

# **ADMINISTRACION RUSTICA Y URBANA**

## **MAS RESPETO AL CONTRIBUYENTE**

Por Magín Pont Mestres

**¿ES POSIBLE LA AGRUPACION DE FINCA SOMETIDA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON OTRA DE PROPIEDAD ORDINARIA Y DE DISTINTO REGIMEN URBANISTICO?**

Por Miguel Masa

**LAS VALORACIONES EN EL PROYECTO DE LEY SOBRE VALORACION DEL SUELO Y MEDIDAS PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

Por Jerónimo Arozamena

**PUBLICACION DEL COLEGIO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**Núm. 30**

**Julio-Septiembre 1978**

# ADMINISTRACION RUSTICA Y URBANA

PUBLICACION DEL COLEGIO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

NUM. 30

JULIO-SEPTIEMBRE 1978

## ADMINISTRACION RUSTICA Y URBANA

Director:

**ESTEBAN DILME GELADA**

Asesor y colaborador técnico:

**JUAN V. FUENTES LOJO**

Redactores:

**JOSE GALLEGO DELGADO**

**CARLOS RODRIGUEZ FARFAN**

**DE LOS GODOS**

Dirección y Redacción:

Avda. Generalísimo Franco,

442, bis, 1.º, Barcelona-8

Administración:

Ferraz, 78 - Madrid-8

## SUMARIO

A todos los colegiados . . . . .	1
El campo y la ciudad sin antagonismos . . . . .	3
Alquileres y salarios o compensaciones sinceras . . . . .	5
Estamos asesinando a la empresa privada . . . . .	8
Más respeto al contribuyente . . . . .	10
Vida Colegial . . . . .	11
Asoman Sentencias . . . . .	13
¿Es posible la agrupación de finca sometida a régimen de propiedad horizontal con otra propiedad ordinaria y de distinto régimen urbanístico? . . . . .	21
Las sociedades Urbanísticas . . . . .	24
Las valoraciones en el proyecto de Ley sobre valoración del suelo y medidas para la ejecución del planteamiento . . . . .	26
XXIX Congreso Mundial de la Flabcí . . . . .	36
Las Ordenanzas de empleados de fincas urbanas en zonas veraniegas . . . . .	38
Recuerde... . . . .	39
Opiniones . . . . .	41
El legatario carece de derecho a sucesión en el arrendamiento . . . . .	43
Pisos «reventados», un problema de hoy . . . . .	45
Las urbanizaciones, fenómeno universal de nuestro tiempo . . . . .	47

## A todos los colegiados

Con pleno acuerdo unánime, se reiteró en la Asamblea de Colegiados de 22 de septiembre pasado la voluntad de autonomía y plena capacidad Jurídica de los Colegios Territoriales, aprobándose conjuntamente por mayoría, los Estatutos del Consejo General de la profesión.

La voluntad de los Administradores queda plasmada en las Actas sin perjuicio de que pueda ser afectada por la reforma de la Ley de Colegios Profesionales, según nota a la que se dio lectura en la Junta General.

Casi tres años se ha tardado, desde que fui elegido Presidente del Colegio Nacional, en conseguir la plena personalidad Jurídica de los Colegios Territoriales. Quizá pudo lograrse hace un año y medio, cuando en Barcelona, con motivo del I Congreso Nacional de Administradores de Fincas se reunió la Asamblea en marzo de 1977 pero nada valió mi advertencia que consta en las Actas del Pleno y de la Junta General y prosperó un acuerdo que nacía inoperante. Luego después, la desaparición del Sindicalismo vertical y la incorporación de nuestra profesión a la Ley de Colegios Profesionales de 1974, señalando un término perentorio que incumplido generaría la disolución de nuestro Colegio, hizo que la Asamblea de julio en Madrid y la de octubre en Alicante decidieran salvar el escollo más urgente antes de acometer la reforma definitiva. Todo eso es ya historia. Ahora la Junta de Gobierno secundada por la comisión de Estatutos ha trabajado intensamente, y debe cabernos la gran satisfacción de que los acuerdos no sean el resultado de un «fiat» personal de quien para decidir no tiene que contar más que consigo mismo; sino que —y aún a trueque de demorar la eficacia— los resultados se afianzan como elaborado producto de la voluntad de todos.

