutarias sobre el destino del patrimonio restante no pueden cumplirse, este debe adjudicarse a otras entidades sin ánimo de lucro con finalidades análogas a las de la fundación disuelta.

4. La adjudicación o el destino del patrimonio restante debe ser autorizado por el protectorado antes de su ejecución.

5. Si la fundación disuelta era titular de fondos especiales, el destino del patrimonio de estos debe determinarse de acuerdo con lo establecido por el artículo 334-7.

CAPÍTULO VI

El protectorado

Artículo 336-1. Organización y ámbito de actuación.

1. El protectorado ejerce sus funciones por medio del departamento de la Generalidad que las tenga adscritas.

2. Están sometidas al protectorado: a) Las fundaciones que se rigen por el presente código.

b) Las delegaciones de fundaciones extranjeras establecidas en Cataluña, si ejer-

cen mayoritariamente sus actividades en Cataluña.

3. Se aplican a las delegaciones de fundaciones extranjeras que están sometidas al protectorado, a los efectos del ejercicio de las funciones de este, el artículo 331-7, en relación con la suficiencia de recursos para la financiación de las actividades, y los artículos 333-7 a 333-12, en relación con las cuentas anuales.

Artículo 336-2. Funciones.

1. El protectorado debe velar por que se cumplan las finalidades fundacionales, las disposiciones legales y los estatutos de las fundaciones y por que se respete la voluntad fundacional.

2. Corresponden al protectorado las siguientes funciones: a) Resolver las solicitudes de inscripción de las fundaciones, de las delegaciones de fundaciones extranjeras que deban establecerse en Cataluña y de los fondos especiales.

b) Llevar el Registro de Fundaciones.

c) Asesorar las fundaciones para el cumplimiento de las finalidades fundacionales y los órganos de gobierno para el cumplimiento de sus obligaciones.

d) Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y de los estatutos de las fundaciones, mediante la verificación de las cuentas anuales y del ejercicio de la potestad de inspección de acuerdo con la ley.

e) Aprobar la modificación de estatutos, la fusión, la escisión y, si procede, la disolución de las fundaciones y de sus fondos especiales.

f) Autorizar la realización de los actos de las fundaciones para los que la ley establece esta modalidad de supervisión.

g) Ejercer la acción de responsabilidad contra los patronos y la acción de impugnación de acuerdos, decisiones o actos contrarios a la ley o a los estatutos o que lesionen el interés de la fundación.

h) Suplir la falta de actuación de los fundadores o de los ejecutores de la voluntad fundacional y la falta de actuación de los patronos o de los encargados de liquidar la fundación,

en los casos en que la ley establece esta modalidad de intervención.

i) Las demás establecidas por la ley.

Artículo 336-3. Incumplimiento del deber de presentación de las cuentas.

1. Si una fundación incumple el deber de presentar las cuentas anuales en el plazo fijado, el protectorado puede adoptar las medidas establecidas por la ley, incluyendo la de solicitar a la autoridad judicial que ordene la intervención temporal de la fundación. En cualquier caso, no pueden obtenerse subvenciones ni ayudas de la Administración de la Generalidad mientras no se cumpla el deber de presentación de las cuentas.

2. Mientras una fundación no cumpla el deber de presentar las cuentas anuales, solo pueden inscribirse los documentos relativos a los siguientes asuntos: a) El cese de patronos.

b) La revocación de delegaciones de facultades.

c) La revocación o renuncia de poderes.

d) La extinción de la fundación.

e) Los nombramientos de liquidadores.

f) Los asientos ordenados por la autoridad judicial.

Artículo 336-4. Intervención judicial.

1. El protectorado, de oficio o a instancias de cualquier miembro del patronato o de cualquier persona con un interés legítimo, puede solicitar a la autoridad judicial que ordene la intervención temporal de la fundación si advierte en la misma: a) Una gestión gravemente irregular.

b) Una gestión que ponga en peligro la continuidad de la fundación.

c) Una divergencia grave entre las actividades que realiza y las finalidades fundacionales.

2. El protectorado, antes de solicitar la intervención judicial, debe requerir al patronato que adopte las medidas pertinentes para que se respete la voluntad fundacional y se cumpla la normativa correspondiente.

3. Si la autoridad judicial ordena la intervención temporal de una fundación, el protectorado

rado asume las funciones legales y estatutarias del patronato y puede delegar su ejercicio en terceras personas idóneas, que deben ser retribuidas a cargo de la fundación intervenida.

4. El protectorado, de oficio o a instancias de cualquier miembro del patronato o de cualquier persona con interés legítimo, puede solicitar a la autoridad judicial la disolución de la fundación por cualquiera de las causas establecidas por el presente código.

Disposición adicional primera. Asociaciones con normativa especial Las disposiciones del libro tercero del Código civil son directamente aplicables, sin perjuicio de las especialidades que contiene su normativa específica, a las siguientes asociaciones:

- a) Asociaciones juveniles, reguladas parcialmente, en cuanto a su composición, por el Decreto 116/1983, de 28 de marzo.
- b) Asociaciones de alumnos, reguladas por el Decreto 197/1987, de 19 de mayo.
- c) Asociaciones de padres de alumnos, reguladas por el Decreto 202/1987, de 19 de mayo.
- d) Asociaciones de consumidores y usuarios, reguladas por la Ley 3/1993, de 5 de marzo, del estatuto del consumidor.
- e) Asociaciones de interés cultural, reguladas por la Ley 2/1993, de 5 de marzo, de fomento y protección de la cultura popular y tradicional y del asociacionismo cultural.
- f) Asociaciones de vecinos, constituidas para la defensa de sus intereses generales o sectoriales, a las que se refiere, con la consideración de entidades de participación ciudadana, la Ley 8/1987, de 15 de abril, municipal y de régimen local de Cataluña.

Disposición adicional segunda. Reglas aplicables a los actos de disposición y al deber de reinversión de la fundación.

A los efectos de lo establecido por el artículo 333-1 del Código civil con relación a los actos de disposición y al deber de reinversión, estos se rigen por las siguientes reglas:

a) Si los bienes o derechos forman parte de la dotación fundacional o si se trata de inmuebles o derechos de valor singular que están directamente vinculados al cumplimiento de la finalidad fundacional, las operaciones que tengan un repercusión económica superior a 60.000 euros o al 20 % del activo de la fundación que resulta del último balance aprobado deben fundamentarse en un informe económico validado por técnicos independientes que justifique que la operación responde a criterios económico-financieros y de mercado. La comunicación al protectorado de estas operaciones debe acompañarse con los documentos acreditativos de dichas circunstancias.

b) Se entiende que los bienes y derechos de la fundación están directamente vinculados al cumplimiento de la finalidad fundacional si esta vinculación consta en una declaración de voluntad expresa, ya sea del fundador, del patronato de la fundación o de la persona física o jurídica, pública o privada, que realice una contribución voluntaria a la fundación, y siempre respecto a los bienes y derechos aportados o en los que se materialicen las contribuciones percibidas. Asimismo, esta vinculación puede establecerse mediante resolución motivada del protectorado o de la autoridad judicial.

c) Las enajenaciones, los actos de disposición y los gravámenes, independientemente de que ya se hayan comunicado o autorizado, deben hacerse constar en el libro de inventario y en la memoria de las cuentas anuales presentadas al protectorado. Asimismo, los patronos o los apoderados que intervengan en estos negocios jurídicos en nombre de la fundación deben inscribirlos en el Registro de la Propiedad o en el registro público que corresponda por razón del objeto, sin demora, para garantizar su publicidad.

Disposición transitoria primera. Adaptación de estatutos y régimen de la dotación.

1. Sin perjuicio de lo establecido por la disposición final primera, las asociaciones y fundaciones ya constituidas sujetas a las disposiciones del libro tercero del Código civil deben

adaptar sus estatutos al mismo e inscribir esta adaptación en el registro correspondiente, si procede, en el plazo de tres años a contar de la entrada en vigor de la presente ley.

2. Las fundaciones que no adapten sus estatutos y no inscriban esta adaptación en el Registro de Fundaciones en el plazo fijado por el apartado 1 no pueden obtener ayudas ni subvenciones de la Administración de la Generalidad.

La no adaptación de los estatutos en dicho plazo es un incumplimiento grave de las obligaciones propias del cargo de patrón. En este caso, el protectorado puede ejercer las acciones legales que procedan contra los patronos.

3. Las asociaciones que no adapten sus estatutos y no inscriban esta adaptación en el Registro de Asociaciones en el plazo fijado por el apartado 1 pierden los beneficios derivados de la publicidad registral. Solo pueden recibir subvenciones de la Administración de la Generalidad si acreditan que han hecho la adaptación de los estatutos.

4. El Registro de Asociaciones debe notificar a las asociaciones inscritas el objeto de la presente disposición y debe ofrecerles la información y el asesoramiento necesarios para facilitarles la adaptación de los estatutos.

5. La dotación de las fundaciones a las que se refiere el apartado 1 no está sujeta a lo establecido por el artículo 331-5 del Código civil.

Disposición transitoria segunda. Solicitudes de inscripción de fundaciones.

A las solicitudes de inscripción de constitución de fundaciones presentadas antes de la entrada en vigor de la presente ley se aplican las disposiciones de la Ley 5/2001, de 2 de mayo, de fundaciones, sin perjuicio de lo establecido por la disposición transitoria primera.

Disposición transitoria tercera. Cuentas anuales de las fundaciones.

Se deben formular, aprobar y presentar, de acuerdo con el libro tercero del Código civil, las cuentas anuales de las fundaciones correspondientes al primer ejercicio económico que se cierre después de su entrada en vigor.

Disposición transitoria cuarta. Funciones del protectorado.

Mientras el Parlamento no apruebe una ley del protectorado, cuyo proyecto de ley el Gobierno debe presentar en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, corresponde al protectorado velar por el cumplimiento de las obligaciones legales y estatutarias de las fundaciones, mediante la verificación de las cuentas anuales. A tal efecto, el protectorado puede inspeccionar, cuando lo considere necesario, los libros, documentos y actividades de las fundaciones. Si, para cumplir esta función, es preciso entrar en los domicilios o locales de las fundaciones, debe hacerse de acuerdo con la ley. Son supuestos de inspección, entre otros:

- a) No presentar las cuentas anuales durante, al menos, dos ejercicios.
- b) Realizar operaciones sujetas a autorización previa, sin haberla solicitado.
- c) No responder, de forma reiterada, a los requerimientos del protectorado, o presentar una respuesta cuyo contenido sea insuficiente.
- d) Mantener una inactividad continuada.
- e) No destinar el porcentaje establecido por ley para el cumplimiento de las finalidades fundacionales.
- f) Sufrir un deterioro de la masa patrimonial que incapacite la fundación para cumplir sus finalidades fundacionales.
- g) Destinar recursos a gastos no relacionados con el objeto fundacional o desproporcionados respecto al volumen de ingresos.

Disposición derogatoria primera Derogación de varios preceptos de la Ley 7/1997.

Quedan derogados los artículos 1 a 29 y 33 a 35, el artículo 38.d, la disposición adicional y las disposiciones finales de la Ley 7/1997, de 18 de junio, de asociaciones.

Disposición derogatoria segunda. Derogación de varios preceptos de la Ley 5/2001.

Quedan derogados los artículos 1 a 50 y el 53, las disposiciones adicionales, las disposiciones transitorias y la disposición final primera de la Ley 5/2001.

Disposición final primera. Ineficacia de estatutos y de otras reglas de régimen interno. Quedan sin efecto las disposiciones estatutarias y las demás reglas de régimen interno de las personas jurídicas sujetas a las disposiciones del libro tercero del Código civil que se opongan a lo establecido por estas.

Disposición final segunda. Aplicación subsidiaria.

Las disposiciones del libro tercero del Código civil se aplican subsidiariamente a las cooperativas, mutualidades de previsión social y cajas de ahorros.

Disposición final tercera. Remisiones de los estatutos de las fundaciones a otras leyes de fundaciones.

Las remisiones que los estatutos de las fundaciones hagan a la Ley 1/1982, de 3 de marzo, de fundaciones privadas, a la Ley 5/2001 o a otras leyes de fundaciones, para regular la enajenación o el gravamen de los bienes de la dotación y el destino del producto obtenido o para regular las autorizaciones y comunicaciones de los actos de disposición y gravamen de bienes y derechos, se entienden hechas al libro tercero del Código civil.

Disposición final cuarta. Modificación de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2006.

Se modifica la disposición transitoria primera de la Ley 7/2006, de 31 de mayo, del ejerci-

cio de profesiones tituladas y de los colegios profesionales, que queda redactada del siguiente modo: «Primera. Adaptación de estatutos y demás normas colegiales.

El plazo para adaptar a la presente ley los estatutos y las demás normas colegiales de los colegios profesionales y los consejos de colegios profesionales finaliza el 31 de marzo de 2009. Mientras no se adapten, siguen vigentes en lo que no contradiga la ley y deben interpretarse en todo caso de acuerdo con los nuevos principios legales.»

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente ley entra en vigor a los tres meses de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 24 de abril de 2008.—El Presidente, José Montilla i Aguilera.—La Consejera de Justicia, Montserrat Tura i Camafreita.

OBSERVACIONES:

BOE número 131, viernes 30 de mayo de 2008.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 5123, de 8 de mayo de 2008)

X.2.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE 26/6/2008)

I

La Disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, delegó en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera el texto de ésta y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El plazo para la realización de dicho texto era de un año, a contar desde la entrada en vigor de aquélla.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas. De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en la materia, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este Real Decreto Legislativo.

II

Como recuerda la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la historia del Derecho urbanístico español contemporáneo se forjó en la segunda mitad del siglo XIX, en un contexto socio-económico de industrialización y urbanización, en torno a dos grandes tipos de operaciones urbanísticas: el ensanche y la reforma interior, la creación de nueva ciudad y el saneamiento y la reforma de la existente. Dicha historia cristalizó a mediados del siglo XX con la primera ley completa en la materia, de la que sigue siendo tributaria nuestra tradición posterior. En efecto, las grandes instituciones urbanísticas actuales conservan una fuerte inercia respecto de las concebidas entonces: la clasificación del suelo como técnica por excelencia de la que se valen tanto la ordenación como la ejecución urbanísticas, donde la clase de urbanizable es la verdadera protagonista y la del suelo rústico o no urbanizable no merece apenas atención por jugar un papel exclusivamente negativo o residual; la instrumentación de la ordenación mediante un sistema rígido de desagregación sucesiva de planes; la ejecución de dichos planes prácticamente identificada con la urbanización sistemática, que puede ser acometida mediante formas de gestión pública o privada, a través de un conjunto de sistemas de actuación.

Desde entonces, sin embargo, se ha producido una evolución capital sobre la que debe fundamentarse esta Ley, en varios sentidos.

En primer lugar, la Constitución de 1978 establece un nuevo marco de referencia para la materia, tanto en lo dogmático como en lo

organizativo. La Constitución se ocupa de la regulación de los usos del suelo en su artículo 47, a propósito de la efectividad del derecho a la vivienda y dentro del bloque normativo ambiental formado por sus artículos 45 a 47, de donde cabe inferir que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico, que son el soporte, objeto y escenario necesario de aquéllas al servicio de la calidad de vida. Pero además, del nuevo orden competencial instaurado por el bloque de la constitucionalidad, según ha sido interpretado por la doctrina del Tribunal Constitucional, resulta que a las Comunidades Autónomas les corresponde diseñar y desarrollar sus propias políticas en materia urbanística. Al Estado le corresponde a su vez ejercer ciertas competencias que inciden sobre la materia, pero debiendo evitar condicionarla en lo posible.

Aunque el legislador estatal se ha adaptado a este orden, no puede decirse todavía que lo haya asumido o interiorizado plenamente. En los últimos años, el Estado ha legislado de una manera un tanto accidentada, en parte forzado por las circunstancias, pues lo ha hecho a caballo de sucesivos fallos constitucionales. Así, desde que en 1992 se promulgara el último Texto Refundido Estatal de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, cuyo contenido aún vigente, se incorpora a éste texto, se han sucedido seis reformas o innovaciones de diverso calado, además de las dos operaciones de «legislación negativa» en sendas Sentencias Constitucionales, las número 61/1997 y 164/2001. No puede decirse que tan atropellada evolución —ocho innovaciones en doce años— constituya el marco idóneo en el que las Comunidades Autónomas han de ejercer sus propias competencias legislativas sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Esta situación no puede superarse añadiendo nuevos retoques y correcciones, sino mediante una renovación más profunda plena-

mente inspirada en los valores y principios constitucionales antes aludidos, sobre los que siente unas bases comunes en las que la autonomía pueda coexistir con la igualdad. Para ello, se prescinde por primera vez de regular técnicas específicamente urbanísticas, tales como los tipos de planes o las clases de suelo, y se evita el uso de los tecnicismos propios de ellas para no prefigurar, siquiera sea indirectamente, un concreto modelo urbanístico y para facilitar a los ciudadanos la comprensión de este marco común. No es ésta una Ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los intereses cuya gestión está constitucionalmente encomendada al Estado. Una Ley, por tanto, concebida a partir del deslinde competencial establecido en estas materias por el bloque de la constitucionalidad y que podrá y deberá aplicarse respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo.

Con independencia de las ventajas que pueda tener la técnica de la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento, lo cierto es que es una técnica urbanística, por lo que no le corresponde a este legislador juzgar su oportunidad. Además, no es necesaria para fijar los criterios legales de valoración del suelo. Más aún, desde esta concreta perspectiva, que compete plenamente al legislador estatal, la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional.

En segundo lugar, esta Ley abandona el sesgo con el que, hasta ahora, el legislador estatal venía abordando el estatuto de los derechos

subjetivos afectados por el urbanismo. Este reduccionismo es otra de las peculiaridades históricas del urbanismo español que, por razones que no es preciso aquí desarrollar, reservó a la propiedad del suelo el derecho exclusivo de iniciativa privada en la actividad de urbanización. Una tradición que ha pesado sin duda, desde que el bloque de constitucionalidad reserva al Estado el importante título competencial para regular las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, pues ha provocado la simplista identificación de tales derechos y deberes con los de la propiedad. Pero los derechos constitucionales afectados son también otros, como el de participación ciudadana en los asuntos públicos, el de libre empresa, el derecho a un medio ambiente adecuado y, sobre todo, el derecho a una vivienda digna y asimismo adecuada, al que la propia Constitución vincula directamente con la regulación de los usos del suelo en su artículo 47. Luego, más allá de regular las condiciones básicas de la igualdad de la propiedad de los terrenos, hay que tener presente que la ciudad es el medio en el que se desenvuelve la vida cívica, y por ende que deben reconocerse asimismo los derechos mínimos de libertad, de participación y de prestación de los ciudadanos en relación con el urbanismo y con su medio tanto rural como urbano. En suma, la Ley se propone garantizar en estas materias las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales de los ciudadanos.

En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la

Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano —la ciudad ya hecha— tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.

III

El Título preliminar de la Ley se dedica a aspectos generales, tales como la definición de su objeto y la enunciación de algunos principios que la vertebran, de acuerdo con la filosofía expuesta en el apartado anterior.

IV

Por razones tanto conceptuales como competenciales, la primera materia específica de que se ocupa la Ley es la del estatuto de derechos y deberes de los sujetos afectados, a

los que dedica su Título I, y que inspiran directa o indirectamente todo el resto del articulado. Con este objeto, se definen tres estatutos subjetivos básicos que cabe percibir como tres círculos concéntricos:

Primero, el de la ciudadanía en general en relación con el suelo y la vivienda, que incluye derechos y deberes de orden socio-económico y medioambiental de toda persona con independencia de cuáles sean su actividad o su patrimonio, es decir, en el entendimiento de la ciudadanía como un estatuto de la persona que asegure su disfrute en libertad del medio en el que vive, su participación en la organización de dicho medio y su acceso igualitario a las dotaciones, servicios y espacios colectivos que demandan la calidad y cohesión del mismo.

Segundo, el régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, que —en los términos en que la configure la legislación urbanística en el marco de esta Ley— es una actividad económica de interés general que afecta tanto al derecho de la propiedad como a la libertad de empresa. En este sentido, si bien la edificación tiene lugar sobre una finca y accede a su propiedad —de acuerdo con nuestra concepción histórica de este instituto—, por lo que puede asimismo ser considerada como una facultad del correspondiente derecho, la urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse la Administración o encomendar a privados, y que suele afectar a una pluralidad de fincas, por lo que excede tanto lógica como físicamente de los límites propios de la propiedad. Luego, allí donde se confíe su ejecución a la iniciativa privada, ha de poder ser abierta a la competencia de terceros, lo que está llamado además a redundar en la agilidad y eficiencia de la actuación.