La profesión de Administradores de Fincas quedará estructurada en Colegios de ámbito territorial, Corporaciones de Derecho Público con plena personalidad Jurídica, coordinados por un Consejo General en el que se integran todos los Presidentes de los Colegios de España, diez vocales electos y un Presidente.

Las decisiones de mayor relevancia quedan supeditadas al voto personal (directo o por correo) de los colegiados de toda España y las del Consejo a votación representativa de los Presidentes de cada Colegio, según el número de afiliados que lo integren. Los vocales electos y el Presidente solamente tienen 1 voto cada uno.

Este organigrama, en cuanto a funcionamiento interno, quizá no sea del agrado de todos. Quiero hacer una llamada a la sensatez de todos aquellos cuyas opiniones no fueron atendidas por la Junta General. Hay que ser adulto en apreciable grado para aceptar la vida colegial en un régimen democrático de mayorías pero, ganadores o no, debemos darnos cuenta de que todos sin excepción, son absolutamente necesarios para la

(Continúa en la pág. siguiente)

permanencia de la Profesión reunida en uno o varios Colegios. Aunque parezca que sólo las discusiones internas producen vibraciones en el calor de las opiniones encontradas, aunque no existan las discusiones personalistas y con ellas falte el estéril apasionamiento que las produce y pueda parecer la vida colegial estancada, es precisamente ahora, cuando la serena actividad de trabajo y presencia —sí, presencia y presencia continua— de nuestro Colegio, por primera vez, en las tareas del Gobierno que atañen a nuestra profesión, requiere la cooperación de todos, sin esperar que esa vida colegial sea unos continuos Juegos Florales de lúcidos protagonismos, y sí sea la labor de cada día que hace profesión con cada paso adelante.

Que ningún administrador se sienta apartado de este Colegio cuya necesidad no se aprecia en estos momentos en que ya constituido funciona, pero que los pioneros de nuestra profesión sabían que era necesario, y si nos faltase volveríamos a constituirlo, por-

que la reunión de todos mejora, protege y dignifica a cada uno.

El mayor o menor poder de decisión que cada uno tenga en una corporación no se agota en la representatividad de otros que en cierto modo le eligieron de compromisario. Al contrario, por lo que respecta a los cargos electos del Consejo General propugnó —y así figura en el proyecto aprobado— que no ostentase mayor autoridad que la que puedan concederle sus iguales en el Consejo de forma que pueda apreciarse otro poder de decisión que no sea el meramente representativo, y quisiera que los Consejeros vieran en sí mismos que esa influencia personal está en la voz que se escucha siempre porque se basa en el prestigio de una reconocida preeminencia. Véase como hemos querido pasar de una Presidencia de grandes facultades decisorias a la que apenas le quedan atribuciones personales; y ello con la absoluta seguridad de acertar, ya que así viene haciéndose en la práctica desde hace algún tiempo, y sin miedo a pen-

sar que se carece de medios coercitivos para realizar la moderación y el arbitraje a que debe tender toda representación en un Consejo, porque la función de advertir, estimular y ser consultado debe llevarse a término no por el mando sino por medios de convicción y la esperanza de futuro que represente el continuo mejorar de la profesión donde tenemos todos nuestro esencial cometido.



**HIPOLITO GONZALEZ**  
Presidente Nacional

# Vd. como administrador de fincas tiene problemas con las goteras

**NOSOTROS TENEMOS SOLUCIONES**

**¡GARANTIZADAS!**

- Absoluta limpieza en los trabajos.
- Responsabilidad plena mediante nuestra "CARTA-GARANTIA"
- Estudio de cada caso sin compromiso ni cargo alguno.
- Condiciones y financiación a convenir.



TECNICOS EN IMPERMEABILIZACIONES

Enrique Granados, 7 - Tels. 674 16 01 - y 674 18 00  
SAN CUGAT DEL VALLES

De Pérez Galdós, a nuestros días

## EL CAMPO Y LA CIUDAD SIN ANTAGONISMOS

**Se ha dicho que el campo lo hizo Dios, y que, luego, el hombre ha hecho la ciudad. Esto es, que lo originario, natural y básico está en el campo, y que la ciudad constituye un producto artificial en el que se corrompe y diluye cuanto entrañan las cualidades del agro.**

Y como que, generalmente, se emiten juicios ateniéndose a las realidades actuales, como si éstas fueran distintas a las de tiempos pasados, sorprende comprobar que en otras épocas, cuando aún la Humanidad no había sufrido los embates de grandes guerras y gigantescas conmociones sociales, los conceptos que hoy se esgrimen para tratar de la rivalidad, la hostilidad entre el campo y las urbes, se usaban análogos términos a los hoy empleados para establecer diferencias y basar sendas de armonía frente a la agobiante desarticulación que se produce al ir separados los hechos que caracterizan a ambas concepciones, las del campo y las vastas metrópolis.

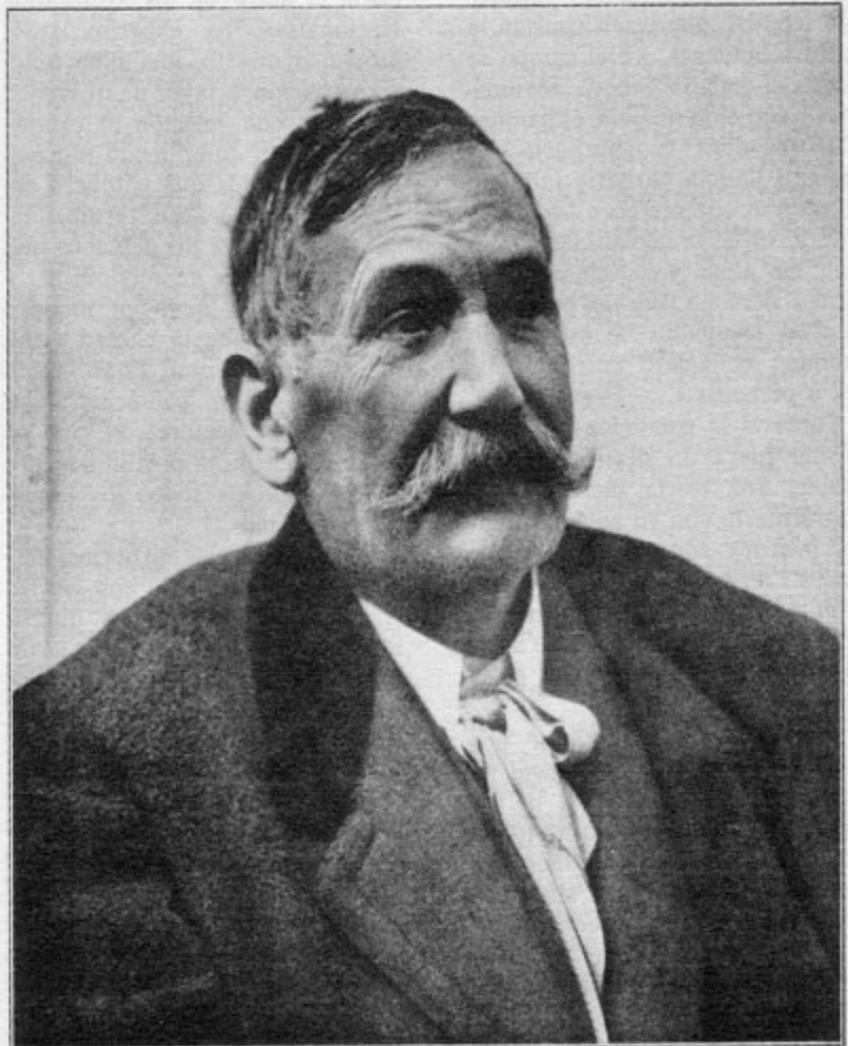
Así, por ejemplo, resulta digno de recordación lo que un tan eminente literato como fue don Benito Pérez Galdós opinaba, a principios de este siglo, respecto a los opuestos sentidos con que son consideradas las dos zonas en que habita el ser humano.