Tercero, el estatuto de la propiedad del suelo, definido —como es tradicional entre nosotros— como una combinación de facultades y deberes, entre los que ya no se cuenta el de urbanizar por las razones expuestas en el párrafo anterior, aunque sí el de participar en la actuación urbanizadora de iniciativa privada en

un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas, con las debidas garantías de que su participación se basa en el consentimiento informado, sin que se le puedan imponer más cargas que las legales, y sin perjuicio de que el legislador urbanístico opte por seguir reservando a la propiedad la iniciativa de la urbanización en determinados casos de acuerdo con esta Ley, que persigue el progreso pero no la ruptura.

V

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

Mención aparte merece la reserva de suelo residencial para la vivienda protegida porque, como ya se ha recordado, es la propia Constitución la que vincula la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda. A la vista de la senda extraordinariamente prolongada e intensa de expan-

sión de nuestros mercados inmobiliarios, y en particular del residencial, parece hoy razonable encajar en el concepto material de las bases de la ordenación de la economía la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, por su incidencia directa sobre dichos mercados y su relevancia para las políticas de suelo y vivienda, sin que ello obste para que pueda ser adaptada por la legislación de las Comunidades Autónomas a su modelo urbanístico y sus diversas necesidades.

En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual –rural o urbana–, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución. La Ley establece, conforme a la doctrina constitucional, la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una mayor y más flexible adecuación a la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte, aspecto éste que hasta ahora no era tenido en cuenta.

VI

El Título III aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación

Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real. Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, presumiendo que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas, contra las que los poderes públicos deben luchar por imperativo constitucional. Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. Y aun en las ocasiones en que con los criterios mencionados se pretendía contener los justiprecios, se contribuyó más bien a todo lo contrario y, lo que es más importante, a enterrar el viejo principio de justicia y de sentido común contenido en el artículo 36 de la vieja pero todavía vigente Ley de Expropiación Forzosa: que las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

Para facilitar su aplicación y garantizar la necesaria seguridad del tráfico, la recomposición de este panorama debe buscar la sencillez y la claridad, además por supuesto de la justicia. Y es la propia Constitución la que extrae expresamente –en esta concreta materia y no en otras– del valor de la justicia un mandato dirigido a los poderes públicos para impedir la especulación. Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transfor-

mado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación.

En el suelo rural, se abandona el método de comparación porque muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad y la eliminación de elementos especulativos, para lo que se adopta el método asimismo habitual de la capitalización de rentas pero sin olvidar que, sin considerar las expectativas urbanísticas, la localización influye en el valor de este suelo, siendo la renta de posición un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra. En el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles, lo que no aseguraba el régimen anterior. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizan los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido y se evitan saltos valorativos difícilmente entendibles en el curso del proceso de ordenación y ejecución urbanísticas. En los casos en los que una decisión administrativa impide participar en la ejecución de una actuación de urbanización, o altera las condiciones de ésta, sin que medie incumplimiento por parte de los propietarios, se valora la privación de dicha facultad en sí misma, lo que contribuye a un tratamiento más ponderado de la situación en la que se encuentran aquéllos. En definitiva, un régimen que, sin valorar expectativas generadas exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo, retribuye e incentiva la actividad urbanizadora o edificatoria emprendida en cum-

plimiento de aquélla y de la función social de la propiedad.

VII

El Título IV se ocupa de las instituciones de garantía de la integridad patrimonial de la propiedad: la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial. En materia de expropiación forzosa, se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que las recogen. En materia de reversión y de responsabilidad patrimonial, los supuestos de una y otra se adaptan a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose en lo demás también los criterios de la Ley anterior. Se introduce, además, un derecho a la retasación cuando una modificación de la ordenación aumente el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación urbanizadora, de forma que se salvaguarde la integridad de la garantía indemnizatoria sin empeñar la eficacia de la gestión pública urbanizadora.

VIII

El Título V contiene diversas medidas de garantía del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Son muchas y autorizadas las voces que, desde la sociedad, el sector, las Administraciones y la comunidad académica denuncian la existencia de prácticas de retención y gestión especulativas de suelos que obstruyen el cumplimiento de su función y, en particular, el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Los avances en la capacidad de obrar de los diversos agentes por los que apuesta esta Ley (apertura de la iniciativa privada, mayor proporcionalidad en la participación de la Administración en las plusvalías) deben ir acompañados de la garantía de que esa capa-

cidad se ejercerá efectivamente para cumplir con la función social de la propiedad y con el destino urbanístico del suelo que aquella tiene por objeto, ya sea público o privado su titular.

Toda capacidad conlleva una responsabilidad, que esta Ley se ocupa de articular al servicio del interés general a lo largo de todo su cuerpo: desde la responsabilidad patrimonial por el incumplimiento de los plazos máximos en los procedimientos de ordenación urbanística, a la posibilidad de sustituir forzosamente al propietario incumplidor de los plazos de ejecución, el mayor rigor en la determinación de los destinos de los patrimonios públicos de suelo o las medidas arbitradas para asegurar que se cumple ese destino aun cuando se enajenen los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

El contenido del Título se cierra con una regulación del régimen del derecho de superficie dirigida a superar la deficiente situación normativa actual de este derecho y favorecer su operatividad para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, con carácter general, diversificar y dinamizar las ofertas en el mercado inmobiliario.

IX

Por último, el Título VI contiene una serie de preceptos que, localizados hasta ahora de manera fragmentada en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha parecido razonable agrupar bajo la denominación de «Régimen Jurídico». En él se contienen las actuaciones con el Ministerio Fiscal a consecuencia de infracciones urbanísticas o contra la ordenación del territorio, las peticiones, actos y acuerdos procedentes en dichos ámbitos, las posibles acciones y recursos pertinentes y las normas atinentes al Registro de la Propiedad que ya han sido objeto de desarrollo reglamentario mediante el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementa-

rias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La introducción de este Título, y la de aquellos otros preceptos que habían perdido coherencia sistemática en el contenido subsistente del Real Decreto Legislativo 1/1992, que ahora la recuperan mediante su inserción donde corresponde en la estructura de la Ley 8/2007, junto a la labor de aclaración, regularización y armonización realizadas, permiten derogar ambas disposiciones generales y recuperar finalmente en un solo cuerpo legal la unidad de la legislación estatal en la materia, al amparo de lo dispuesto en la Disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de junio de 2008,

DISPONGO:

Artículo único. Aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Disposición adicional única. Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del Texto Refundido que se aprueba.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente Real Decreto Legislativo y al Texto

Refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

- a) La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- b) El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 20 de junio de 2008.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO

TÍTULO PRELIMINAR Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de esta Ley.

Esta Ley regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.

c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.

TÍTULO I

Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

Artículo 4. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras

inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

Artículo 5. Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje

natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.

b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

c) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.

d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará:

a) El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.

b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, por parte de quienes sean titulares del derecho de iniciativa a que se refiere la letra anterior, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las

obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

c) El derecho de quienes elaboren instrumentos de ordenación de iniciativa privada, cuando hubieren obtenido la previa autorización de la Administración competente, a que se les faciliten por parte de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

d) El derecho del propietario a realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística y de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 7. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.

Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:

a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b) La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra d) del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Su denegación deberá ser motivada.

En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

2. Las facultades del apartado anterior alcanzarán al suelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

2. El ejercicio de las facultades previstas en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior, en terrenos que se encuentren en el suelo rural a los efectos de esta Ley y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización, comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.

b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

3. El ejercicio de la facultad prevista en la letra c) del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como

permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

TÍTULO II

Bases del régimen del suelo

Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distri-

bución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

3. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos de intervención que se dicten con infracción de la ordenación de las zonas verdes o espacios libres previstos en los instrumentos de ordenación urbanística. Mientras las obras estén en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y a la adopción de las demás medidas que procedan. Si las obras estuvieran terminadas, se procederá a su revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos

por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se

inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.

7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la

legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

Artículo 13. Utilización del suelo rural.

1. Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, salvo los que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística.

3. Desde que los terrenos queden incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, únicamente podrán realizarse en ellos:

a) Con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad

de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la Disposición Adicional Undécima, segundo párrafo.

b) Obras de urbanización cuando concurren los requisitos para ello exigidos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como las de construcción o edificación que ésta permita realizar simultáneamente a la urbanización.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

El cumplimiento de lo previsto en los párrafos anteriores no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

2. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumi-

rá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderrará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

6. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraes-

tructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera

haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.

1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta,

en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

3. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

4. Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

5. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 18. Operaciones de distribución de beneficios y cargas.

1. El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido me-

dante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 16. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta tanto la superficie de su rasante como la del subsuelo o vuelo que de él se segrega.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 4, las indemnizaciones por la extinción de

servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente.

6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 54.

7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 19. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

Artículo 20. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra

según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

TÍTULO III Valoraciones

Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosa, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido

tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo 23. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su

estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Artículo 25. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 de esta Ley:

a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

Artículo 26. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:

a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes

y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Artículo 28. Régimen de la valoración.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

TÍTULO IV

Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

Artículo 29. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

4. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de

las Entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.

Artículo 30. Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

3. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

4. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 31. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio

será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Artículo 32. Adquisición libre de cargas.

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieran terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

Artículo 33. Modalidades de gestión de la expropiación.

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

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

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades

reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artículo 34. Supuestos de reversión y de retasación.

1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.

b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.

c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.

d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta Ley.

e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:

a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación. El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la

diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su vuelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

Artículo 35. Supuestos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil.

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

TÍTULO V

Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I

Venta y sustitución forzosas

Artículo 36. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta Ley habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, sin perjuicio de que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística pueda establecer otras consecuencias.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto la facultad de edificación, para imponer su

ejercicio en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.

Artículo 37. Régimen de la venta o sustitución forzosas.

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosas se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

3. Resuelto el procedimiento, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

CAPÍTULO II

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 38. Noción y finalidad.

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del

deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Artículo 39. Destino.

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas inte-

grantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

CAPÍTULO III

Derecho de superficie

Artículo 40. Contenido, constitución y régimen.

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal

de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este Capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Artículo 41. Transmisión, gravamen y extinción.

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa

a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

TÍTULO VI Régimen jurídico

CAPÍTULO I Actuaciones con el Ministerio Fiscal

Artículo 42. Infracciones constitutivas de delito o falta.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción

urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

CAPÍTULO II Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 43. Peticiones.

Las Entidades locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

Artículo 44. Administración demandada en subrogación.

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Artículo 45. Ejecución forzosa y vía de apremio.

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la asociación, contra los

propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

Artículo 46. Revisión de oficio.

Las Entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO III Acciones y recursos

Artículo 47. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 48. Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 49. Acción ante Tribunales ordinarios.

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructi-

vos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 50. Recurso contencioso-administrativo.

1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

CAPÍTULO IV Registro de la Propiedad

Artículo 51. Actos inscribibles.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

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

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

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

4. Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o auto-

rización administrativas, en los términos previstos por las leyes.

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

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

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

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

Artículo 52. Certificación administrativa.

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por 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.

Artículo 53. Clases de asientos.

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los apartados 1, 2, 7 y 8 del artículo 51, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los apartados 3 y 6 del artículo 51. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 51. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

Artículo 54. Expedientes de distribución de beneficios y cargas.

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

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

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

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

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

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

naría que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

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

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

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

Disposición adicional primera. Sistema de información urbana.

Con el fin de promover la transparencia, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, procurando, asimismo, la compatibilidad y coordinación con el resto de sistemas

de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario.

Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

2. No obstante lo dispuesto en esta Ley, los bienes afectados al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas y los puestos a disposición de los organismos públicos que dependan de aquél, están vinculados a los fines previstos en su legislación especial.

Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.

Las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias dentro del marco de esta Ley y de las que el Estado promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado tercero de la disposición final primera de esta Ley.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, y de sus modificaciones o revisiones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las Ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de

legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.

Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado.

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 39 de esta Ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 bis. Régimen urbanístico de los inmuebles afectados.

Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.»

3. Se modifica el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactado en los siguientes términos:

«5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55;

artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector».

5. Se añade un ordinal 7.^a en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«7.^a Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en

venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo.

b) Sólo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por Leyes especiales».

Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados.

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta Ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.

2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario,

pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años.

2. En la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas.

Disposición adicional octava. Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.

La Administración General del Estado podrá participar en los procedimientos de ordenación territorial y urbanística en la forma que determine la legislación en la materia. Cuando así lo prevea esta legislación, podrán participar representantes de la Administración General del Estado, designados por ella, en los órganos colegiados de carácter supramunicipal que tengan atribuidas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Se modifican los siguientes artículos y apartados de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que quedan redactados en los términos siguientes:

1. Modificación del artículo 22.2.

«Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

(...)

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

(...)

2. Adición de un nuevo artículo 70 ter.

«1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a

los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

3. Modificación del artículo 75.7.

«Los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.

Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las liquidaciones de los impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

Tales declaraciones, efectuadas en los modelos aprobados por los plenos respectivos, se llevarán a cabo antes de la toma de posesión, con ocasión del cese y al final del mandato, así como cuando se modifiquen las circunstancias de hecho.

Las declaraciones anuales de bienes y actividades serán publicadas con carácter anual, y en todo caso en el momento de la finalización del mandato, en los términos que fije el Estatuto municipal.

Tales declaraciones se inscribirán en los siguientes Registros de intereses, que tendrán carácter público:

a) La declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que proporcionen o puedan proporcionar ingresos económicos, se inscribirá, en el Registro de Actividades constituido en cada Entidad local.

b) La declaración sobre bienes y derechos patrimoniales se inscribirá en el Registro de Bienes Patrimoniales de cada Entidad local, en los términos que establezca su respectivo estatuto.

Los representantes locales y miembros no electos de la Junta de Gobierno Local respecto a los que, en virtud de su cargo, resulte amenazada su seguridad personal o la de sus bienes o negocios, la de sus familiares, socios, empleados o personas con quienes tuvieran relación económica o profesional podrán realizar la declaración de sus bienes y

derechos patrimoniales ante el Secretario o la Secretaría de la Diputación Provincial o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. Tales declaraciones se inscribirán en el Registro Especial de Bienes Patrimoniales, creado a estos efectos en aquellas instituciones.

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaría de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

4. Inclusión de un nuevo apartado 8 en el artículo 75.

«8. Durante los dos años siguientes a la finalización de su mandato, a los representantes locales a que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan ostentado responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local, les serán de aplicación en el ámbito territorial de su competencia las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado. A estos efectos, los Ayuntamientos podrán contemplar una compensación económica durante ese periodo para aquéllos que, como consecuencia del régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.»

5. Inclusión de una nueva Disposición adicional Decimoquinta. «Régimen de incompatibilidades y declaraciones de actividades y bienes de los Directivos locales y otro personal al servicio de las Entidades locales».

1. Los titulares de los órganos directivos quedan sometidos al régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones

Públicas, y en otras normas estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

No obstante, les serán de aplicación las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, en los términos en que establece el artículo 75.8 de esta Ley.

A estos efectos, tendrán la consideración de personal directivo los titulares de órganos que ejerzan funciones de gestión o ejecución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

2. El régimen previsto en el artículo 75.7 de esta Ley será de aplicación al personal directivo local y a los funcionarios de las Corporaciones Locales con habilitación de carácter estatal que, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, desempeñen en las Entidades locales puestos que hayan sido provistos mediante libre designación en atención al carácter directivo de sus funciones o a la especial responsabilidad que asuman.

Disposición adicional décima. Actos promovidos por la Administración General del Estado.

1. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora.

2. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con la ordenación urbanística y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

3. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

Disposición adicional undécima. Realojamiento y retorno.

1. En la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 29, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2. En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demo-

lidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, deberá garantizarse el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.

La reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta Ley con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los Municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

Disposición transitoria segunda. Deberes de las actuaciones de dotación.

Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, dicha legislación no tiene establecidas las reglas precisas para su aplicación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley serán aplicables las siguientes:

a) El instrumento de ordenación delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.

b) Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.

c) Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación.

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán con-

forme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Disposición transitoria quinta. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situa-

das en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

Disposición final primera. Título competencial y ámbito de aplicación.

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica y de protección del medio ambiente, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.^a, 13.^a, 18.^a y 23.^a de la Constitución, los artículos 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10, apartados 1 y 2; 11, apartados 1, 2, 3, 4, 6 y 7; 12; 13; apartados 1, 2, 3, letra a) párrafo primero y letra b) y apartado 4; 14; 15; 16; 29, apartados 2, párrafo segundo y 3; 33; 36, apartado 3; 42; las disposiciones adicionales primera; sexta, apartados 1 y 2, y undécima, y las disposiciones transitorias primera; segunda; cuarta y quinta.

2. Los artículos 38 y 39, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149. 1. 13.^a de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.

3. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.^a, 8.^a y 18.^a sobre defensa, legislación

civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 10, apartado 3; 11, apartado 5; 13, apartado 3, letra a), párrafo segundo; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29, apartados 1, 2 párrafo primero y 4; 30; 31; 32; 34; 35; 36, apartados 1 y 2; 37; 39, apartados 3 y 4; 40; 41; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53 y 54 y las disposiciones adicionales segunda; quinta; sexta, apartado 3; séptima y décima y la disposición transitoria tercera.

4. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 10 reconoce a la Ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 39, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 será el del 15 por ciento, que el Plan General podrá incrementar motivada y proporcionalmente hasta el 20 por ciento en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes o de su incremento, en su caso, sea sensiblemente superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo.

5. Lo dispuesto en esta Ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

Disposición final segunda. Desarrollo.

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta Ley.

X.3.

REAL DECRETO-LEY 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica. (BOE 22/4/2008).

I

Como resultado del elevado dinamismo de los últimos años y de la orientación de la política económica y presupuestaria, en la actualidad, la economía española goza de unos sólidos fundamentos. En este sentido, es importante destacar tres aspectos: en primer lugar, el aumento del stock de capital al que ha contribuido notablemente la elevada inversión impulsada desde el Estado en capital físico, tecnológico y humano; en segundo lugar, los superávits y la reducción de deuda pública de los últimos años; en tercer lugar, la intensa creación de empleo.

Estos elementos posicionan a la economía española en una situación favorable para hacer frente a la coyuntura adversa derivada de las perturbaciones económicas internacionales, principalmente, las turbulencias en los mercados financieros, la profunda desaceleración de Estados Unidos y el alza de los precios del crudo y de determinadas materias primas y alimentos. A estos factores exógenos se unen en España las dificultades del sector de la construcción de vivienda.

La política económica debe responder a la coyuntura actual. Para ello, es necesario actuar en diversos ámbitos, permitiendo la intervención de los estabilizadores automáticos, adoptando medidas de impulso económico y mejorando la eficiencia de la economía en su conjunto. En el presente Real Decreto-ley se adoptan una serie de medidas a tal fin.

II

Este Real Decreto-ley contiene medidas fiscales en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas,

del Impuesto sobre Sociedades, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y, en el ámbito de la imposición indirecta, en la del Impuesto sobre el Valor Añadido, del Impuesto General Indirecto Canario y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a fin de contribuir a paliar la situación económica en la que se pueden encontrar las familias con perceptores de rendimientos del trabajo o de actividades económicas, resulta necesario adoptar de forma urgente medidas de naturaleza fiscal que mejoren la renta disponible de las familias.

Con tal finalidad se incorpora un nuevo beneficio fiscal en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas consistente en reducir el importe de la cuota líquida total del impuesto de los perceptores de dichas rentas hasta en 400 euros anuales.

Asimismo, al objeto de que la nueva deducción cumpla con su finalidad y despliegue sus efectos económicos de la forma más inmediata posible, sin demorarlos al momento de presentación de la declaración del Impuesto, es preciso aprobar las modificaciones necesarias para anticipar la aplicación de la deducción por sus beneficiarios.

De esta forma, se modifica, en primer lugar, el artículo 79 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, incorporando una nueva deducción de la cuota líquida total del Impuesto.

En segundo lugar, se añade un artículo 80 bis a la citada Ley 35/2006 regulando la aludida

deducción. De esta manera, los perceptores de rendimientos del trabajo y de actividades económicas podrán minorar la cuota líquida total hasta en 400 euros anuales.

En tercer lugar, con la finalidad de anticipar el impacto de dicha deducción al momento actual, resulta necesario modificar el apartado 1 del artículo 101 de la Ley 35/2006 introduciendo los cambios oportunos que permitan diseñar reglamentariamente el nuevo procedimiento de cálculo del tipo de retención e ingreso a cuenta.

De esta forma, tendrá efectos la nueva deducción en el cálculo de los pagos a cuenta correspondientes al propio periodo impositivo 2008.

Por último, se introduce una disposición adicional para evitar que la nueva deducción afecte a la determinación del rendimiento cedido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a las Comunidades Autónomas y a las Entidades Locales, asumiendo el Estado el coste total de la medida.

Por lo que hace referencia al Impuesto sobre Sociedades, ha de recordarse que la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, ha culminado un proceso de armonización de las normas contables españolas al marco contable de las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas en el ámbito comunitario. Esta reforma ya se había iniciado en nuestra legislación mercantil en materia contable desde el 1 de enero de 2005 exclusivamente para las cuentas anuales consolidadas de los grupos con sociedades cotizadas, por lo que la Ley 16/2007 ha hecho posible incorporar, con carácter general, criterios convergentes con los contenidos en el marco contable comunitario en las cuentas anuales individuales de todas las compañías españolas, cotizadas o no. La Ley 16/2007 viene así a establecer una aproximación en los marcos contables existentes en función del alcance subjetivo de tales normas, lo cual facilita la comparación

de la información económica-financiera de las compañías.

Dicha reforma mercantil tiene efectos respecto de los ejercicios que se inicien a partir de 1 de enero 2008, para cuya aplicación ha sido aprobado el Plan General de Contabilidad (en adelante PGC) regulado en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas, aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

Al respecto, la disposición transitoria única de la Ley 16/2007 establece que, para la elaboración de las cuentas anuales que correspondan al primer ejercicio que se inicie a partir de 1 de enero de 2008, las empresas elaborarán un balance de apertura al comienzo de dicho ejercicio, el cual se realizará de acuerdo con las normas establecidas en dicha Ley y en sus disposiciones de desarrollo. En particular, las disposiciones transitorias del PGC desarrollan los criterios para elaborar dicho balance de apertura de acuerdo con los criterios de valoración, calificación y registro incorporados en el nuevo marco contable, lo cual supondrá realizar ajustes como consecuencia de la primera aplicación del PGC, cuya contrapartida, con carácter general, se registrará en cuentas de reservas.

A efectos del Impuesto sobre Sociedades, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante TRLIS), aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, la determinación de la base imponible toma como punto de partida el resultado contable que se corrige por la aplicación de los preceptos establecidos en el TRLIS, de manera que cualquier modificación en dicho resultado trasciende al Impuesto sobre Sociedades, salvo que exista una disposición específica en el TRLIS que establezca un criterio distinto al contable.

Los cargos y abonos a cuentas de reservas que se generen con ocasión de los ajustes de primera aplicación tendrán en muchos casos

plenos efectos fiscales, es decir, deberán tenerse en consideración para la determinación de la base imponible del ejercicio 2008. No obstante, la novedad de algunos de los criterios incluidos en el nuevo marco legal recomienda otorgar a las empresas un plazo de tiempo razonable que permita analizar el tratamiento de las operaciones, evitando incertidumbres en la aplicación de las normas.

Como se ha señalado, estos efectos fiscales tendrían aplicación práctica de forma inmediata, en particular, al tiempo de realizar los pagos fraccionados a cuenta de la liquidación correspondiente a los períodos impositivos que se inicien durante el año 2008, de forma general en los meses de abril, octubre y diciembre de ese año, en el caso de los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades cuyo ejercicio coincida con el año natural y que estén obligados a determinar dichos pagos en función de la parte de base imponible obtenida en el período de los tres, nueve y once meses del ejercicio.

En consecuencia, teniendo en consideración el corto plazo transcurrido desde la entrada en vigor de la norma contable, el 1 de enero de 2008, hasta la fecha en que se inicia el plazo para efectuar el primer pago fraccionado del Impuesto sobre Sociedades, el 1 de abril, resulta aconsejable por motivos de seguridad jurídica posponer los efectos fiscales de tales ajustes, de manera que no tengan trascendencia en la determinación de los referidos pagos fraccionados. Por ello, este Real Decreto-ley establece que el obligado tributario, para determinar los pagos fraccionados de los períodos impositivos que se inicien dentro del año 2008, podrá optar por dos alternativas: bien utilizar como base de cálculo del pago fraccionado la cuota del período impositivo anterior, o bien tomar como referencia la parte de base imponible obtenida en los tres, nueve y once primeros meses del año 2008, con la salvedad de no tener que incluir en dicho cálculo los efectos de los ajustes derivados de la primera aplicación del nuevo PGC.

La necesidad de esta solución ha sido también puesta de manifiesto por el sector empresarial, que ha solicitado expresamente la adopción de las medidas necesarias que permitan paliar el impacto fiscal de la reforma contable en la determinación de los pagos fraccionados.

En este sentido, cabe recordar que, por idénticas razones, se estableció una medida similar en la determinación de los pagos fraccionados del ejercicio 2005 respecto de aquellas empresas que en dicho ejercicio se vieron obligadas a formular sus cuentas anuales individuales según los criterios contables adaptados a las normas internacionales de información financiera adoptadas por los Reglamentos de la Unión Europea.

El alcance de esta medida afecta igualmente a los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que desarrollen actividades económicas y estén obligados a efectuar los correspondientes pagos fraccionados, así como a los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimientos permanentes en territorio español.

No obstante, esta medida no supone una alteración de los sistemas de fijación de la base imponible y de determinación de la cuota correspondiente al Impuesto sobre Sociedades, al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y al Impuesto sobre la Renta de no Residentes del ejercicio, toda vez que afecta exclusivamente al sistema de cálculo de los pagos a cuenta del respectivo tributo.

Por último, esta medida va acompañada de una ampliación del plazo para la presentación e ingreso del pago fraccionado del mes de abril de 2008 a efectuar por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, así como de los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimientos permanentes en territorio español, que finalizará el 5 de mayo de 2008, cualquiera que sea el período impositivo en que a cuenta del mismo se realice dicho pago. Igualmente, se amplía hasta el 5 de mayo de 2008 el plazo para la presentación e ingreso del pago frac-

cionado correspondiente al primer trimestre de 2008 a efectuar por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que determinen el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo al método de estimación directa.

En el Impuesto sobre la Renta de no Residentes se amplía el ámbito de las exenciones en relación con la Deuda Pública y otros instrumentos de renta fija para todos los no residentes con independencia de su lugar de residencia.

Por lo que hace referencia a la imposición indirecta, en primer lugar, en el Impuesto sobre el Valor Añadido se modifica el concepto de rehabilitación al objeto de propiciar un mejor tratamiento de ciertas obras en la imposición indirecta como medida para dinamizar la actividad de la construcción, impulsando así el crecimiento y la creación de empleo. A estos efectos, se dispone la exclusión del suelo del valor de los edificios para computar si una obra supera o no el 25 por ciento de su valor. Esta exclusión supone una modificación sustantiva del concepto respecto a su regulación anterior. Igualmente, se especifica con mayor precisión el valor de las edificaciones con el que ha de efectuarse la comparación y el momento de su determinación.

Esta modificación, que se recoge en el artículo 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del impuesto, incide en la consideración como sujetas y no exentas de las entregas de los edificios o partes de los mismos después de su rehabilitación. La ampliación del concepto ha de conducir al incremento en el número de edificios cuya entrega se equiparará a las entregas de edificios nuevos, respondiendo de manera más cercana a la consideración urbanística de los mismos. Adicionalmente, el tipo impositivo que se aplica a las obras de rehabilitación, que es el 7 por ciento, ve ampliado su espectro al incrementarse el número de obras que recibe esta calificación. Este tratamiento generará una mayor neutralidad en la tributación de estas operaciones y permitirá, así-

mismo, atender a las demandas formuladas por el sector empresarial en este sentido, al objeto de mejorar el régimen fiscal aplicable a aquellas, lo que contribuirá a favorecer la conveniente renovación del parque de viviendas, en especial en el centro urbano de las ciudades.

Además, se dispone el adecuado régimen transitorio para asegurar que no se producen situaciones de inequidad en la aplicación del nuevo concepto de rehabilitación, que es considerablemente más amplio que el anterior.

En el Impuesto General Indirecto Canario, en línea con los cambios que se introducen en el Impuesto sobre el Valor Añadido, se modifica el concepto de rehabilitación y se regula el pertinente régimen transitorio.

Como medida para favorecer la situación económica de las familias, a la vista del alza experimentada por los índices de referencia que se utilizan para fijar las cuantías de los intereses de los préstamos hipotecarios, en la disposición adicional segunda, se prevé que en las operaciones de ampliación del plazo de préstamos con garantía hipotecaria concedidos para la adquisición, construcción y rehabilitación de la vivienda habitual, los titulares del préstamo podrán disfrutar de la no sujeción de la cuota fija de la modalidad de actos jurídicos documentados, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el otorgamiento de documentos notariales, que graven estas operaciones, que podrán extenderse en papel común.

Por último, se introduce una disposición final estableciendo un mandato al Gobierno para que modifique, en la regulación reglamentaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el concepto de rehabilitación de vivienda, de forma similar al establecido en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

III

El presente Real Decreto-ley aumenta también hasta tres mil millones de euros la dota-

ción máxima prevista en la Ley de Presupuestos Generales para 2008 para el otorgamiento de avales del Estado a bonos de titulación en el marco de la iniciativa FTPYME. Para que el aumento de la dotación se pueda conceder de manera efectiva a lo largo de 2008, se eleva también el límite de aval vivo acumulado a 31 de diciembre fijado en la citada Ley, situándolo en siete mil setecientos millones de euros.

Con esta medida se trata de dar un impulso al programa de apoyo a la financiación de las pequeñas y medianas empresas españolas a través de la constitución de Fondos de Titulación de Activos. El Estado apoya las operaciones avalando una parte de los bonos de mayor calidad crediticia emitidos por el Fondo, y a cambio, las entidades de crédito cedentes se comprometen a reinvertir la liquidez obtenida en la financiación de pequeñas y medianas empresas. El funcionamiento de la iniciativa desde su creación ha sido muy satisfactorio, contribuyendo a sacar al mercado de capitales financiación a pequeñas y medianas empresas por más de treinta y cinco mil millones de euros, un elevado porcentaje de los cuales se ha vuelto a reinvertir en la economía real. En la actual coyuntura de los mercados financieros internacionales, marcada por una restricción muy intensa en las condiciones de financiación a las entidades de crédito, el aumento de la dotación para la iniciativa FTPYME facilitará la adaptación del sistema bancario español al nuevo entorno, a través de la diversificación de las carteras crediticias. Esta medida supone también un apoyo a la titulación de activos en España en condiciones de transparencia y gestión de riesgo muy rigurosas, generando ganancias de eficiencia considerables.

IV

Por su parte, y con el objetivo fundamental de hacer frente al actual repunte del volumen de desempleados, contiene el Capítulo II del presente Real Decreto-ley una habilitación al

Gobierno para la aprobación de un plan extraordinario de medidas de orientación, formación profesional e inserción laboral.

La gestión de dicho plan extraordinario, que será de aplicación en todo el territorio, ha de ser asumida por el Servicio Público de Empleo Estatal y por las Comunidades Autónomas con competencias estatutariamente asumidas en el ámbito del trabajo, el empleo y la formación.

Se contemplan expresamente en este Capítulo subvenciones para el proceso de búsqueda de empleo y para facilitar la movilidad geográfica, que se integrarán en el plan junto con las medidas de orientación, formación e inserción ya vigentes, que se verán reforzadas.

V

En la adopción de estas medidas concurre, por su naturaleza y finalidad, la circunstancia de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución para la utilización del real decreto-ley, requisito imprescindible, como ha recordado, por otra parte, la jurisprudencia constitucional.

En su virtud, a propuesta conjunta del Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda y del Ministro de Trabajo e Inmigración, en uso de la autorización contenida en el artículo 86.1 de la Constitución española y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 18 de abril de 2008,

DISPONGO:

CAPITULO I

Medidas fiscales y financieras

Artículo 1. Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Con efectos desde 1 de enero de 2008, se modifica el artículo 79, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 79. Cuota diferencial.

La cuota diferencial será el resultado de minorar la cuota líquida total del impuesto, que será la suma de las cuotas líquidas, estatal y autonómica, en los siguientes importes:

- a) La deducción por doble imposición internacional prevista en el artículo 80 de esta Ley.
- b) La deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas prevista en el artículo 80 bis de esta Ley.
- c) Las deducciones a que se refieren el artículo 91.8 y el artículo 92.4 de esta Ley.
- d) Cuando el contribuyente adquiera su condición por cambio de residencia, las retenciones e ingresos a cuenta a que se refiere el apartado 8 del artículo 99 de esta Ley, así como las cuotas satisfechas del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y devengadas durante el período impositivo en que se produzca el cambio de residencia.
- e) Las retenciones a que se refiere el apartado 11 del artículo 99 de esta Ley.
- f) Las retenciones, los ingresos a cuenta y los pagos fraccionados previstos en esta Ley y en sus normas reglamentarias de desarrollo.»

Dos. Con efectos desde 1 de enero de 2008, se añade un artículo 80 bis con el siguiente contenido:

«Artículo 80 bis. Deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas.

1. Los contribuyentes que obtengan rendimientos del trabajo o rendimientos de actividades económicas se deducirán 400 euros anuales.
2. El importe de la deducción prevista en este artículo no podrá exceder del resultante de aplicar el tipo medio de gravamen a la suma

de los rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas minorados, respectivamente, por las reducciones establecidas en los artículos 20 y, en su caso, 32 de esta Ley.

A estos efectos, no se computarán los rendimientos del trabajo o de actividades económicas obtenidos en el extranjero en la medida en que por aplicación de la deducción prevista en el artículo 80 de esta Ley no hayan tributado efectivamente en el Impuesto.

Se entenderá por tipo medio de gravamen el resultante de sumar los tipos medios de gravamen a que se refieren el apartado 2 del artículo 63 y el apartado 2 del artículo 74 de esta Ley.»

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 101, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las retenciones e ingresos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo derivados de relaciones laborales o estatutarias y de pensiones y haberes pasivos se fijarán reglamentariamente, tomando como referencia el importe que resultaría de aplicar las tarifas a la base de la retención o ingreso a cuenta.

Para determinar el porcentaje de retención o ingreso a cuenta se podrán tener en consideración las circunstancias personales y familiares y, en su caso, las rentas del cónyuge y las reducciones y deducciones, así como las retribuciones variables previsibles, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

A estos efectos, se presumirán retribuciones variables previsibles, como mínimo, las obtenidas en el año anterior, salvo que concurren circunstancias que permitan acreditar de manera objetiva un importe inferior.

Reglamentariamente podrá establecerse que el porcentaje de retención o ingreso a cuenta se exprese en números enteros, con redondeo al más próximo.»

Artículo 2. Determinación de los pagos fraccionados a cuenta de la liquidación de los períodos impositivos iniciados dentro de 2008.

1. Con efectos exclusivos para los pagos fraccionados que se realicen a cuenta de la liquidación correspondiente a los períodos impositivos que se inicien durante el año 2008, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, así como los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimientos permanentes en territorio español, podrán optar por cualquiera de las alternativas siguientes:

a) Aplicar la modalidad prevista en el apartado 2 del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

b) Aplicar la modalidad prevista en el apartado 3 del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, sin que, en la determinación de su importe, se tengan en cuenta los efectos fiscales derivados de los ajustes contables cuya contrapartida sea una cuenta de reservas, consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, o del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas, aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

La alternativa por la que se opte será aplicable a todos los pagos fraccionados que deban realizarse a cuenta de la liquidación de los referidos períodos impositivos, que se ejercitará con la presentación de la autoliquidación correspondiente a dichos pagos, cualquiera que sea la modalidad que fuese aplicable al sujeto pasivo.

2. Con efectos exclusivos para el período impositivo 2008, los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 99 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, estuviesen obligados a efectuar pagos fraccionados, determinarán su importe

sin tener en cuenta los efectos fiscales derivados de los ajustes contables cuya contrapartida sea una cuenta de reservas, consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, o del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas, aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

Artículo 3. Plazo para efectuar el pago fraccionado del mes de abril de 2008.

1. Tratándose de sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, así como de contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimientos permanentes en territorio español, el plazo para la presentación e ingreso del pago fraccionado correspondiente al mes de abril de 2008 finalizará el 5 de mayo de 2008.

2. Tratándose de contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que determinen el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo al método de estimación directa, en cualquiera de sus dos modalidades, el plazo para la presentación e ingreso del pago fraccionado correspondiente al primer trimestre de 2008 finalizará el 5 de mayo de 2008.

Artículo 4. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo.

Se modifica el apartado 2 del artículo 14 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. En ningún caso será de aplicación lo dispuesto en las letras c), i) y j) del apartado anterior a los rendimientos y ganancias patrimoniales obtenidos a través de los países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal.

Tampoco será de aplicación lo previsto en la letra h) del apartado anterior cuando la sociedad matriz tenga su residencia fiscal, o el establecimiento permanente esté situado, en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal.»

Artículo 5. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se modifica el ordinal 22.º del artículo 20.uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, que queda redactado en los siguientes términos:

«22.º Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.

Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquéllos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.

También a los efectos de esta Ley, las obras de rehabilitación de edificaciones son las que

tienen por objeto principal la reconstrucción de las mismas mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo

Las transmisiones no sujetas al Impuesto en virtud de lo establecido en el artículo 7, número 1.º de esta Ley no tendrán, en su caso, la consideración de primera entrega a efectos de lo dispuesto en este número.

La exención no se extiende:

a) A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.

b) A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente, siempre que se cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

c) A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.»

Artículo 6. Modificación de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias:

Uno. Se modifica el artículo 10.º 1.22), que queda redactado en los siguientes términos:

«22) Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada la construcción o rehabilitación.

Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquellos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.

Las transmisiones no sujetas al Impuesto en virtud de lo establecido en el artículo 9, apartado 1.º, de esta Ley no tendrán, en su caso, la consideración de primera entrega a efectos de lo dispuesto en este apartado.

La exención no se extiende:

a) A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.

b) A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente.

c) A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.»

Dos. Se modifica el artículo 27.º 1.1.º f), que queda redactado en los siguientes términos:

«f) Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción y rehabilitación de las viviendas calificadas administrativamente como protección oficial de régimen especial, así como la construcción o rehabilitación de obras de equipamiento comunitario. A los efectos de esta Ley, se considerarán de rehabilitación las actuaciones dirigidas a la reconstrucción mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

A los efectos de este párrafo y del anterior, se entenderá por equipamiento comunitario aquel que consiste en:

Los edificios de carácter demanial.

Las infraestructuras públicas de agua, telecomunicación, ferroviarias, energía eléctrica, alcantarillado, parques, jardines y superficies viales en zonas urbanas.

No se incluyen, en ningún caso, las obras de conservación, mantenimiento, reformas, rehabilitación, ampliación o mejora de dichas infraestructuras.

Las potabilizadoras, desalinizadoras y depuradoras de titularidad pública.»

Artículo 7. Avales para garantizar valores de renta fija emitidos por Fondos de Titulización de Activos.

Se modifica el artículo 57 de la Ley 51/2007, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2008, que queda redactado como sigue:

«Artículo 57. Avales para garantizar valores de renta fija emitidos por Fondos de Titulización de activos.

Uno. El Estado podrá otorgar avales hasta una cuantía máxima, durante el ejercicio de 2008, de 3.000 millones de euros, con el objeto de garantizar valores de renta fija emitidos por Fondos de titulización de activos constituidos al amparo de los convenios que suscriban la Administración General del Estado y las sociedades gestoras de Fondos de titulización de activos inscritas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con el objeto de mejorar la financiación de la actividad productiva empresarial.

Los activos cedidos al Fondo de titulización serán préstamos o créditos concedidos a todo tipo de empresas no financieras domiciliadas en España. No obstante, el activo cedido correspondiente a un mismo sector, de acuerdo con el nivel más agrupado de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, no podrá superar el 25 por ciento del total del activo cedido al Fondo de titulización.

Dos. El importe vivo acumulado de todos los avales otorgados por el Estado a valores de renta fija emitidos por los Fondos de titulización de activos señalados en el apartado anterior no podrá exceder de 7.700 millones de euros a 31 de diciembre de 2008.

Tres. El otorgamiento de los avales señalados en el apartado uno de este artículo deberá ser acordado por el Ministerio de Economía y Hacienda, con ocasión de la constitución del fondo y previa tramitación del preceptivo expediente.

Cuatro. Las Sociedades Gestoras de Fondos de titulización de activos deberán remitir a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera la información necesaria para el control del riesgo asumido por parte del Estado en virtud de los avales, en particular la referente al volumen total del principal pendiente de amortización de los valores de renta

fija emitidos por los Fondos de titulización de activos y a la tasa de activos impagados o fallidos de la cartera titulizada.

Cinco. La constitución de los Fondos de titulización de activos a que se refieren los apartados anteriores estará exenta de todo arancel notarial y, en su caso, registral.

Seis. Se faculta al Ministro de Economía y Hacienda para que establezca las normas y requisitos a los que se ajustarán los convenios a que hace mención el apartado uno de este artículo.»