Transcribamos los interesantes puntos de vista de don Benito:

«La vida española —escribe Galdós—, congestiva en las ciudades, anémica en el campo, necesita ponderación y equilibrio,

reparto fisiológico de toda su savia y de todo su calor. Sólo así podrá formarse una nación robusta y saludable, capaz de afrontar el estudio y aún la solución de los ingentes problemas que el malestar humano ha planteado en este siglo. La labor de la tierra, fundamento de los bienes que de la Naturaleza hemos de obtener,

clave de la riqueza privada y pública, nos ofrece sus elementos repartidos sin proporción entre el campo y las ciudades. En éstas viven las enseñanzas agrícolas, el conocimiento técnico de máquinas y métodos de cultivo, la burocracia que regula y a veces enmaraña las relaciones entre el Estado y los labradores; en el cam-



po encontramos la fuerza elemental, la rutina, la ignorancia, luchando en desigual contienda con los obstáculos naturales, a los que se agregan las maldades del caciquismo y de la usura. Gigantes son los que así luchan en plena atmósfera de barbarie. ¡Heroico martirio que merece glorificación!».

Sobre la desigual distribución con que es tratada la riqueza que nace del campo, dice el gran novelista:

«Los frutos de la tierra, de esa madraza que no acaba nunca de amamantar al hombre, se distribuyen también sin ninguna equidad. A las ciudades vienen las saneadas rentas que permiten al terrateniente urbanizado gustar todos los beneficios de la civilización y los innumerables placeres de la vida social, los progresos de la ciencia, los encantos del arte y los mil entretenimientos frívolos, caprichosos, que traen consigo la cultura opulenta. En el campo se queda el trabajo penoso, abrumador, y con él la miseria, el hambre y la desnudez, la ignorancia que algunos llaman barbarie faltando al respeto que merecen las clases inferiores de la nación, las cuales por ser alma y sangre nuestra, tienen derecho, por lo menos, a que las saquemos de ese estado anfibio, medianero entre animales y personas.»

Como si la condición del campesino fuera un destino irremediable, una cierta inclinación a conformarlo con su adversa suerte, procura adormecerlo en sus males recomendándole resignación. Así acontecía, por lo menos, en tiempos no lejanos, como acredita el mismo Galdós con estas palabras:

«De aquel ascetismo que nos vienen predicando como ideal de vida desde el siglo XVI, la España de las ciudades no ha tomado para sí más que algunos formulismos sermonarios, sin valor en la vida real, y abandonando al polvo de las bibliotecas la literatura mazacote en que se nos predicaba un sistema de vida que más bien lo es de muerte, ha re-

legado a la sociedad campesina el verdadero y efectivo ascetismo, condenándola a pobreza desesperante y a la privación de todos los goces. El español urbanizado no quiere que le hablen de tal ascetismo. Cuando más, lo considera como un bromazo que el llamado siglo de oro quiere dar a estos nuevos siglos, forjados de materias menos preciosas; pero lo aplica cruelmente al pobre español rural, dejándole sólo en la esclavitud de la tierra, en la faena dura que empieza cuando acaba, como los castigos del infierno pagano. Y para que el rural no desmaye, su hermano de las ciudades no cesa de recomendarle con hipócrita unción la práctica sistemática de las virtudes cristianas genuinamente españolas: la paciencia y la sobriedad.»

Hoy, este desnivel de estimación práctica y moral que denunciaba el autor de los «Episodios Nacionales», ha experimentado, afortunadamente, una bien notoria variación, a favor de un mejor concepto con relación al campesino. Se van cumpliendo muchos de los consejos que entonces daba Pérez Galdós. Sus recomendaciones en pro de los derechos que el campo había de reivindicar, y de los deberes que, por instinto de conservación, la ciudad viene obligada a observar, están creando un clima de compenetración entre ambos sectores, el cual se ha de intensificar profundamente en beneficio de todos los pobladores del país.