CAPÍTULO II

Plan extraordinario de medidas de orientación, formación profesional e inserción laboral

Artículo 8. Habilitación al Gobierno.

Se autoriza al Gobierno a la aprobación, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, de un Plan extraordinario de medidas de orientación, formación profesional e inserción laboral destinado a incrementar la contratación laboral y el reforzamiento de la estabilidad profesional tanto de las personas desempleadas como de las expuestas a su exclusión del mercado laboral. Dicho Plan será objeto de aplicación en todo el territorio del Estado y su gestión se realizará por las Comunidades Autónomas con competencias estatutariamente asumidas en el ámbito del trabajo, el empleo y la formación y por el Servicio Público de Empleo Estatal.

Respecto de la gestión por las Comunidades Autónomas de los créditos concedidos mediante esta disposición, se distribuirán territorialmente entre dichas Administraciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 14 de la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo y 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Además de las medidas de orientación, formación e inserción ya vigentes y que se integrarán y reforzarán en el Plan, este, asimismo, contemplará las subvenciones para el proceso de búsqueda de empleo y para facilitar la movilidad geográfica que se regulan

en el presente Real Decreto-ley, de acuerdo con los siguientes artículos.

Artículo 9. Subvenciones durante el proceso de búsqueda de empleo.

Los trabajadores desempleados objeto del Plan, que participen en acciones de orientación que reúnan los requisitos establecidos en este artículo, podrán recibir, durante el tiempo que permanezcan incluidos en dichas acciones, una subvención de 350 euros por mes, o parte proporcional por periodos inferiores, durante un periodo máximo de tres meses. Estas acciones se desarrollarán a través de grupos específicos de búsqueda de empleo, como parte de su itinerario personalizado de inserción, que en todo caso deberán ser tutorizadas por orientadores profesionales, y requerirán una especial dedicación para su presentación a ofertas de empleo y otras actuaciones que determinen los orientadores. El período de tres meses se computará de forma continuada desde el inicio de la primera acción de orientación.

Estas ayudas se dirigirán prioritariamente a los trabajadores con graves problemas de empleabilidad, con el objetivo de lograr, de esta manera, su reinserción en el mercado de trabajo. Serán requisitos necesarios que el trabajador no sea beneficiario de prestaciones y que carezca de rentas superiores al IPREM mensual.

Artículo 10. Subvenciones para facilitar la movilidad geográfica.

1. Estas subvenciones tienen por objeto facilitar la contratación estable de los trabajadores desempleados, objeto del mencionado Plan y sujetos a un itinerario personalizado de inserción, cuando esta contratación implique desplazamientos y traslado de residencia dentro del territorio español.

2. Serán beneficiarios de las subvenciones para facilitar la movilidad geográfica los trabajadores desempleados cuya contratación implique movilidad geográfica, considerándose que existe movilidad geográfica cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Que, como consecuencia de la contratación, se produzca un traslado efectivo de la residencia habitual del trabajador.

b) Que la localidad de destino donde se ubique el puesto de trabajo se encuentre a más de 100 kilómetros de la localidad de origen, excepto cuando se trate de desplazamientos con destino u origen en Ceuta o Melilla o desplazamientos interinsulares, efectuados entre cualquiera de las islas de cada uno de los archipiélagos, en los que la distancia podrá ser inferior.

c) Que la contratación sea mediante un contrato indefinido o temporal, con una duración efectiva del contrato igual o superior a seis meses.

3. Se podrán conceder las siguientes subvenciones:

a) Gastos de desplazamiento. Estas subvenciones se destinarán a cubrir los gastos de desplazamiento del beneficiario, así como los de los familiares a su cargo que convivan con él, desde la localidad de origen a la del nuevo destino.

Cuando el desplazamiento se realice en línea regular de transporte público la cuantía máxima de la ayuda será el importe del billete o pasaje dentro de la tarifa correspondiente a la clase segunda, turista o equivalente.

Si se utiliza para el desplazamiento el vehículo particular la cuantía máxima de la ayuda será la cuantía establecida al efecto en las Administraciones Públicas como indemnización por uso de vehículo particular, a la que se añadirá el importe de los peajes que se justifiquen.

En todo caso, estas subvenciones no podrán superar la cuantía de 4 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) mensual vigente

b) Gastos de transporte de mobiliario y enseres. Por el traslado de mobiliario y enseres del trabajador, así como los de los familiares a su cargo que convivan con él, desde la localidad de origen a la del nuevo destino la cuantía de la ayuda será la del coste de dicho traslado, hasta un máximo de 4 veces el IPREM mensual vigente.

c) Gastos de alojamiento. Estas subvenciones se destinarán a cubrir gastos generados durante los doce primeros meses de vigencia del contrato por el alojamiento, incluyendo el alquiler o adquisición de vivienda u otros gastos de hospedaje, del beneficiario y de los familiares a su cargo que convivan con él, en la localidad de nuevo destino. La cuantía máxima de la ayuda será de diez veces el IPREM mensual vigente.

d) Gastos de guardería y de atención a personas dependientes. Estas subvenciones se destinarán a cubrir gastos generados por asistencia a guarderías u otros centros, durante el primer ciclo de educación infantil, de los hijos del beneficiario que dependan económicamente del mismo o por atención de las personas dependientes a su cargo, durante los doce primeros meses de vigencia del contrato. La cuantía máxima de la ayuda será de 4 veces el IPREM mensual vigente.

Artículo 11. Procedimiento de concesión de las subvenciones.

Las subvenciones contempladas en los artículos 9 y 10 de esta norma se otorgarán a solicitud de los trabajadores en régimen de concesión directa, atendiendo a su carácter singular por su interés público, económico y social derivado de las particulares circunstancias económicas y sociales del colectivo de trabajadores desempleados, al amparo de lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 28 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y 67 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

Artículo 12. Órganos gestores.

1. La gestión de las subvenciones por búsqueda de empleo reguladas en el artículo 9 corresponderá al Servicio Público de Empleo Estatal y a los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas con competencias en materia de gestión de las políticas activas de empleo respecto de los trabajadores inscritos en las oficinas de empleo de su ámbito territorial.

2. Para la gestión de las subvenciones para facilitar la movilidad geográfica reguladas en el artículo 10 será competente el Servicio Público de Empleo Estatal o los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas en cuyo ámbito territorial se realice el itinerario personalizado de inserción.

Artículo 13. Competencia de los servicios públicos de empleo.

Corresponde a los servicios públicos de empleo competentes la determinación de la forma y plazos de la presentación de solicitudes de las subvenciones previstas en esta norma. Asimismo, corresponderá a los servicios públicos de empleo la tramitación del procedimiento, respetando la naturaleza jurídica de las subvenciones, la resolución y, en su caso, el pago de las subvenciones y la realización de los controles necesarios.

Artículo 14. Justificación y reintegro de las subvenciones.

1. La justificación por los beneficiarios de las subvenciones percibidas se ajustará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el Capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

2. Será de aplicación el artículo 17.3 del texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.

3. Darán lugar a la obligación de reintegrar las cantidades percibidas las causas de invalidez de la resolución de concesión recogidas en el artículo 36 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. También procederá el reintegro, total o parcial, y la exigencia del interés de demora desde la fecha del pago de la subvención hasta que se acuerde la procedencia del reintegro de la misma, en los supuestos contemplados en el artículo 37 de la citada Ley.

Artículo 15. Gestión por las Comunidades Autónomas.

Las subvenciones reguladas en los artículos 9 y 10 de este Real Decreto-ley serán gestionadas por las Comunidades Autónomas que hayan asumido el traspaso de la gestión realizada por el Servicio Público de Empleo Estatal en el ámbito del trabajo, el empleo y la formación y ejercerán las funciones que les correspondan según lo dispuesto en los reales decretos de traspaso.

Dicha gestión se realizará de acuerdo con lo establecido en este Real Decreto-ley y en las normas que dicten las Comunidades Autónomas para su ejecución en función de su propia organización.

Disposición adicional primera. Consideración de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas a efectos del cálculo del rendimiento cedido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los Entes Territoriales.

A efectos de lo dispuesto en los artículos 18.2.a).3.º de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y 113.1.3.º del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se considerarán retenciones soportadas las que se habrían practicado sin tener en cuenta la deducción regulada en el artículo 80 bis de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Disposición adicional segunda. No sujeción al gravamen establecido en el artículo 31.1 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las escrituras públicas de novación de préstamos con ga-

rantía hipotecaria que se refieran a la ampliación del plazo del préstamo.

No obstante lo previsto en el apartado 1 del artículo 31 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no quedarán sujetas a dicho gravamen y se extenderán en papel común las escrituras públicas que documenten la ampliación del plazo de los préstamos con garantía hipotecaria concedidos para la adquisición, construcción y rehabilitación de la vivienda habitual realizadas en el periodo de dos años a contar desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.

Disposición adicional tercera. Habilitación de créditos.

Para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente Real Decreto-ley, se realizarán las modificaciones presupuestarias que sean necesarias, de conformidad con lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, sin que resulte de aplicación en su caso las limitaciones a que se refiere en su artículo 52.1.a) de la citada Ley.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio derivado de la nueva redacción dada a los artículos 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y 27.º 1.1.º f) de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

Uno. A los efectos de la aplicación de la nueva redacción del artículo 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, tal y como queda redactado por este Real Decreto-ley, se aplicarán los siguientes criterios:

1.º El concepto de rehabilitación, tal y como queda delimitado por el párrafo cuarto del artículo 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, será aplicable a las entregas de edificaciones o partes de las mismas que pasen a tener la condición de primeras entregas y se produzcan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.uno.1.º de la misma Ley, a partir de la fecha de entrada en vigor de este Real

Decreto-ley. A estos efectos, será irrelevante el hecho de haber recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha.

2.º La aplicación del tipo impositivo reducido que establece el artículo 91.uno.3.1.º de la Ley 37/1992 a las ejecuciones de obra que pasen a tener la condición de obras de rehabilitación, no teniéndola con anterioridad, será procedente en la medida en que el impuesto correspondiente a dichas obras se devengue, conforme a los criterios establecidos en el artículo 75.uno de la misma Ley, a partir de la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. A estos efectos, será irrelevante el hecho de haber recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha. Los sujetos pasivos deberán rectificar las cuotas repercutidas correspondientes a los pagos anticipados cuyo cobro se hubiera percibido con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, aun cuando hubieran transcurrido más de cuatro años desde que tuvo lugar dicho cobro.

3.º Los empresarios o profesionales que realicen las entregas a que se refiere el ordinal 1.º podrán deducir íntegramente las cuotas soportadas o satisfechas por los bienes y servicios utilizados directamente en su rehabilitación. A tales efectos, el derecho a la deducción de dichas cuotas nacerá el día de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. En caso de que las citadas cuotas se hubieran deducido con anterioridad, aunque sea parcialmente, los empresarios o profesionales deberán regularizar las deducciones practicadas en la declaración-liquidación correspondiente al último periodo de liquidación de 2008.

Dos. A los efectos de la aplicación de la nueva redacción del artículo 27.º 1.1.º f) de la Ley 20/1991, tal y como queda redactado por este Real Decreto-ley, se aplicarán los siguientes criterios:

1.º El concepto de rehabilitación, tal y como queda delimitado por el artículo 27.º 1.1.º f) de la Ley 20/1991, será aplicable a las entregas de edificaciones o partes de las mismas

que pasen a tener la condición de primeras entregas y se produzcan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.º 1.a) de la misma Ley, a partir de la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. A estos efectos, será irrelevante el hecho de haber recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha.

2.º La aplicación del tipo impositivo cero que establece el artículo 27.º 1.1.º f) de la Ley 20/1991 a las ejecuciones de obra que pasen a tener la condición de obras de rehabilitación, no teniéndola con anterioridad, será procedente en la medida en que el impuesto correspondiente a dichas obras se devengue, conforme a los criterios establecidos en el artículo 18.º 1.a) y b) de la misma Ley, a partir de la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. A estos efectos, será irrelevante el hecho de haber recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha. Los sujetos pasivos deberán rectificar las cuotas repercutidas correspondientes a los pagos anticipados cuyo cobro se hubiera percibido con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, aun cuando hubieran transcurrido más de cuatro años desde que tuvo lugar dicho cobro.

3.º Los empresarios o profesionales que realicen las entregas a que se refiere el ordinal 1.º podrán deducir íntegramente las cuotas soportadas o satisfechas por los bienes y servicios utilizados directamente en su rehabilitación. A tales efectos, el derecho a la deducción de dichas cuotas nacerá el día de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. En caso de que las citadas cuotas se hubieran deducido con anterioridad, aunque sea parcialmente, los empresarios o profesionales deberán regularizar las deducciones practicadas en la declaración-liquidación correspondiente al último periodo de liquidación de 2008.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

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

Disposición final primera. Título competencial.

Las subvenciones reguladas en los artículos 9 y 10 se dictan al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.7.^a de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación laboral, sin perjuicio de su ejecución por las Comunidades Autónomas.

Disposición final segunda. Concepto de rehabilitación de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En el plazo de tres meses el Gobierno llevará a cabo las modificaciones necesarias en la regulación reglamentaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para regular el concepto de rehabilitación de vivienda, cuando tenga por objeto la reconstrucción de

la misma mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, de forma similar al establecido en el párrafo cuarto del artículo 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Disposición final tercera. Entrada en vigor. Este Real Decreto-ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 21 de abril de 2008.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO

X.4.

REAL DECRETO 861/2008, de 23 de mayo, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en materia de pagos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo y de actividades económicas. (BOE 24/5/2008)

El artículo 80 bis de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, introducido por el Real Decreto-ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, establece una nueva deducción en la cuota líquida del Impuesto de hasta 400 euros aplicable a los contribuyentes que obtengan rendimientos del trabajo o de actividades económicas.

Este real decreto tiene por objeto realizar las modificaciones necesarias en el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, para que los beneficiarios de la citada deducción puedan anticipar los resultados de su aplicación mediante una minoración de los pagos a cuenta del impuesto en el propio período impositivo 2008.

Por otra parte, se da cumplimiento al mandato contenido en la disposición final segunda del citado Real Decreto-ley 2/2008, adaptando el concepto de rehabilitación de vivienda, cuando tenga por objeto la reconstrucción de la misma mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, de forma similar al establecido en el párrafo cuarto del artículo 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El real decreto se estructura en un único artículo, dos disposiciones transitorias y una disposición final.

El artículo único modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En primer lugar, se modifica el concepto de rehabilitación de vivienda contenido en el artículo 55.5 del Reglamento del Impuesto, precisando que para computar si el coste global de las operaciones de rehabilitación de la misma supera o no el 25 por ciento del precio de adquisición o, en su caso, del valor de mercado de la vivienda, se descontará de dichas cantidades la parte proporcional correspondiente al suelo.

En segundo lugar, se introducen diversos cambios en el procedimiento general para determinar el importe de la retención, de forma que tome en consideración la nueva deducción contenida en el artículo 80 bis de la Ley del Impuesto. En este sentido, considerando los costes de cumplimiento que cualquier modificación en esta materia supone para los obligados a practicar retenciones e ingresos a cuenta, se ha tratado de configurar un nuevo procedimiento lo más respetuoso posible con el actual, posponiéndose, incluso, algunas modificaciones al período impositivo 2009.

De esta forma, se modifica, en primer lugar, el artículo 80 del Reglamento del Impuesto, incorporando como tipo fijo de retención los atrasos que correspondan imputar a ejercicios anteriores, sin que a efectos prácticos determine ninguna modificación en su tratamiento en relación con la normativa anterior, al tiempo que se introducen los cambios oportunos en el apartado 2 de dicho artículo con la finalidad de, por una parte, respetar la especi-

ficidad actual en el cálculo del tipo de retención aplicable a los rendimientos del trabajo obtenidos en Ceuta y Melilla, en idénticos términos a los vigentes hasta la fecha, y, por otra, permitir disfrutar de una minoración de hasta 400 euros en sus retenciones e ingresos a cuenta.

En segundo lugar, con efectos a partir de 1 de enero de 2009, se eleva el importe de los límites excluyentes de la obligación de retener previstos en el artículo 81 del Reglamento como consecuencia de la consideración en su fijación de la nueva deducción.

En tercer lugar, se modifica el artículo 82 del Reglamento del Impuesto para adaptar el procedimiento general de cálculo del tipo de retención a los cambios anteriormente señalados.

En cuarto lugar, se introducen las modificaciones pertinentes en el cálculo del límite previsto en el artículo 85.3 del Reglamento para que tome en consideración la nueva deducción incorporada en la normativa del Impuesto. Además, se suprime el límite de la letra b) del apartado 3 y el apartado 4, ambos del artículo 85 del Reglamento. En estos casos, el límite del 43 por ciento cuando hay una regularización funciona como un tipo máximo de retención por lo que el mismo se ha reubicado en el apartado 5 del artículo 87 del Reglamento, sin que tal cambio determine modificación alguna en la forma de operar del mismo.

En quinto lugar, se modifica el artículo 86 del Reglamento estableciéndose una nueva fórmula de cálculo del tipo de retención. De esta forma, se partirá de un tipo previo de retención coincidente con el tipo de retención aplicable hasta la entrada en vigor de este real decreto. El importe de la retención resultante de aplicar dicho tipo se minorará en la cuantía de la nueva deducción, obteniéndose posteriormente un nuevo tipo de retención, que se expresará con dos decimales, y que será lógicamente inferior al tipo previo de retención.

En sexto lugar, se modifica el artículo 87.3 del Reglamento, de forma que en los su-

puestos de regularización del tipo de retención se tenga igualmente en consideración la deducción prevista en el artículo 80 bis de la Ley del Impuesto.

En séptimo lugar, con efectos a partir de 1 de enero de 2009, se modifica el apartado 2 de la letra A) del artículo 89 del Reglamento, estableciéndose que el tipo de retención resultante del procedimiento especial previsto para los perceptores de prestaciones pasivas se exprese con dos decimales.

En octavo lugar, en relación con los contribuyentes que obtengan rendimientos de actividades económicas, se modifica el artículo 110 del Reglamento, para que la cuantía de la deducción prevista en el artículo 80 bis de la Ley del Impuesto se tenga en cuenta en el cálculo del importe de los pagos fraccionados que deban ingresar trimestralmente.

Por otra parte, la disposición transitoria primera regula las reglas aplicables a las retenciones sobre los rendimientos del trabajo satisfechos en el período impositivo 2008, estableciendo que durante el mes de junio las retenciones se practicarán de acuerdo con la normativa en vigor a 1 de enero de 2008, minorándose en la cuantía de 200 euros. El importe restante hasta alcanzar la cuantía de 400 euros se minorará de las retenciones que se practiquen hasta final de año, mediante la aplicación de las normas que ahora se aprueban, debiéndose regularizar el tipo de retención.

Por último, la disposición transitoria segunda establece que en el primer pago fraccionado que deba realizarse a partir de la entrada en vigor del presente real decreto, el importe que se podrán deducir los contribuyentes del pago fraccionado a ingresar será de 200 euros.

Para la realización de las citadas modificaciones se dispone de la oportuna habilitación contenida en los artículos 68.1.1.º, 99.7, 101.1 y disposición final séptima de la indicada Ley 35/2006.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de mayo de 2008,

DISPONGO:

Artículo único. Modificación del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

El Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, se modifica en los siguientes términos:

Uno. El apartado 5 del artículo 55 queda redactado como sigue:

«5. A los efectos previstos en el artículo 68.1.1.º de la Ley del Impuesto se considerará rehabilitación de vivienda las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.»

Dos. El artículo 80 queda redactado como sigue:

«Artículo 80. Importe de las retenciones sobre rendimientos del trabajo.

1. La retención a practicar sobre los rendimientos del trabajo será el resultado de aplicar a la cuantía total de las retribuciones que se satisfagan o abonen, el tipo de

retención que corresponda de los siguientes:

1.º Con carácter general, el tipo de retención que resulte según el artículo 86 de este Reglamento.

2.º El determinado conforme con el procedimiento especial aplicable a perceptores de prestaciones pasivas regulado en el artículo 89.A) de este Reglamento.

3.º El 35 por ciento para las retribuciones que se perciban por la condición de administradores y miembros de los Consejos de Administración, de las Juntas que hagan sus veces y demás miembros de otros órganos representativos.

4.º El 15 por ciento para los rendimientos derivados de impartir cursos, conferencias, coloquios, seminarios y similares, o derivados de la elaboración de obras literarias, artísticas o científicas, siempre que se ceda el derecho a su explotación.

5.º El 15 por ciento para los atrasos que correspondan imputar a ejercicios anteriores, salvo cuando resulten de aplicación los tipos previstos en los números 3.º ó 4.º de este apartado.

2. Cuando se trate de rendimientos del trabajo obtenidos en Ceuta y Melilla que se beneficien de la deducción prevista en el artículo 68.4 de la Ley del Impuesto, se dividirán por dos:

a) El tipo previo de retención expresado con dos decimales a que se refiere el artículo 86.1 de este Reglamento, redondeándose el resultado al entero más próximo en la forma prevista en dicho artículo.

b) Los tipos de retención previstos en los números 3.º, 4.º y 5.º del apartado anterior.»

Tres. El apartado 1 del artículo 81 queda redactado como sigue:

«1. No se practicará retención sobre los rendimientos del trabajo cuya cuantía, determinada según lo previsto en el artículo 83.2 de este Reglamento, no supere el importe anual establecido en el cuadro siguiente en función del número de hijos y otros descendientes y de la situación del contribuyente:

Situación del contribuyente	N.º de hijos y otros descendientes		
	0 – Euros	1 – Euros	2 o más – Euros
1.ª Contribuyente soltero, viudo, divorciado o separado legalmente		14.369	16.547
2.ª Contribuyente cuyo cónyuge no obtenga rentas superiores a 1.500 euros anuales, excluidas las exentas	13.851	15.704	17.882
3.ª Otras situaciones	11.162	11.888	12.695

A efectos de la aplicación de lo previsto en el cuadro anterior, se entiende por hijos y otros descendientes aquéllos que dan derecho al mínimo por descendientes previsto en el artículo 58 de la Ley del Impuesto.

En cuanto a la situación del contribuyente, ésta podrá ser una de las tres siguientes:

1.ª Contribuyente soltero, viudo, divorciado o separado legalmente. Se trata del contribuyente soltero, viudo, divorciado o separado legalmente con descendientes, cuando tenga derecho a la reducción establecida en el artículo 84.2.4.º de la Ley de Impuesto para unidades familiares monoparentales.

2.ª Contribuyente cuyo cónyuge no obtenga rentas superiores a 1.500 euros, excluidas las exentas. Se trata del contribuyente casado, y no separado legalmente, cuyo cónyuge no obtenga rentas anuales superiores a 1.500 euros, excluidas las exentas.

3.ª Otras situaciones, que incluye las siguientes:

a) El contribuyente casado, y no separado legalmente, cuyo cónyuge obtenga rentas superiores a 1.500 euros, excluidas las exentas.

b) El contribuyente soltero, viudo, divorciado o separado legalmente, sin descendientes o con descendientes a su cargo, cuando, en este último caso, no tenga derecho a la reducción

establecida en el artículo 84.2.4.º de la Ley del Impuesto por darse la circunstancia de convivencia a que se refiere el párrafo segundo de dicho apartado.

c) Los contribuyentes que no manifiesten estar en ninguna de las situaciones 1.ª y 2.ª anteriores.»

Cuatro. El apartado 3 del artículo 81 queda redactado como sigue:

«3. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación cuando correspondan los tipos fijos de retención, en los casos a los que se refiere el apartado 1, números 3.º 4.º y 5.º, del artículo 80 y los tipos mínimos de retención a los que se refiere el artículo 86.2 de este Reglamento.»

Cinco. El artículo 82 queda redactado como sigue:

«Artículo 82. Procedimiento general para determinar el importe de la retención.

Para calcular las retenciones sobre rendimientos del trabajo, a las que se refiere el artículo 80.1.1.º de este Reglamento, se practicarán, sucesivamente, las siguientes operaciones:

1.ª Se determinará, de acuerdo con lo previsto en el artículo 83 de este Reglamento, la base para calcular el tipo de retención.

2.ª Se determinará, de acuerdo con lo previsto en el artículo 84 de este Reglamento, el mínimo personal y familiar para calcular el tipo de retención.

3.ª Se determinará, de acuerdo con lo previsto en el artículo 85 de este Reglamento, la cuota de retención.

4.ª Se determinarán el tipo previo de retención y el tipo de retención, en la forma prevista en el artículo 86 de este Reglamento.

5.ª El importe de la retención será el resultado de aplicar el tipo de retención a la cuantía total de las retribuciones que se satisfagan o abonen, teniendo en cuenta las regularizaciones que procedan de acuerdo al artículo 87 de este Reglamento.»

Seis. El apartado 3 del artículo 85 queda redactado como sigue:

«3. Cuando el contribuyente obtenga una cuantía total de retribución, a la que se refiere

el artículo 83.2 de este Reglamento, no superior a 22.000 euros anuales, la cuota de retención, calculada de acuerdo con lo previsto en los apartados anteriores, tendrá como límite máximo el resultado de sumar a la cuantía de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo prevista en el apartado 1 del artículo 80 bis de la Ley del Impuesto el importe resultante de aplicar el porcentaje del 43 por ciento a la diferencia positiva entre el importe de la cuantía total de retribución y el que corresponda, según su situación, de los mínimos excluidos de retención previstos en el artículo 81 de este Reglamento.»

Siete. Se suprime el apartado 4 del artículo 85.

Ocho. El artículo 86 queda redactado como sigue:

«Artículo 86. Tipo de retención.

1. El tipo de retención, que se expresará con dos decimales, se obtendrá multiplicando por 100 el cociente obtenido de dividir la diferencia positiva entre el importe previo de la retención y la cuantía de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo prevista en el apartado 1 del artículo 80 bis de la Ley del Impuesto, por la cuantía total de las retribuciones a que se refiere el artículo 83.2 del presente Reglamento.

A estos efectos, se entenderá por importe previo de la retención el resultante de aplicar el tipo previo de retención a la cuantía total de las retribuciones a que se refiere el artículo 83.2 del presente Reglamento. El tipo previo de retención será el resultante de multiplicar por 100 el cociente obtenido de dividir la cuota de retención por la cuantía total de las retribuciones a que se refiere el artículo 83.2 de este Reglamento, expresándose en números enteros. En los casos en que el tipo previo de retención no sea un número entero, se redondeará por defecto si el primer decimal es inferior a cinco, y por exceso cuando sea igual o superior a cinco.

Cuando fuese cero o negativa la diferencia entre la base para calcular el tipo de retención y el mínimo personal y familiar para calcular el tipo de retención, o la diferencia entre el

importe previo de la retención y la cuantía de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo a que se refiere el apartado 1 del artículo 80 bis de la Ley del Impuesto, el tipo de retención será cero.

2. El tipo de retención resultante de lo dispuesto en el apartado anterior no podrá ser inferior al 2 por ciento cuando se trate de contratos o relaciones de duración inferior al año, ni inferior al 15 por ciento cuando los rendimientos del trabajo se deriven de relaciones laborales especiales de carácter dependiente. Los citados porcentajes serán el 1 por ciento y el 8 por ciento, respectivamente, cuando se trate de rendimientos del trabajo obtenidos en Ceuta y Melilla que se beneficien de la deducción prevista en el artículo 68.4 de la Ley del Impuesto.

No obstante, no serán de aplicación los tipos mínimos del 8 y 15 por ciento de retención a que se refiere el párrafo anterior a los rendimientos obtenidos por los penados en las instituciones penitenciarias ni a los rendimientos derivados de relaciones laborales de carácter especial que afecten a personas con discapacidad.»

Nueve. El apartado 3 del artículo 87 queda redactado como sigue:

«3. La regularización del tipo de retención se llevará a cabo del siguiente modo:

a) Se procederá a calcular un nuevo importe previo de la retención a que se refiere el artículo 86 de este Reglamento, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 82 de este Reglamento, teniendo en cuenta las circunstancias que motivan la regularización.

b) Este nuevo importe previo de la retención se minorará en la cuantía de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo a que se refiere el apartado 1 del artículo 80 bis de la Ley del Impuesto, así como en la cuantía de las retenciones e ingresos a cuenta practicados hasta ese momento. En el supuesto de contribuyentes que adquieran su condición por cambio de residencia, del nuevo importe previo de la retención se minorará la cuantía de la deducción por obtención de rendimien-

tos del trabajo a que se refiere el apartado 1 del artículo 80 bis de la Ley del Impuesto, y las retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes practicadas durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia, así como las cuotas satisfechas por este Impuesto devengadas durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia.

c) El nuevo tipo de retención se obtendrá multiplicando por 100 el cociente obtenido de dividir la diferencia resultante del párrafo anterior entre la cuantía total de las retribuciones a las que se refiere el artículo 83.2 de este Reglamento que resten hasta el final del año y se expresará con dos decimales.

Cuando fuese cero o negativa la diferencia entre la base para calcular el tipo de retención y el mínimo personal y familiar para calcular el tipo de retención, o la diferencia entre el nuevo importe previo de la retención y la cuantía de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo a que se refiere el apartado 1 del artículo 80 bis de la Ley del Impuesto, el tipo de retención será cero.

En este caso no procederá restitución de las retenciones anteriormente practicadas, sin perjuicio de que el perceptor solicite posteriormente, cuando proceda, la devolución de acuerdo con lo previsto en la Ley del Impuesto.

Lo dispuesto en este párrafo se entenderá sin perjuicio de los mínimos de retención previstos en el artículo 86.2 de este Reglamento.»

Diez. El apartado 5 del artículo 87 queda redactado como sigue:

«5. El tipo de retención, calculado de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 82 de este Reglamento, no podrá incrementarse cuando se efectúen regularizaciones por circunstancias que determinen una disminución de la diferencia positiva entre la base para calcular el tipo de retención y el mínimo personal y familiar para calcular el tipo de retención, o por quedar obligado el perceptor por resolución judicial a satisfacer anualidades por alimentos en favor de los hijos y

resulte aplicable lo previsto en el apartado 2 del artículo 85 de este Reglamento.

Asimismo, en los supuestos de regularización por circunstancias que determinen un aumento de la diferencia positiva entre la base para calcular el tipo de retención y el mínimo personal y familiar para calcular el tipo de retención previa a la regularización, el nuevo tipo de retención aplicable no podrá determinar un incremento del importe de las retenciones superior a la variación producida en dicha magnitud.

En ningún caso, cuando se produzcan regularizaciones, el nuevo tipo de retención aplicable podrá ser superior al 43 por ciento. El citado porcentaje será el 22 por ciento cuando la totalidad de los rendimientos del trabajo se hubiesen obtenido en Ceuta y Melilla y se beneficien de la deducción prevista en el artículo 68.4 de la Ley del Impuesto.»

Once. El apartado 2 de la letra A) del artículo 89 queda redactado como sigue:

«2. La determinación del tipo de retención se realizará de acuerdo con el siguiente procedimiento especial:

El procedimiento se iniciará mediante solicitud del interesado en la que se relacionarán los importes íntegros de las prestaciones pasivas que se percibirán a lo largo del año, así como la identificación de los pagadores.

La solicitud se acompañará del modelo de comunicación al pagador de la situación personal y familiar del perceptor a que se refiere el artículo 88.1 de este Reglamento.

La solicitud se presentará durante los meses de enero y febrero de cada año y su contenido se ajustará al modelo que se apruebe por resolución del Director General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, quien establecerá el lugar de presentación y las condiciones en que será posible su presentación por medios telemáticos.

b) A la vista de los datos contenidos en la solicitud y en la comunicación de la situación personal y familiar, la Administración tributaria determinará, teniendo en cuenta la totalidad de las prestaciones pasivas y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 82, 83, 84,

85 y 86 de este Reglamento, el importe anual de las retenciones a practicar por cada pagador y entregará al contribuyente, en el plazo máximo de diez días, una comunicación destinada a cada uno de los respectivos pagadores, en la que figurará dicho importe.

El contribuyente deberá dar traslado de las citadas comunicaciones a cada uno de los pagadores antes del día 30 de abril, obteniendo y conservando constancia de dicho traslado.

En el supuesto de que, por incumplimiento de alguno de los requisitos anteriormente establecidos, no proceda la aplicación de este procedimiento, se comunicará dicha circunstancia al interesado por la Administración tributaria, con expresión de las causas que la motivan.

c) Cada uno de los pagadores, a la vista de la comunicación recibida del contribuyente conteniendo el importe total de las retenciones anuales a practicar, y teniendo en cuenta las prestaciones ya satisfechas y las retenciones ya practicadas, deberá determinar el tipo de retención aplicable a las prestaciones pendientes de satisfacer hasta el fin del ejercicio. El tipo de retención será el resultado de multiplicar por 100 el cociente obtenido de dividir la diferencia entre las retenciones anuales y las retenciones ya practicadas entre el importe de las prestaciones pendientes de satisfacer hasta el final del ejercicio. Dicho tipo de retención se expresará con dos decimales. El pagador deberá conservar la comunicación de la Administración tributaria aportada por el contribuyente.

El tipo de retención así determinado no podrá modificarse en el resto del ejercicio por nueva solicitud del contribuyente ni tampoco en el caso de que se produzca alguna de las circunstancias que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 87 de este Reglamento, determinan la regularización del tipo de retención. No obstante, cuando a lo largo del período impositivo se produzca un aumento de las prestaciones a satisfacer por un mismo pagador, de forma que su importe total supere los 22.000 euros anuales, aquél calculará el tipo de

retención aplicando el procedimiento general del artículo 82 de este Reglamento, practicando la correspondiente regularización.»

Doce. El artículo 110 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 110. Importe del fraccionamiento.

1. Los contribuyentes a que se refiere el artículo anterior ingresarán, en cada plazo, las cantidades siguientes:

a) Por las actividades que estuvieran en el método de estimación directa, en cualquiera de sus modalidades, el 20 por ciento del rendimiento neto correspondiente al período de tiempo transcurrido desde el primer día del año hasta el último día del trimestre a que se refiere el pago fraccionado.

De la cantidad resultante por aplicación de lo dispuesto en esta letra se deducirán los pagos fraccionados que, en relación con estas actividades, habría correspondido ingresar en los trimestres anteriores del mismo año si no se hubiera aplicado lo dispuesto en la letra c) del apartado 3 de este artículo.

b) Por las actividades que estuvieran en el método de estimación objetiva, el 4 por ciento de los rendimientos netos resultantes de la aplicación de dicho método en función de los datos-base del primer día del año a que se refiere el pago fraccionado o, en caso de inicio de actividades, del día en que éstas hubiesen comenzado.

No obstante, en el supuesto de actividades que tengan sólo una persona asalariada el porcentaje anterior será el 3 por ciento, y en el supuesto de que no disponga de personal asalariado dicho porcentaje será el 2 por ciento.

Cuando alguno de los datos-base no pudiera determinarse el primer día del año, se tomará, a efectos del pago fraccionado, el correspondiente al año inmediato anterior. En el supuesto de que no pudiera determinarse ningún dato-base, el pago fraccionado consistirá en el 2 por ciento del volumen de ventas o ingresos del trimestre.

c) Tratándose de actividades agrícolas, ganaderas, forestales o pesqueras, cualquiera que fuese el método de determinación del rendi-

miento neto, el 2 por ciento del volumen de ingresos del trimestre, excluidas las subvenciones de capital y las indemnizaciones.

2. Los porcentajes señalados en el apartado anterior se dividirán por dos para las actividades económicas que tengan derecho a la deducción en la cuota prevista en el artículo 68.4 de la Ley del Impuesto.

3. De la cantidad resultante por aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrán deducir, en su caso:

a) Las retenciones practicadas y los ingresos a cuenta efectuados correspondientes al período de tiempo transcurrido desde el primer día del año hasta el último día del trimestre al que se refiere el pago fraccionado, cuando se trate de:

1.º Actividades profesionales que determinen su rendimiento neto por el método de estimación directa, en cualquiera de sus modalidades.

2.º Arrendamiento de inmuebles urbanos que constituya actividad económica.

3.º Cesión del derecho a la explotación de la imagen o del consentimiento o autorización para su utilización que constituya actividad económica, y demás rentas previstas en el artículo 75.2.b) del presente Reglamento.

b) Las retenciones practicadas y los ingresos a cuenta efectuados conforme a lo dispuesto en los artículos 95 y 104 de este Reglamento correspondientes al trimestre, cuando se trate de:

1.º Actividades económicas que determinen su rendimiento neto por el método de estimación objetiva. No obstante, cuando el importe de las retenciones e ingresos a cuenta soportados en el trimestre sea superior a la cantidad resultante por aplicación de lo dispuesto en las letras b) y c) del apartado 1 anterior, así como, en su caso, de lo dispuesto en el apartado 2 anterior, podrá deducirse dicha diferencia en cualquiera de los siguientes pagos fraccionados correspondientes al mismo período impositivo cuyo importe positivo lo permita y hasta el límite máximo de dicho importe.

2.º Actividades agrícolas, ganaderas o forestales no incluidas en el número 1.º anterior.

c) El importe obtenido de dividir la cuantía de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas prevista en el apartado 1 del artículo 80 bis de la Ley del Impuesto entre cuatro. No obstante, cuando dicho importe sea superior a la cantidad resultante por aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores y en las letras a) y

b) de este apartado, la diferencia podrá deducirse en cualquiera de los siguientes pagos fraccionados correspondientes al mismo período impositivo cuyo importe positivo lo permita y hasta el límite máximo de dicho importe.

La minoración prevista en esta letra no resultará de aplicación a partir del primer trimestre en el que los contribuyentes perciban rendimientos del trabajo a los que resulte de aplicación el procedimiento general de retención previsto en el artículo 82 de este Reglamento, siempre que la cuantía total de la retribución a que se refiere el artículo 83.2 de este Reglamento sea superior a 10.000 euros anuales.

4. Los contribuyentes podrán aplicar en cada uno de los pagos fraccionados porcentajes superiores a los indicados.»

Disposición transitoria primera. Retenciones e ingresos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo satisfechos o abonados en el período impositivo 2008.

No obstante lo dispuesto en la disposición final única de este Real Decreto, a los rendimientos del trabajo a los que resulte de aplicación el procedimiento general de retención a que se refiere el artículo 82 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que se satisfagan o abonen a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto y hasta la finalización del período impositivo 2008, les serán de aplicación las siguientes reglas:

1.º Tratándose de rendimientos del trabajo que se satisfagan o abonen en el mes de junio de 2008, las retenciones o ingresos a cuenta se calcularán de acuerdo con las normas en vigor el día 1 de enero de 2008. La retención

así calculada correspondiente a los rendimientos satisfechos en dicho mes, excluidos los atrasos que correspondan imputar a ejercicios anteriores, se minorará, con el límite de su importe, en la cuantía de 200 euros por perceptor.

2.º Tratándose de rendimientos del trabajo que se satisfagan o abonen desde el 1 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2008, las retenciones o ingresos a cuenta se calcularán de acuerdo con las normas aplicables a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, debiéndose regularizar el tipo de retención. No obstante lo anterior, la cuota máxima de retención a que se refiere el artículo 85.3 de este Reglamento será el resultado de aplicar el porcentaje del 43 por ciento a la diferencia positiva entre el importe de la cuantía total de retribución y el que corresponda, según su situación, de los mínimos excluidos de retención previstos en el artículo 81.1 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Disposición transitoria segunda. Pagos fraccionados a ingresar en el período impositivo 2008.

En el primer pago fraccionado que deba realizarse a partir de la entrada en vigor del

presente real decreto, el importe a que se refiere el artículo 110.3.c) del Reglamento del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas será de 200 euros.

Disposición final única. Entrada en vigor.

Este real decreto entrará en vigor el día 1 de junio de 2008. No obstante, lo dispuesto en el apartado Uno del artículo único de este real decreto, por el que se modifica el artículo 55.5 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, resultará de aplicación a partir de 1 de enero de 2008 y lo dispuesto en los apartados Tres y Once del artículo único de este real decreto, por los que se modifican los artículos 81.1 y 89.A).2 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, resultará de aplicación a partir de 1 de enero de 2009.

Dado en Madrid, el 23 de mayo de 2008.

JUAN CARLOS R.

El Vicepresidente Segundo del Gobierno y
Ministro de Economía y Hacienda,
PEDRO SOLBES MIRA

X.5.

INSTRUCCIÓN de 12 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, relativa al artículo 22 del Reglamento Notarial. (BOE 17/5/2008)

El artículo 1 de la Ley del Notariado establece el carácter nacional del Cuerpo de Notarios, añadiendo el artículo 1 de su Reglamento que «el Notariado está integrado por todos los notarios de España, con idénticas funciones y los derechos y obligaciones que las leyes y reglamentos determinan». Consecuencia de ello es que el acceso a ese Cuerpo es único mediante el correspondiente sistema de oposiciones previsto en el artículo 10 de dicha Ley del Notariado y desarrollado por los artículos 10 y siguientes de su Reglamento. En tal sentido, la condición de notario se adquiere por la toma de posesión de la primera plaza, de conformidad con el párrafo cuarto del artículo 22 del Reglamento Notarial.

Ahora bien, dicho carácter de Cuerpo único no empece el hecho de que la Comunidad Autónoma de Cataluña ha asumido en su Estatuto competencias en orden a la convocatoria, administración y resolución de concursos [artículo 147.1.a) de la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, por el que se aprueba la reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña].

La asunción de tales competencias exige coherencia y actualizar la interpretación del artículo 22 del Reglamento Notarial a dicha nueva realidad competencial. A tal fin, debe recordarse que ese artículo 22 impone a los notarios incluidos en la lista de aprobados objeto de publicación en el Boletín Oficial del Estado (artículo 21 del Reglamento Notarial) «la obligación de participar en todos los concursos convocados desde aquella publicación y solicitar todas las vacantes hasta obtener una». Sin embargo, tales notarios de ingreso quedarían en peor condición que los notarios ya

integrantes del Cuerpo único de Notarios por aplicación del artículo 95 del Reglamento Notarial si no se les permitiera participar en el primer concurso que se convoque por Administración competente –sea la General del Estado o Autónoma–, pues se les privaría de la posibilidad de acceder a todas y cada una de las plazas demarcadas.

En consecuencia, para cumplir con la finalidad dimanante de la normativa notarial consistente en acceder a cualquier plaza del territorio nacional, es preciso que a tales notarios de ingreso no les sea de aplicación la prohibición contenida en el artículo 95 del Reglamento Notarial, pudiendo participar en cuanto concurso se convoque por la Administración competente, siempre que sea el primero una vez que se haya publicado la lista de notarios aprobados a que se refiere el artículo 21 del Reglamento Notarial.

Por todo ello, y en uso de las facultades atribuidas a este Centro Directivo [artículos 309 y 313 del Reglamento Notarial y 4.1.f) del Real Decreto 1475/2004, de 18 de junio], dispongo:

Único.-No será de aplicación a los notarios de ingreso la prohibición contenida en el artículo 95 del Reglamento Notarial, para participar en el primer concurso convocado por otra Administración competente tras la publicación de la lista de notarios aprobados a que se refiere el artículo 21 del Reglamento Notarial.

Madrid, 12 de mayo de 2008.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

X.6.

RESOLUCIÓN de 10 de abril de 2008, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba el formato y especificaciones técnicas de suministro de la información relativa a los bienes inmuebles de características especiales objeto de concesión. (BOE 14/5/2008)

El artículo 1 de la Orden EHA/821/2008, de 24 de marzo (BOE núm. 76, de 28 de marzo), por la que se establecen las condiciones del suministro de la información relativa a los bienes inmuebles de características especiales objeto de concesión administrativa, determina en su apartado 2 que la remisión de la información a que se refiere se producirá a través de la Oficina Virtual del Catastro (OVC) (<http://ovc.catastro.meh.es>), de acuerdo con el formato y las especificaciones técnicas que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro.

Además, el artículo 2 de la citada Orden dispone que la información gráfica que debe ser suministrada incluirá los planos identificativos de cada concesión, que deberán cumplir las características técnicas que se definan mediante resolución de la Dirección General del Catastro y ser dibujados sobre los documentos cartográficos disponibles en la OVC.

En su virtud, he resuelto lo siguiente:

Primero.-La información alfanumérica será suministrada en el formato FIN, cuya forma de remisión y estructura, contenido, especificaciones técnicas y formato informático fueron aprobados por resolución de 31 de julio de 2006, de la Dirección General del Catastro (BOE núm. 217, de 11 de septiembre). En el caso de que se trate exclusivamente de alteraciones de la titularidad catastral, se podrá utilizar el formato VARPAD, aprobado por esta misma resolución.

Segundo.-La información gráfica será suministrada en el formato de intercambio para la actualización de cartografía catastral FXCC,

aprobado igualmente por la resolución citada en el apartado anterior.

Tercero.-A efectos del cumplimiento de lo previsto en el artículo 1 de la Orden EHA 821/2008, de 24 de marzo, el ente u organismo público que, de acuerdo con lo dispuesto en dicha orden, tenga la obligación de suministrar anualmente la información a que se refiere esta resolución, deberá solicitar de la Dirección General del Catastro el registro en la OVC de los usuarios de su dependencia encargados de la transmisión de los datos requeridos, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en la resolución de 28 de abril de 2003, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban los programas y aplicaciones informáticas para la consulta de datos catastrales y la obtención de certificados catastrales telemáticos (BOE núm. 115, de 14 de mayo). Estos usuarios registrados tendrán acceso, entre otros servicios que se habiliten, al de intercambio de ficheros y la descarga de FXCC.

Cuarto.-La Dirección General del Catastro podrá habilitar los procedimientos adecuados para la grabación en línea de los datos a suministrar en los sistemas de información propios del centro directivo, con las características, requisitos y condiciones que se determinen por resolución o por convenio con el ente u organismo público obligado al suministro de la información.

Madrid, 10 de abril de 2008.-El Director General del Catastro, Jesús Salvador Miranda Hita.

X.7.

**ORDEN EHA/1420/2008, de 22 de mayo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y a entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, para los periodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática, y se modifican otras disposiciones en relación a la gestión de determinadas autoliquidaciones.
(BOE 26/5/2008)**

La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio ha introducido importantes modificaciones en el Impuesto sobre Sociedades, entre las que cabe destacar la reducción gradual de los tipos impositivos acompañada de una eliminación progresiva de determinadas bonificaciones y deducciones, así como la supresión del régimen de las sociedades patrimoniales – estableciéndose un régimen transitorio– y la modificación del porcentaje de retención o ingreso a cuenta.

En cuanto a los tipos impositivos, para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2007 se establece el tipo impositivo del 32,5 por ciento con carácter general y del 37,5 por ciento para las entidades que se dediquen a la exploración, investigación y explotación de hidrocarburos. Estos mismos tipos se establecen para los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que obtengan rentas mediante establecimiento permanente y para las entidades en régimen de atribución

de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español. En el caso de las empresas de reducida dimensión, los tipos impositivos aplicables son del 25 por ciento por la parte de la base imponible comprendida entre 0 y 120.202,41 euros, y del 30 por ciento por la parte restante. Para estas empresas se ha estimado oportuno llevar a cabo la reducción de cinco puntos en los tipos impositivos en un solo ejercicio, a diferencia de los casos señalados más arriba, en los que la reducción se realiza de forma gradual en dos años.

En paralelo a la reducción de los tipos impositivos, la Ley 35/2006 establece la supresión escalonada de determinadas bonificaciones y deducciones y el mantenimiento de otras, como la deducción para evitar la doble imposición y, con una nueva regulación, la deducción por contribuciones empresariales a la previsión social complementaria –que incorpora los planes de previsión social empresarial– y la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, cuya regulación se ha visto posteriormente modificada por la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adapta-

ción de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea. Así, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2007 se suprime la deducción por inversiones para la implantación de empresas en el extranjero y se reducen, mediante la aplicación de coeficientes, la bonificación de actividades exportadoras –utilizando el coeficiente 0,875–, las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades –empleando el coeficiente 0,875 para las reguladas por los apartados 1 y 3 del artículo 38 de la Ley sobre el Impuesto sobre Sociedades, y el 0,8 para las reguladas por los apartados 4, 5 y 6 de dicho artículo 38, y por los artículos 36, 39, 40 y 43 del mismo texto legal, y estableciendo los porcentajes fijos del 18 y 5 por ciento para las correspondientes al apartado 2 del artículo 38, según la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 55/2007, de 28 de diciembre, del Cine, y la deducción por actividades de investigación y desarrollo e innovación tecnológica –aplicando el coeficiente 0,92–. El porcentaje de deducción por actividades de exportación en los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2007 se establece en el 12 por ciento. Además, se regula el régimen transitorio de la deducción por inversiones para la implantación de empresas en el extranjero, de las deducciones para evitar la doble imposición y para incentivar la realización de determinadas actividades pendientes de aplicar y de la bonificación por actividades exportadoras.

La reforma operada en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ha supuesto la supresión del régimen de las sociedades patrimoniales, que solamente subsistirá si resulta de aplicación el régimen transitorio establecido para que estas sociedades puedan adoptar su disolución y liquidación sin coste fiscal.

Es de destacar finalmente, la fijación por la Ley 35/2006 del porcentaje general de retención o ingreso a cuenta del Impuesto sobre

Sociedades en un 18 por ciento, que es también el tipo impositivo aplicable a los rendimientos del ahorro en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Por otra parte, la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal introduce diversas modificaciones en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, con efecto para los períodos impositivos que se inicien a partir de su entrada en vigor, que tuvo lugar el día 1 de diciembre de 2006. En concreto, la Ley incorpora las definiciones de paraíso fiscal, de nula tributación y de efectivo intercambio de información tributaria –en relación con los que se establecen determinadas cautelas– y modifica el régimen de las operaciones vinculadas, estableciéndose la valoración según precios de mercado y adaptando nuestra legislación a los criterios internacionales en materia de precios de transferencia.

La Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007, ha aprobado tres nuevos programas de excepcional interés público a efectos de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que son de aplicación a los acontecimientos de la celebración de «Alicante 2008. Vuelta al Mundo a Vela», «Barcelona World Race» y «Año Jubilar Guadalupense con motivo del Centenario de la proclamación de la Virgen de Guadalupe como Patrona de la Hispanidad, 2007». Por su parte, la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, establece el régimen fiscal del acontecimiento «33.^a Copa del América», al que, posteriormente, la Ley 51/2007, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2008 ha declarado como acontecimiento de excepcional interés público. Estos cuatro

acontecimientos han tenido su reflejo en los modelos de declaración de los Impuestos que se aprueban en esta Orden.

El Real Decreto-ley 12/2006, de 29 de diciembre, reforma la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, por lo que se refiere a la regulación de los incentivos a la inversión, a la Reserva para Inversiones en Canarias y a la Zona Especial Canaria. Esta reforma es consecuencia de la necesidad de adaptación de ese conjunto de beneficios fiscales a las decisiones de la Comisión Europea, que se han dictado a su vez de acuerdo con las prescripciones de las nuevas Directrices sobre las Ayudas de Estado de Finalidad Regional para el período 2007-2013. Por su parte, mediante Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre, se ha aprobado el Reglamento que desarrolla la modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias en materias referentes a incentivos fiscales en la imposición indirecta, la Zona Especial y la Reserva para Inversiones. En relación con esta reserva, debe destacarse la regulación de los planes de inversión –obligatorios de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto-ley 12/2006– en cuanto a su contenido, modificación y al procedimiento de autorización de planes especiales.

La Ley Orgánica 8/2007, de 4 julio, sobre financiación de los partidos políticos, regula los regímenes tributarios tanto de los partidos políticos como de las donaciones que se efectúan a los mismos.

Mediante la Ley 28/2007, de 25 de octubre, y la Ley 48/2007, de 19 de diciembre, se ha llevado a cabo la modificación del Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco y del Convenio Económico entre el Estado y la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

Por lo que se refiere a las formas de presentación de la declaración, se establece como novedad la obligatoriedad de la presentación por vía telemática del modelo 220.

En cuanto a los sobres de envío, no se considera necesario aprobar nuevos sobres para la

presentación de las declaraciones en que se utilicen los modelos preimpresos 201 y 225 que se aprueban en la presente orden. Asimismo, se considera válido el sobre único aprobado para el Programa de Ayuda para la presentación de las declaraciones de los modelos 201 y 225 que se hayan confeccionado utilizando dicho programa.

La disposición final única del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, habilita al Ministro de Economía y Hacienda, entre otras autorizaciones, para:

- a) Aprobar el modelo de declaración por el Impuesto sobre Sociedades y determinar los lugares y forma de presentación del mismo.
- b) Aprobar la utilización de modalidades simplificadas o especiales de declaración, incluyendo la declaración consolidada de los grupos de sociedades.
- c) Establecer los supuestos en que habrán de presentarse las declaraciones por este Impuesto en soporte directamente legible por ordenador o por medios telemáticos.
- d) Establecer los documentos o justificantes que deben acompañar a la declaración.
- e) Aprobar el modelo de información que deben rendir las agrupaciones de interés económico, las uniones temporales de empresas y las sociedades patrimoniales.
- f) Ampliar, atendiendo a razones fundadas de carácter técnico, el plazo de presentación de las declaraciones tributarias establecidas en la Ley del Impuesto y en su Reglamento cuando esta presentación se efectúe por vía telemática.

El artículo 21 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, habilita al Ministro de Hacienda para determinar la forma y el lugar en que los establecimientos permanentes deben presentar la correspondiente declaración, así como la documentación que deben acompañar a ésta. La disposición final segunda de esta misma Ley habilita al Ministro de Hacienda para aprobar los modelos de declaración de este Impuesto, para establecer la

forma, lugar y plazos para su presentación, así como para establecer los supuestos y condiciones de presentación de los mismos por medios telemáticos.

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en el apartado 4 de su artículo 98 habilita al Ministro de Hacienda para que determine los supuestos y condiciones en los que los obligados tributarios deberán presentar por medios telemáticos sus declaraciones, autoliquidaciones, comunicaciones, solicitudes y cualquier otro documento con trascendencia tributaria.

Por otra parte, el artículo 92 de la Ley General Tributaria habilita a la Administración Tributaria para señalar los requisitos y condiciones para que la colaboración social se realice mediante la utilización de técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos.

En este sentido, el artículo 57 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, establece la forma de hacer efectiva la colaboración social en la presentación de declaraciones por este impuesto. La regulación de la colaboración social en la gestión de los tributos para la presentación telemática de declaraciones, comunicaciones y otros documentos tributarios se desarrolla más ampliamente en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos (artículos 79 a 81) y en la Orden HAC/1398/2003, de 27 de mayo, por la que se establecen los supuestos y condiciones en que podrá hacerse efectiva la colaboración social en la gestión de los tributos, y se extiende ésta expresamente a la presentación telemática de determinados modelos de declaración y otros documentos tributarios. En consecuencia, las personas o entidades que, conforme a las disposiciones anteriores, estén autorizadas a presentar por vía telemática declaraciones en representación de terceras personas, podrán hacer uso de esta facultad respecto de las declaraciones que se aprueban por esta orden.

Como disposición adicional se autoriza el uso de un formulario específico para la presentación de declaraciones censales, tanto para la transmisión telemática de las mismas en el marco de la colaboración social, como para comunicar el cambio de número de identificación fiscal de la entidades afectadas por la Orden EHA/451/2008, de 20 de febrero.

Por último, haciendo uso de la facultad genérica de establecer reglamentariamente la obligatoriedad de comunicarse con las Administraciones públicas utilizando exclusivamente medios electrónicos cuando los interesados tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos, tal como dispone el artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, y teniendo en cuenta la experiencia adquirida en la aplicación del procedimiento de presentación por vía telemática de las declaraciones, así como las ventajas que se derivan de la utilización misma, en la presente orden se extiende la obligatoriedad de presentación telemática por Internet a la declaración del Impuesto sobre Sociedades-Régimen de consolidación fiscal correspondiente a los grupos fiscales, modelo 220, a las autoliquidaciones del impuesto sobre las primas de seguros, modelo 430, y a las declaraciones del resumen anual de dicho impuesto, modelo 480.

De igual modo, la ampliación al modelo 220 de la obligatoriedad de su presentación por vía telemática por Internet hace necesaria la exclusión de este modelo del anexo VI de la Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, «Modelos de autoliquidación cuyo resultado sea una solicitud de devolución y gestionables a través de entidades colaboradoras», dado que el obligado tributario ya no deberá dirigirse a la entidad colaboradora para obtener su NRC a devolver.

Finalmente, con el propósito de facilitar a los contribuyentes por los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre el Patrimonio el cumplimiento de sus obligaciones

tributarias y atendiendo a lo previsto en el artículo 204.3 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, aprobado por Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, se procede a modificar la Orden EHA/481/2008, de 26 de febrero, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2007, se determinan el lugar, forma y plazo de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de solicitud, remisión, rectificación y confirmación o suscripción del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se determinan las condiciones generales y el procedimiento para la presentación de ambos por medios telemáticos o telefónicos, de forma que las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del ejercicio 2007 cuyo resultado sea una cantidad a devolver, con solicitud de devolución o con renuncia a la misma, así como las declaraciones negativas, tanto de este impuesto como del Impuesto sobre el Patrimonio del citado ejercicio, puedan presentarse también en las oficinas de la Agencia Tributaria de Cataluña habilitadas al efecto, así como en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario ubicadas en el ámbito territorial de Cataluña.

En su virtud dispongo:

Artículo 1. Aprobación de los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español).

1. Se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español) y sus documentos de ingreso o devolución, para los periodos impositivos ini-

ciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007, consistentes en:

a) Declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español):

1.º Modelo 200 (formato electrónico): Declaración del Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español), que figura en el anexo I de la presente orden.

2.º Modelo 201: Declaración simplificada del Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes), que figura en el anexo II de la presente orden.

3.º Modelo 225: Declaración del Impuesto sobre Sociedades para sociedades patrimoniales en disolución y liquidación, que figura en el anexo III de la presente orden.

4.º Modelo 220 (formato electrónico): Declaración del Impuesto sobre Sociedades-Régimen de consolidación fiscal correspondiente a los grupos fiscales, que figura en el anexo IV de la presente orden.

Cada uno de los modelos 201 y 225 consta de un ejemplar para la Administración y otro para el declarante.

b) Documentos de ingreso o devolución:

1.º Modelo 200: Documento de ingreso o devolución del Impuesto sobre Sociedades, que figura en el anexo I de esta orden. El número de justificante que habrá de figurar en dicho modelo será un número secuencial cuyos tres primeros dígitos se corresponderán con el código 200.

2.º Modelo 201: Documento de ingreso o devolución del Impuesto sobre Sociedades, que figura en el anexo II de esta orden. El número de justificante que habrá de figurar en dicho modelo será un número secuencial cuyos tres primeros dígitos se corresponderán con el código 201.

3.º Modelo 225: Documento de ingreso o devolución del Impuesto sobre Sociedades (sociedades patrimoniales en disolución y liquidación), que figura en el anexo III de esta orden. El número de justificante que habrá de figurar en dicho modelo será un número secuencial cuyos tres primeros dígitos se corresponderán con el código 225.

4.º Modelo 220: Documento de ingreso o devolución del Impuesto sobre Sociedades-Régimen de consolidación fiscal, que figura en el anexo IV de esta orden. El número de justificante que habrá de figurar en dicho modelo será un número secuencial cuyos tres primeros dígitos se corresponderán con el código 220.

5.º Modelo 206: Documentos de ingreso o devolución del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español), que figuran en los anexos I y II de esta orden. El número de justificante que habrá de figurar en dicho modelo será un número secuencial cuyos tres primeros dígitos se corresponderán con el código 206.

Cada uno de los documentos de ingreso o devolución consta de un ejemplar para la Administración, otro para el declarante y otro para la Entidad colaboradora.

2. El modelo 200, que figura como anexo I de la presente orden, es aplicable, con carácter general, a todos los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y a todos los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español) obligados a presentar y suscribir la declaración por cualquiera de estos impuestos y su uso es obligatorio para aquellos que no deban utilizar el modelo 225 y no puedan utilizar el modelo 201.

3. El modelo 225, que figura como anexo III de la presente orden, es aplicable obligatoria y exclusivamente a las sociedades patrimoniales en disolución y liquidación de acuerdo

con lo establecido en la disposición transitoria vigésimo cuarta del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo y en la disposición derogatoria segunda de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre.

4. Teniendo en cuenta las salvedades a que se refieren los apartados 2 y 3 anteriores, los sujetos pasivos o contribuyentes podrán utilizar el modelo 201, que figura como anexo II de esta orden, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no estén obligados durante 2008 a la presentación de autoliquidaciones con periodicidad mensual por el Impuesto sobre el Valor Añadido y por retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, al no haber superado su volumen de operaciones, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la cantidad de 6.010.121,04 euros durante el año natural en que se inicie el período impositivo que es objeto de declaración.

b) Que no tengan la obligación de incluir en la base imponible del período impositivo objeto de declaración determinadas rentas positivas obtenidas por entidades no residentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 107 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

c) Que no estén obligados a llevar su contabilidad de acuerdo con las normas establecidas por el Banco de España.

d) Que no se trate de sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que se encuentran integrados en un grupo fiscal, incluidos los de cooperativas, que tributen por el régimen de consolidación fiscal establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y en el Real Decreto 1345/1992, de 6 de noviembre, por el que se dictan normas para la adaptación de las disposiciones que regulan la tributación sobre el beneficio consolidado a los grupos de sociedades cooperativas, respectivamente.

e) Que no les resulte de aplicación obligatoria el Plan de Contabilidad de las Entidades Aseguradoras, aprobado por el Real Decreto 2014/1997, de 26 de diciembre.

f) Que no determinen su base imponible según el régimen de las entidades navieras en función del tonelaje (capítulo XVII del título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades).

g) Que no se trate de una entidad en régimen de atribución de rentas constituida en el extranjero con presencia en territorio español, tal como éstas se definen en el artículo 38 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

h) Que no estén obligados a tributar conjuntamente por el Impuesto sobre Sociedades a la Administración del Estado y a las diferentes Administraciones Forales por razón del volumen de operaciones.

En aquellos casos en los que el período impositivo sea inferior al año natural, si el mismo se hubiese iniciado a partir del día 1 de enero de 2008, para el ejercicio de la opción a que hace referencia el apartado 1 del artículo 136 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades deberá utilizarse necesariamente el modelo 200. Por el contrario, si el período impositivo inferior al año natural se hubiese iniciado con anterioridad al día 1 de enero de 2008, podrá utilizarse, en su caso, el modelo 201 que se aprueba mediante la presente orden.

5. El modelo 220, que figura como anexo IV de la presente orden, es aplicable a los grupos fiscales, incluidos los de cooperativas, que tributen por el régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y en el Real Decreto 1345/1992, de 6 de noviembre, respectivamente.

Artículo 2. Forma de presentación de los modelos 200, 201, 225 y 220 de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas

en el extranjero con presencia en territorio español).

1. La presentación de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español), modelo 200, se efectuará por vía telemática con arreglo a los formularios y condiciones a que se refiere el artículo 6.1 de esta orden.

Los declarantes obligados a llevar su contabilidad de acuerdo con las normas establecidas por el Banco de España cumplimentarán los datos relativos al balance y cuenta de pérdidas y ganancias que, en el modelo 200, se incorporan para estos declarantes, en sustitución de los que se incluyen con carácter general.

Asimismo, los declarantes a los que sea de aplicación obligatoria el Plan de Contabilidad de las entidades aseguradoras aprobado por el Real Decreto 2014/1997, de 26 de diciembre, cumplimentarán los datos relativos al balance y cuenta de pérdidas y ganancias que, en el modelo 200, se incorporan para estos declarantes, en sustitución de los que se incluyen con carácter general.

2. La declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes), modelo 201 ó 225, se presentará con arreglo al modelo que corresponda de los aprobados en el artículo anterior de la presente orden, firmado por el declarante o por el representante legal o representantes legales del mismo y debidamente cumplimentados todos los datos que le afecten de los recogidos en el mismo. La presentación de las declaraciones correspondientes al modelo 201 será obligatoria por vía telemática para los supuestos mencionados en el artículo 5.2 de esta orden.

Para la presentación de dichos modelos mediante el modelo preimpreso, se utilizará el sobre de envío que figura en el anexo IV de la Orden HAC/1163/2004, de 14 de abril, por la que se aprueban los modelos de declara-

ción-liquidación del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y a entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español para los periodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2003, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática.

3. Excepto cuando la presentación por vía telemática tenga carácter obligatorio, serán válidos los modelos de declaración en papel del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes) ajustados a los contenidos de los modelos 201 y 225 que se generen exclusivamente mediante la utilización del módulo de impresión desarrollado a estos efectos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Los datos impresos en estas declaraciones y en sus correspondientes documentos de ingreso o devolución prevalecerán sobre las alteraciones o correcciones manuales que pudieran contener, por lo que éstas no producirán efectos ante la Administración Tributaria.

Los modelos así generados se presentarán en el sobre de envío «Programa de Ayuda» aprobado en el anexo VI de la Orden EHA/702/2006, de 9 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2005, se establece el procedimiento de remisión del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y las condiciones para su confirmación o suscripción, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, así como las condiciones generales y el procedimiento para su presentación por medios telemáticos o telefónicos.

4. La presentación de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades correspondientes a los grupos fiscales, incluidos los de coope-

rativas, que tributen por el régimen de consolidación fiscal establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley del Impuesto y en el Real Decreto 1345/1992, de 6 de noviembre, respectivamente, se efectuará por vía telemática de acuerdo con las condiciones generales a que se refiere el artículo 6 de esta orden.

Las declaraciones que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 65 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, vienen obligadas a formular cada una de las sociedades integrantes del grupo, incluso la sociedad dominante o entidad cabecera de grupo, se formularán en el modelo 200, que será cumplimentado en todos sus extremos, hasta cifrar los importes líquidos teóricos que en régimen de tributación individual habrían de ser ingresados o percibidos por las respectivas entidades. Dichas declaraciones se presentarán por vía telemática. Asimismo, cuando en la liquidación contenida en dichas declaraciones resulte una base imponible negativa o igual a cero, se deberán consignar, no obstante, en los modelos 200 todos los datos relativos a bonificaciones y deducciones.

En el caso anterior, las sociedades dominantes o entidades cabeceras de grupos deberán hacer constar, en el apartado correspondiente del modelo 220, el código electrónico de cada una de las declaraciones individuales de las sociedades integrantes del mismo, incluida la declaración de la sociedad dominante o entidad cabecera de grupo, a que se refiere el párrafo anterior.

5. El sujeto pasivo o contribuyente deberá presentar conjuntamente con la declaración, modelo 200, 201 ó 225, bien mediante su introducción en el sobre de envío que corresponda, o bien de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.4, cuando la declaración se presente por vía telemática, los siguientes documentos debidamente cumplimentados:

a) Fotocopia de la tarjeta del Número de Identificación Fiscal, en el caso de no disponer de etiquetas identificativas (sólo en caso de presentación de la declaración en papel).

b) Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que incluyan en la base imponible determinadas rentas positivas obtenidas por entidades no residentes según lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, deberán presentar, además, los siguientes datos relativos a cada una de las entidades no residentes en territorio español:

1.º Balance y cuenta de pérdidas y ganancias.
2.º Justificación de los impuestos satisfechos respecto de la renta positiva que deba ser incluida en la base imponible.

c) Los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes) incluirán, en su caso, la memoria informativa a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

d) Los sujetos pasivos o contribuyentes a quienes les haya sido aprobada una propuesta para la valoración previa de operaciones efectuadas entre personas o entidades vinculadas, gastos de actividades de investigación y desarrollo, de apoyo a la gestión y coeficiente de subcapitalización, el informe a que hace referencia el artículo 28 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

e) Los sujetos pasivos a los que les resulte de aplicación lo establecido, bien en el artículo 15 o bien en el artículo 45, ambos del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, presentarán la información prevista en dichos artículos.

f) Comunicación de la materialización de inversiones anticipadas y de su sistema de financiación, realizadas con cargo a dotaciones futuras a la reserva para inversiones en Canarias, conforme dispone el apartado 11 del artículo 27 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.

6. La sociedad dominante o entidad cabecera de grupo deberá presentar conjuntamente con la declaración, modelo 220, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.4, balance y cuenta de pérdidas y ganancias de los grupos de sociedades que no incluyan entidades de crédito y que, por aplicación de la disposición

final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, hayan formulado cuentas anuales consolidadas aplicando las normas internacionales de información financiera aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea. En este caso, no se rellenarán las páginas del correspondiente modelo 220 destinadas al activo, pasivo y cuenta de pérdidas y ganancias.

7. Para la presentación de los modelos de declaración en los supuestos en que, de acuerdo con lo dispuesto en el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado por la Ley 12/2002, de 23 de mayo, o en el Convenio Económico entre el Estado y la Comunidad Foral de Navarra, aprobado por la Ley 28/1990, de 26 de diciembre, el declarante se encuentre sometido a la normativa del Estado o el grupo fiscal se encuentre sujeto al régimen de consolidación fiscal correspondiente a la Administración del Estado y deban tributar conjuntamente a ambas Administraciones, estatal y foral, se seguirán las siguientes reglas:

a) Para la declaración a presentar ante la Administración del Estado la forma y lugar de presentación serán los que correspondan, según el modelo de que se trate, de los que se regulan en la presente orden. Para la declaración a presentar ante las Diputaciones Forales del País Vasco o ante la Comunidad Foral de Navarra, la forma y lugar serán los que correspondan de acuerdo con la normativa foral correspondiente, debiéndose efectuar, ante cada una de dichas Administraciones, el ingreso o solicitar la devolución que, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 18 y 20 del Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco y los artículos 22 y 27 del Convenio entre el Estado y la Comunidad Foral de Navarra, proceda, utilizando los documentos de ingreso y devolución aprobados por la normativa foral, sin perjuicio de que, en su caso, se puedan presentar los modelos de declaración aprobados en el artículo 1.1.a) de la presente orden.

b) En el caso de los grupos fiscales, las sociedades integrantes del grupo presentarán, a su vez, las declaraciones en régimen de tributación individual, modelo 200, a que se refiere el artículo 2.4 de la presente orden ante cada una de dichas Administraciones tributarias, estatal o foral, de acuerdo con sus normas de procedimiento.

Artículo 3. Lugares de presentación e ingreso de los modelos 201 y 225 de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes), en caso de presentación en papel.

1. Al tiempo de presentar la declaración, los sujetos pasivos o contribuyentes deberán ingresar la deuda tributaria resultante de la autoliquidación practicada.

Para la realización del ingreso de la deuda tributaria resultante de la autoliquidación practicada, deberá utilizarse el documento de ingreso o devolución correspondiente de los que figuran en los anexos II y III de la presente orden.

La presentación e ingreso resultante de la autoliquidación por el Impuesto sobre Sociedades o por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes) practicada mediante los modelos 201 y 225 se efectuará en cualquiera de las entidades colaboradoras en la gestión recaudatoria (bancos, cajas de ahorro o cooperativas de crédito) sitas en territorio español, para lo cual será necesario que la declaración lleve adheridas las correspondientes etiquetas identificativas facilitadas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

2. El documento de ingreso o devolución correspondiente de los que figuran en los anexos II y III de la presente orden, deberá ser utilizado por el sujeto pasivo o contribuyente cuando, de la autoliquidación practicada por éste proceda la devolución, la cual se realizará mediante transferencia bancaria, sin perjuicio de que se pueda ordenar la realización de la devolución mediante la emisión de cheque cruzado del Banco de España cuando

ésta no pueda realizarse mediante transferencia bancaria.

La presentación de los modelos 201 y 225, cuyo resultado sea a devolver, se efectuará en cualquier entidad colaboradora sita en territorio español, en la que el sujeto pasivo o contribuyente tenga cuenta abierta a su nombre, en la que desee recibir el importe de la devolución, para lo cual será necesario que la declaración lleve adheridas las correspondientes etiquetas identificativas facilitadas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

No obstante, cuando el contribuyente solicite la devolución por transferencia bancaria en una cuenta abierta en entidad de crédito que no actúe como colaboradora en la gestión recaudatoria, la declaración deberá ser presentada en las oficinas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando el sujeto pasivo o contribuyente no tenga cuenta abierta en entidad colaboradora sita en territorio español, se podrá hacer constar dicha circunstancia acompañando a la declaración escrito dirigido al Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en cuya demarcación territorial tenga el sujeto pasivo o contribuyente, quien, a la vista del mismo, y previas las pertinentes comprobaciones, ordenará, si procede, la realización de la devolución correspondiente mediante la emisión de cheque cruzado del Banco de España. En los supuestos de sujetos pasivos o contribuyentes cuyas funciones de gestión estén atribuidas a alguna de las Unidades de Gestión de Grandes Empresas o a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes, el escrito se dirigirá, en el primer caso, al Delegado Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que corresponda a su domicilio fiscal y, en el segundo caso, al Delegado de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes.

En este supuesto, así como cuando el sujeto pasivo o contribuyente no pueda presentar la declaración a través de entidades colaboradoras según lo dispuesto en el último párrafo

del apartado anterior, los modelos 201 y 225 de declaración se presentarán directamente, mediante entrega personal, en la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria o cualquiera de sus Administraciones dependientes en cuya demarcación territorial tenga su domicilio fiscal el sujeto pasivo o contribuyente, o bien, en la Unidad de Gestión de Grandes Empresas que, en su caso, corresponda o en la Delegación Central de Grandes Contribuyentes.

4. De igual manera, el documento de ingreso o devolución correspondiente de los que figuran en los anexos II y III de la presente orden, deberá ser utilizado por el sujeto pasivo o contribuyente si en el período impositivo no existe líquido a ingresar o a devolver o cuando el sujeto pasivo o contribuyente renuncie a la devolución resultante de la autoliquidación practicada.

En estos supuestos, los modelos 201 y 225 de declaración se presentarán en los lugares expresados en el último párrafo del apartado 3 anterior. La presentación podrá realizarse directamente, mediante entrega personal en dichas oficinas, o por correo certificado dirigido a las mismas.

5. Los sujetos pasivos que se encuentren acogidos al sistema de cuenta corriente en materia tributaria regulado en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos (artículos 138 a 143), cuando, no resultando obligados a su presentación telemática, opten por presentar el correspondiente modelo en papel, efectuarán tal presentación en la Delegación o Administración que les corresponda o en la Unidad a la que estén adscritos.

Artículo 4. Pago de las deudas tributarias resultantes de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en

régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, modelos 200, 201, 225 y 220, mediante domiciliación bancaria.

1. Los sujetos pasivos, contribuyentes o las sociedades dominantes o entidades cabeceras de grupos cuyo período impositivo haya finalizado el 31 de diciembre de 2007, que efectúen la presentación telemática de la declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español), podrán utilizar como medio de pago de las deudas tributarias resultantes de la misma la domiciliación bancaria en la entidad de depósito que actúe como colaboradora en la gestión recaudatoria (Banco, Caja de Ahorro o Cooperativa de crédito), sita en territorio español en la que se encuentre abierta a su nombre la cuenta en la que se domicilia el pago.

2. La domiciliación bancaria a que se refiere el párrafo anterior podrá realizarse desde el día 1 de julio hasta el 20 de julio de 2008, ambos inclusive.

3. La Agencia Estatal de Administración Tributaria comunicará la orden u órdenes de domiciliación bancaria del sujeto pasivo, contribuyente o de la sociedad dominante o entidad cabecera de grupo a la Entidad colaboradora señalada, la cual procederá, en la fecha en que se le indique, que coincidirá con el último día de pago en período voluntario, a cargar en cuenta el importe domiciliado, ingresándolo en la cuenta restringida de colaboración en la recaudación de los tributos. Posteriormente, la citada entidad remitirá al contribuyente justificante del ingreso realizado, de acuerdo con las especificaciones recogidas en el apartado 2 del artículo 3 de la Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la

gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que servirá como documento acreditativo del ingreso efectuado en el Tesoro Público.

4. Las personas o entidades autorizadas a presentar por vía telemática, en los términos establecidos en el artículo 5 de la presente orden, declaraciones en representación de terceras personas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos (artículos 79 a 81) y en la Orden HAC/1398/2003, de 27 de mayo, por la que se establecen los supuestos y condiciones en que podrá hacerse efectiva la colaboración social en la gestión de los tributos, y se extiende ésta expresamente a la presentación telemática de determinados modelos de declaración y otros documentos tributarios, podrán, por esta vía, dar traslado de las órdenes de domiciliación que previamente les hayan comunicado los terceros a los que representan.

5. En todo caso, los pagos se entenderán realizados en la fecha de cargo en cuenta de las domiciliaciones, considerándose justificante del ingreso realizado el que a tal efecto expida la entidad de depósito en los términos señalados en el apartado 3 anterior.

Artículo 5. Ámbito de aplicación del sistema de presentación telemática de declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español.

1. La presentación telemática de declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio

español), modelo 200, así como la declaración del Impuesto sobre Sociedades-Régimen de consolidación fiscal correspondiente a los grupos fiscales, modelo 220, correspondientes a la Administración del Estado, tendrá carácter obligatorio.

Las declaraciones que se deban presentar ante la Administración del Estado por contribuyentes sometidos a la normativa foral podrán utilizar los modelos 200 y 220 aprobados en la presente orden efectuando su presentación por vía telemática. Cuando se presenten utilizando el modelo aprobado por la normativa foral correspondiente deberán utilizarse los documentos de ingreso o devolución que se aprueban en los anexos I y IV de la presente orden que podrán obtenerse en la página de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet, dirección electrónica www.agenciatributaria.es; en este caso, los lugares de presentación e ingreso serán los que se establecen para los modelos 201 y 225 en el artículo 3 de la presente orden.

2. La presentación telemática de declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes) podrá ser efectuada por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que puedan utilizar el modelo 201 de declaración simplificada aprobado por esta orden.

Dicha presentación telemática tendrá carácter obligatorio para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que tengan la forma de sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada.

3. Asimismo, las sociedades patrimoniales podrán presentar por vía telemática sus declaraciones del Impuesto sobre Sociedades, modelo 225 correspondiente a la Administración del Estado, salvo que no puedan utilizar el programa de ayuda a que se refiere el artículo 6.1 siguiente.

4. Para la obtención de las declaraciones que deban presentarse ante las Diputaciones Forales del País Vasco y la Comunidad Foral

de Navarra, mencionadas en el artículo 2.7 de esta orden, los sujetos pasivos o contribuyentes podrán conectarse a la página de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet, dirección electrónica www.agenciatributaria.es y, dentro de la Oficina Virtual, imprimir un ejemplar de la declaración presentada ante la Administración del Estado, para su presentación ante las Diputaciones Forales del País Vasco y ante la Comunidad Foral de Navarra, utilizando como documento de ingreso o devolución el que corresponda de los aprobados por las Diputaciones Forales del País Vasco y por la Comunidad Foral de Navarra.

5. Las personas o entidades autorizadas a presentar por vía telemática declaraciones en representación de terceras personas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, y en la Orden HAC/1398/2003, de 27 de mayo, por la que se establecen los supuestos y condiciones en que podrá hacerse efectiva la colaboración social en la gestión de los tributos, y se extiende ésta expresamente a la presentación telemática de determinados modelos de declaración y otros documentos tributarios, podrán hacer uso de dicha facultad, respecto de las declaraciones que se aprueban en esta orden.

6. A partir del 25 de julio de 2012 no se podrá efectuar la presentación telemática de la declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes), modelos 201 (supuestos no obligatorios por vía telemática) y 225, prevista en esta orden. Transcurrida dicha fecha, deberá efectuarse la presentación de la declaración mediante el correspondiente modelo de impreso.

Artículo 6. Condiciones generales para la presentación telemática de las declaraciones

del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español.

1. Requisitos para la presentación telemática de declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español. La presentación telemática de las declaraciones estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) El declarante deberá disponer de Número de Identificación Fiscal (N.I.F.).

b) El declarante deberá tener instalado en el navegador un certificado de usuario X.509.V3 expedido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda, o cualquier otro certificado electrónico admitido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de acuerdo con lo establecido en la Orden HAC/1181/2003, de 12 de mayo, por la que se establecen normas específicas sobre el uso de la firma electrónica en las relaciones tributarias por medios electrónicos, informáticos y telemáticos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Si la presentación telemática la realizara una persona o entidad autorizada para presentar declaraciones en representación de terceras personas, será dicha persona o entidad autorizada quien deberá tener instalado en el navegador su certificado de usuario.

c) Para realizar la presentación telemática de la declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español (modelos 200 ó 220), el sujeto pasivo, contribuyente o la sociedad dominante o entidad cabecera de grupo se deberá conectar a la página de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet, dirección electrónica

www.agenciatributaria.es y descargará, dentro de la Oficina Virtual, un programa que le permitirá cumplimentar los formularios ajustados al contenido del citado modelo aprobado por esta orden que aparecerán en la pantalla del ordenador y obtener el fichero con la declaración a transmitir, o bien transmitir con el mismo programa un fichero de las mismas características que el que se genera con la cumplimentación de los citados formularios.

d) Para efectuar la presentación telemática de la declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes (modelo 201), o la del Impuesto sobre Sociedades para sociedades patrimoniales (modelo 225), el sujeto pasivo o contribuyente deberá utilizar previamente un programa de ayuda para obtener el fichero con la declaración a transmitir. Este programa podrá ser el programa de ayuda para el modelo 201 o el modelo 225 desarrollados por la Agencia Estatal de Administración Tributaria u otro que obtenga un fichero con el mismo formato.

2. Simultaneidad del ingreso y la presentación telemática de la declaración. Tratándose de declaraciones a ingresar, la transmisión telemática de la declaración deberá realizarse en la misma fecha en que tenga lugar el ingreso resultante de la misma. No obstante lo anterior, en el caso de que existan dificultades técnicas que impidan efectuar la transmisión telemática de la declaración en la misma fecha del ingreso, podrá realizarse dicha transmisión telemática hasta el segundo día hábil siguiente al del ingreso.

3. Presentación de declaraciones con deficiencias de tipo formal. En aquellos casos en que se detecten anomalías de tipo formal en la transmisión telemática de declaraciones, dicha circunstancia se pondrá en conocimiento del declarante por el propio sistema mediante los correspondientes mensajes de error, para que proceda a su rectificación.

Artículo 7. Procedimiento para la presentación telemática de las declaraciones del Im-

puesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español.

1. Si se trata de declaraciones a ingresar, el procedimiento a seguir para su presentación será el siguiente:

a) El declarante se pondrá en comunicación con la entidad colaboradora bien por vía telemática, de forma directa o por medio de la página de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet, o bien acudiendo a sus oficinas, para efectuar el ingreso correspondiente y facilitar los siguientes datos:

1.º N.I.F. del sujeto pasivo, contribuyente o la sociedad dominante o entidad cabecera de grupo (9 caracteres).

2.º Período al que corresponde la declaración =0A (cero A).

3.º Documento de ingreso o devolución:

Impuesto sobre Sociedades = 200. Ejercicio fiscal 2007.

Impuesto sobre Sociedades = 201. Ejercicio fiscal 2007.

Impuesto sobre Sociedades (sociedades patrimoniales) = 225. Ejercicio fiscal 2007.

Impuesto sobre Sociedades (grupos fiscales) = 220. Ejercicio fiscal 2007.

Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español) = 206. Ejercicio fiscal: 2007.

4.º Tipo de autoliquidación = «I» Ingreso

5.º Importe a ingresar (deberá ser mayor que cero), expresado en euros.

La entidad colaboradora, una vez contabilizado el importe, asignará un Número de Referencia Completo (NRC) que generará informáticamente mediante un sistema criptográfico que relacione de forma unívoca el NRC con el importe a ingresar.

Al mismo tiempo, remitirá o entregará, según la forma de transmisión de los datos, un recibo que contendrá como mínimo las especificaciones contenidas en el apartado 3 del

artículo 3 de la citada Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio.

b) El declarante conectará con la página de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet, dirección electrónica www.agenciatributaria.es y seleccionará, dentro de la Oficina Virtual, el concepto fiscal y el tipo de declaración a transmitir. Una vez seleccionado, introducirá el NRC suministrado por la entidad colaboradora, salvo que esté excepcionado de ingresar la deuda tributaria por estar integrado en un grupo fiscal, incluidos los de cooperativas, que tributen por el régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y en el Real Decreto 1345/1992, que se haya acogido al procedimiento de pago mediante domiciliación bancaria previsto en el artículo 4 de esta orden o que se haya acogido al sistema de cuenta corriente en materia tributaria.

c) A continuación, procederá a transmitir la correspondiente declaración con la firma electrónica generada al seleccionar el certificado de usuario X.509.V3 expedido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda, o cualquier otro certificado electrónico admitido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Si el presentador es una persona o entidad autorizada para presentar declaraciones en representación de terceras personas, se requerirá una única firma, la correspondiente a su certificado.

d) Si la declaración es aceptada, la Agencia Estatal de Administración Tributaria le devolverá en pantalla los datos del Documento de ingreso o devolución, modelo 200, 201, 225, 220 ó 206 según corresponda, validados por un código electrónico de 16 caracteres, además de la fecha y hora de presentación.

En el supuesto de que la presentación fuese rechazada se mostrará en pantalla la descripción de los errores detectados. En este caso, se deberá proceder a subsanar los mismos con el programa de ayuda con el que se generó el fichero, o en los formularios de entrada, o

repetiendo la presentación si el error fuese originado por otro motivo.

El presentador deberá imprimir y conservar la declaración aceptada, así como, en su caso, el documento de ingreso o devolución, debidamente validados con el correspondiente código electrónico.

2. Si el resultado de la declaración es a devolver, tanto con solicitud de devolución como con renuncia a la misma, así como si en el período impositivo no existe líquido a ingresar o a devolver, se procederá como sigue:

a) El declarante conectará con la página de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet, dirección electrónica www.agenciatributaria.es, y seleccionará, dentro de la Oficina Virtual, el concepto fiscal y el tipo de declaración a transmitir.

b) A continuación, procederá a transmitir la correspondiente declaración con la firma electrónica generada al seleccionar el certificado de usuario X.509.V3 expedido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda, o cualquier otro certificado electrónico admitido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Si el presentador es una persona o entidad autorizada para presentar declaraciones en representación de terceras personas, se requerirá una única firma, la correspondiente a su certificado.

c) Si la declaración es aceptada, la Agencia Estatal de Administración Tributaria le devolverá en pantalla los datos del documento de ingreso o devolución, modelo 200, 201, 225, 220 ó 206 según corresponda, validado con un código electrónico de 16 caracteres, además de la fecha y hora de presentación.

En el supuesto de que la presentación fuese rechazada se mostrará en pantalla la descripción de los errores detectados. En este caso, se deberá proceder a subsanar los mismos con el programa de ayuda con el que se generó el fichero, o en los formularios de entrada, o repetiendo la presentación, si el error fuese originado por otro motivo.

El presentador deberá imprimir y conservar la declaración aceptada, así como el documento de ingreso o devolución debidamente validado con el correspondiente código electrónico.

3. Si el resultado de las declaraciones correspondientes a los modelos 200, 201 (supuestos de presentación telemática obligatoria) y 220 es a ingresar y se presentan con solicitud de compensación, aplazamiento o fraccionamiento, será de aplicación lo previsto en los artículos 71 y siguientes de la Ley 58/2003, General Tributaria y 55 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, y en los artículos 65 de la Ley 58/2003, General Tributaria y 44 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, respectivamente.

El procedimiento de transmisión telemática de las declaraciones con solicitud de aplazamiento o fraccionamiento, reconocimiento de deuda con solicitud de compensación o simple reconocimiento de deuda será el previsto en los apartados anteriores, con la particularidad de que el presentador, a través de la página de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet, deberá obtener al inicio del proceso de presentación un NRC desde el registro telemático.

4. Cuando la declaración se presente por vía telemática y los sujetos pasivos, contribuyentes o las sociedades dominantes o entidades cabeceras de grupos deban acompañar a la misma cualesquiera documentos, solicitudes o manifestaciones de opciones no contemplados expresamente en el propio modelo de declaración, en particular, los que se indican en el apartado anterior de este artículo, los señalados en las letras b), c), d), e) y f) del artículo 2.5 o en la letra b) del artículo 2.6 ambos de esta orden, y en aquellos casos en que la declaración resulte a devolver, los que soliciten la devolución mediante cheque cruzado del Banco de España, dichos documentos, solicitudes o manifestaciones se presentarán en el registro telemático general de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, para lo cual el declarante deberá conectarse a la página de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet,

dirección electrónica www.agenciatributaria.es y seleccionar, dentro de la Oficina Virtual, la opción de acceso al registro telemático de documentos y, dentro de ésta, la referida a los modelos correspondientes a los que se incorporará la documentación y se procederá a enviar los documentos.

5. No obstante lo anterior, los sujetos pasivos o las sociedades dominantes o entidades cabeceras de grupos que se encuentren acogidos al sistema de cuenta corriente en materia tributaria deberán tener en cuenta el procedimiento establecido en la Orden de 22 de diciembre de 1999, por la que se establece el procedimiento para la presentación telemática de las declaraciones-liquidaciones que generen deudas o créditos que deban anotarse en la cuenta corriente en materia tributaria.

Artículo 8. Plazo de presentación de los modelos 200, 201, 225 y 220 de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español) por medio de papel impreso o por vía telemática.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 136 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, los modelos 200, 201 y 225 de declaración del Impuesto sobre Sociedades aprobados en el artículo 1 de la presente orden, se presentarán en el plazo de los 25 días naturales siguientes a los seis meses posteriores a la conclusión del período impositivo.

Los sujetos pasivos cuyo plazo de declaración se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente orden, conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, deberán presentar la declaración dentro de los 25 días naturales siguientes a la entrada en vigor de esta misma orden, salvo que hubieran optado por presentar la declaración utilizando los modelos contenidos en la Orden EHA/1433/2007, de 17 de mayo, que

aprobó los aplicables a los periodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2006, en cuyo caso el plazo de presentación será el señalado en el párrafo anterior.

2. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 21 y 38 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, el modelo 200 de declaración del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español) y el modelo 201 de declaración del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes) aprobados en el artículo 1 de la presente orden, se presentarán en el plazo de los 25 días naturales siguientes a los seis meses posteriores a la conclusión del período impositivo.

No obstante lo anterior, cuando de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, se entienda concluido el período impositivo por el cese en la actividad de un establecimiento permanente o, de otro modo, se realice la desafectación de la inversión en su día efectuada respecto del establecimiento permanente, así como en los supuestos en que se produzca la transmisión del establecimiento permanente a otra persona física o entidad, aquellos en que la casa central traslade su residencia, y cuando fallezca el titular del establecimiento permanente, el plazo de presentación será el de un mes a partir de la fecha en que se produzca cualquiera de los supuestos mencionados en este párrafo.

Asimismo, las entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, en el caso de que cesen en su actividad, dispondrán del plazo de un mes a partir de la fecha en que se produzca el cese para presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Los contribuyentes a que se refiere este apartado, cuyo plazo de declaración se

hubiera iniciado con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la presente orden, deberán presentar la declaración dentro de los veinticinco días naturales siguientes a dicha fecha, salvo que hubieran optado por presentar la declaración utilizando los modelos y de acuerdo con el procedimiento contenidos en la Orden EHA/1433/2007, de 17 de mayo, anteriormente citada, en cuyo caso el plazo de presentación será el señalado en los párrafos anteriores, según corresponda.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 82 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, el modelo 220 de declaración aprobado en el artículo 1 de la presente orden, se presentará dentro del plazo correspondiente a la declaración en régimen de tributación individual de la sociedad dominante o entidad cabecera de grupo.

Disposición adicional única. Formularios para la presentación de declaraciones censales.

Para la presentación de las declaraciones censales en el marco de la colaboración social para la gestión de los tributos a que se refiere el artículo 5 de la Orden EHA/3695/2007, de 13 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 030 de Declaración censal de alta en el Censo de obligados tributarios, cambio de domicilio y/o variación de datos personales, que pueden utilizar las personas físicas, se determinan el lugar y forma de presentación del mismo y se modifica la Orden EHA/1274/2007, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos 036 de Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios profesionales y retenedores y 037 Declaración censal simplificada de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores, la Agencia Estatal de Administración Tributaria podrá establecer formularios específicos para la transmisión telemática de la información y de la documentación que la soporta, con los mismos efectos que el modelo 030 aprobado en la citada orden.

Asimismo, la Agencia Estatal de Administración Tributaria podrá poner a disposición de las entidades un formulario para presentar la solicitud a que se refiere la disposición transitoria única de la Orden EHA/451/2008, de 20 de febrero, por la que se regula la composición del número de identificación fiscal de las personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica.

Disposición final primera. Modificación de la Orden de 28 de julio de 1998, por la que se aprueba el modelo 480 de declaración resumen anual del Impuesto sobre las Primas de Seguros y se modifica la Orden de 22 de enero de 1997 por la que se aprueba el modelo 420 de declaración-liquidación del Impuesto sobre las Primas de Seguros.

Se modifica el artículo tercero de la Orden de 28 de julio de 1998, por la que se aprueba el modelo 480 de declaración resumen anual del Impuesto sobre las Primas de Seguros y se modifica la Orden de 22 de enero de 1997 por la que se aprueba el modelo 420 de declaración-liquidación del Impuesto sobre las Primas de Seguros, que quedará redactado de la siguiente manera:

«Tercero. Forma de presentación.-La declaración resumen anual del Impuesto sobre las Primas de Seguros, modelo 480, deberá presentarse por vía telemática a través de Internet de acuerdo con el ámbito de aplicación, las condiciones generales y el procedimiento establecidos en la Orden EHA/3212/2004, de 30 de septiembre, por la que se establecen las condiciones generales y el procedimiento para la presentación telemática por Internet de las declaraciones correspondientes a los modelos 308, 309, 341, 370, 371, 430 y 480.»

Disposición final segunda. Modificación de la Orden de 24 de noviembre de 2000 por la que se aprueba el modelo 430 de declaración-liquidación del Impuesto sobre las Primas de Seguros en euros.

Se modifica el artículo tercero de la Orden de 24 de noviembre de 2000 por la que se aprueba el modelo 430 de declaración-

liquidación del Impuesto sobre las Primas de Seguros en euros, que quedará redactado de la siguiente manera:

«Tercero. Forma de presentación.-La declaración del Impuesto sobre las Primas de Seguros, modelo 430, deberá presentarse por vía telemática a través de Internet de acuerdo con el ámbito de aplicación, las condiciones generales y el procedimiento establecidos en la Orden EHA/3212/2004, de 30 de septiembre, por la que se establecen las condiciones generales y el procedimiento para la presentación telemática por Internet de las declaraciones correspondientes a los modelos 308, 309, 341, 370, 371, 430 y 480.

Si el resultado de la autoliquidación correspondiente es a ingresar y se presenta con solicitud de compensación, aplazamiento o fraccionamiento, será de aplicación lo previsto en los artículos 71 y siguientes de la Ley 58/2003, General Tributaria y 55 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, y en los artículos 65 de la Ley 58/2003, General Tributaria y 44 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, respectivamente.

El procedimiento de transmisión telemática de las declaraciones con solicitud de aplazamiento o fraccionamiento, solicitud de compensación o simple reconocimiento de deuda será el previsto en la Orden EHA/3212/2004 citada, con la particularidad de que, junto a la autoliquidación, los declarantes deberán enviar por vía telemática por Internet al registro telemático de la Agencia Estatal de Administración Tributaria el documento correspondiente establecido en la normativa para cada tipo de solicitud de las mencionadas anteriormente, de acuerdo con lo previsto en la Resolución de 23 de agosto de 2005, de la Dirección General de Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se regula la presentación de determinados documentos electrónicos en su registro telemático general.»

Disposición final tercera. Modificación de la Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la

que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

El anexo VI, «Modelos de Autoliquidación cuyo resultado sea una solicitud de devolución y gestionables a través de entidades colaboradoras» pasa a ser el siguiente:

«ANEXO VI Modelos de Autoliquidación cuyo resultado sea una solicitud de devolución y gestionables a través de entidades colaboradoras»		
Modelo	Denominación	Periodos ingreso
100	Devolución IRPF ordinario y borrador.	0A
150	Devolución IRPF régimen especial aplicable a los trabajadores desplazados a territorio español.	0A
201	Devolución Impuesto sobre Sociedades declaración anual simplificada.	0A
206	Devolución Impuesto Renta no Residentes (establecimiento permanente).	0A
225	Devolución Impuesto sobre Sociedades Patrimoniales.	0A
300	Devolución IVA régimen general (una vez al año).	0A (4T)
311	Devolución IVA régimen simplificado-declaración final (una vez al año).	0A (4T)
320	Devolución IVA grandes empresas (una vez al año).	0A (12)
371	Devolución IVA régimen general y simplificado-declaración final (una vez al año).»	0A (4T)

Disposición final cuarta. Modificación de la Orden EHA/481/2008, de 26 de febrero, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2007, se determinan el lugar, forma y plazo de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de solicitud, remisión, rectificación y confirmación o suscripción del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se determinan las condiciones

generales y el procedimiento para la presentación de ambos por medios telemáticos o telefónicos.

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 11, que quedará redactado como sigue:

«1. El contribuyente por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y por el Impuesto sobre el Patrimonio que deba suscribir la respectiva declaración, deberá adherir las etiquetas identificativas en los espacios reservados al efecto.

Cuando no se disponga de etiquetas identificativas, deberá consignarse el Número de Identificación Fiscal (NIF) en el espacio reservado al efecto, acompañando a los "Ejemplares para la Administración" fotocopia del documento acreditativo de dicho número. En el caso de declaración conjunta por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a una unidad familiar integrada por ambos cónyuges, cada uno de ellos deberá adherir sus correspondientes etiquetas identificativas en los espacios reservados al efecto. Si alguno de los cónyuges o ambos carecen de etiquetas identificativas, deberán consignar el respectivo Número de Identificación Fiscal (NIF), en los espacios reservados al efecto, acompañando a los "Ejemplares para la Administración" fotocopia o fotocopias del respectivo documento acreditativo de dicho número.

No obstante lo anterior, no será preciso adjuntar fotocopia del documento acreditativo del Número de Identificación Fiscal (NIF) cuando se trate de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas negativas o a devolver, con solicitud de devolución o con renuncia a la misma, o declaraciones negativas del Impuesto sobre el Patrimonio, que se presenten personalmente en las oficinas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en las oficinas de la Agencia tributaria de Cataluña habilitadas al efecto o en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario ubicadas en el ámbito territorial de Cataluña.»

2. Se modifica el párrafo b) del apartado 2 del artículo 15, que quedará redactado como sigue:

«b) Declaraciones cuyo resultado sea una cantidad a devolver con solicitud de devolución. La presentación de las mencionadas declaraciones se podrá efectuar en cualquier Delegación o Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en las oficinas de la Agencia Tributaria de Cataluña habilitadas al efecto, en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario ubicadas en el ámbito territorial de Cataluña, así como en cualquier oficina sita en territorio español de la entidad colaboradora en la que se desee recibir el importe de la devolución, incluso en este último supuesto, aunque la presentación se efectúe fuera del plazo establecido en el artículo 9 anterior. En ambos casos, se deberá hacer constar el Código Cuenta Cliente (CCC) que identifique la cuenta a la que deba realizarse la transferencia. También podrán presentarse estas declaraciones en las oficinas habilitadas por las Comunidades Autónomas, Ciudades con Estatuto de Autonomía y Entidades Locales, para la confección de declaraciones mediante el Programa de Ayuda desarrollado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

No obstante lo anterior, cuando el contribuyente solicite la devolución por transferencia bancaria en una cuenta abierta en Entidad de depósito que no actúe como colaboradora en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la declaración deberá ser presentada en las oficinas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de la Agencia Tributaria de Cataluña habilitadas al efecto, o en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario ubicadas en el ámbito territorial de Cataluña.

En el supuesto de que el contribuyente no tenga cuenta abierta en entidad de depósito o concurra alguna otra circunstancia que lo justifique, se hará constar dicho extremo adjuntando a la declaración escrito dirigido al Administrador o Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que corresponda, quien, a la vista del mismo y previas las pertinentes comprobaciones, podrá ordenar la realización de la devolución

que proceda mediante la emisión de cheque nominativo del Banco de España.

Asimismo, se podrá ordenar la realización de la devolución mediante la emisión de cheque cruzado o nominativo del Banco de España cuando ésta no pueda realizarse mediante transferencia bancaria».

3. Se modifica el párrafo c) del apartado 2 del artículo 15, que quedará redactado como sigue:

«c) Declaraciones negativas y declaraciones en las que se renuncie a la devolución en favor del Tesoro Público. Estas declaraciones se presentarán, bien directamente ante cualquier Delegación o Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en las oficinas de la Agencia Tributaria de Cataluña habilitadas al efecto, en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario ubicadas en el ámbito territorial de Cataluña, o por correo certificado dirigido a la Delegación o Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente al domicilio fiscal del contribuyente.

También podrán presentarse estas declaraciones en las oficinas habilitadas por las Comunidades Autónomas, Ciudades con Estatuto de Autonomía y Entidades Locales, para la confección de declaraciones mediante el Programa de Ayuda desarrollado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

No obstante lo anterior, si el contribuyente también presenta declaración del Impuesto sobre el Patrimonio y ésta resulta a ingresar, la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas negativa o con renuncia a la devolución podrá presentarse conjuntamente con la del Impuesto sobre el Patrimonio en el lugar en que se presente esta última de acuerdo con lo establecido en el párrafo a) del apartado 3 de este artículo.»

4. Se modifica el párrafo b) del apartado 3 del artículo 15, que quedará redactado como sigue:

«b) Declaraciones negativas. Estas declaraciones se presentarán, bien directamente ante cualquier Delegación o Administración de la

Agencia Estatal de Administración Tributaria, en las oficinas de la Agencia Tributaria de Cataluña habilitadas al efecto, o en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario ubicadas en el ámbito territorial de Cataluña, o por correo certificado dirigido a la Delegación o Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente al domicilio fiscal del contribuyente.

También podrán presentarse estas declaraciones en las oficinas habilitadas por las Comunidades Autónomas, Ciudades con Estatuto de Autonomía y Entidades Locales, para la confección de declaraciones mediante el Programa de Ayuda desarrollado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

No obstante lo anterior, si el contribuyente presenta declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con resultado a ingresar o a devolver con solicitud de devolución, la declaración negativa del Impuesto

sobre el Patrimonio podrá presentarse conjuntamente con la del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el lugar en que se presente esta última de acuerdo con lo establecido, respectivamente, en los párrafos a) y b) del apartado 2 anterior.»

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, excepto la disposición final segunda que entrará en vigor el día 1 de octubre de 2008 y la disposición final cuarta que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 22 de mayo de 2008

El Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda, Pedro Solbes Mira.