Recordemos las exhortaciones galdosianas para que, con las variaciones y los matices que a nuestros tiempos convienen, se intensifique la acción positiva para una fecunda compenetración mutua del campo y la ciudad:

«¡Paciencia, sobriedad! —exclama don Benito Pérez Galdós—. Pero ¿hasta cuándo, señores...? ¿No bastan cuatro siglos de virtudes, aunque éstas, por culpa de los *superhispanos*, sean desconsoladora mezcolanza de santidad y salvajismo? El régimen español de vivir mal en la tierra por que-  
rencias del cielo, se sostiene y

preconiza en el campo como ley religiosa y social, mientras que en las ciudades se le sustituye por el buen vivir y el gusto creciente de las comodidades. Los *infrahispanos*, tristes, agobiados, vuelven sus ojos que participamos en mayor o menor grado del humano bienestar, y nos dicen: «Caballeros: ya, de tanto ascetismo, hemos ganado el cielo de la razón y de la verdad. Muy santa y muy buena es la paciencia que por encargo vuestro, y como remuneración de estas tareas, hemos almacenado en nuestras almas; pero el tesoro va mermando de día en día, y no está lejano el de su total acabamiento. Si queréis para la vida española un florecimiento integral, espléndido, reconoced en nuestra obra el más noble de los oficios, fundamento de todo bienestar y primer impulso de las fuerzas nacionales. No veáis en el cultivo de la tierra un castigo, ni en nosotros la condición de galeotes irredimibles. Sed justos, siquiera benignos, en el goce de los frutos que anualmente sacamos de la tierra. Que los fueros de la obra dura, incansable no sean inferiores a los de la propiedad descansada. No pongáis entre la ciudad y el campo distancia ideal tan grande que parezcan regiones de distintos planetas. Aproximad por la recíproca simpatía y por la constante atención, lo que hoy está distante por causa de nuestra rudeza y de vuestro absentismo. Seamos nosotros un poco civilizados y vosotros un poco campesinos. Venid acá y traednos toda la ciencia que en libros o en viajes aprendisteis, y enseñadnos lo que ignoramos, rompiendo con paciente educación la corteza de nuestra rutina. Traed al campo a vuestros hijos, para curarlos de las caquexias hereditarias y del raquitismo contraídos en las ciudades, y llevad a los nuestros allá para educarlos a la moderna. Y a nosotros que por culpa vuestra conservamos las inteligencias endurecidas, enseñadnos a leer y escribir, aunque sea menester abrir a golpes las puertas y ventanas de nuestros cerra-

dos entendimientos. Igualadnos a vosotros todo lo posible. Pasad la piedra pómez por las asperezas de nuestra barbarie; pasadla también por vuestra petulancia y vuestro orgullo, fundado en un poquito de saber y en otro poquito de empacho de tantos goces y divertimientos. Transformad el campo dándole amenidad, frescura, placidez virgiliana; hacedlo habitable por la seguridad y accesible por las comunicaciones. Si estas voces que al *superhispano* dirige el *infrahispano* fuesen desoídas o menospreciadas, y siguiérais negándonos la educación y aplicando a nuestra miseria las seculares recetas de paciencia y sobriedad, tened en cuenta que así como evolucionan las ideas y los intereses en la eterna rotación de la voluntad humana, evolucionan también las virtudes, y sin quererlo ni pensarlo nuestras almas se desnudarán de la manse dumbre para vestirse de la severidad; abominaremos del sufrimiento, y ambiciosos de la dicha humana correremos a buscarla y adquirirla allí donde se encuentre. ¿No queréis traernos al campo los beneficios de las ciudades? Pues nosotros llevaremos a las ciudades las inclemencias de estos yerros, representadas en la tempestad de nuestros corazones, ansiosas de justicia. Inteligencias incultas y manos bárbaras os devolverán la lección ascética: contra paciencia, acción; contra miseria, bienestar.»

En el espacio de tres cuartos de siglo, la evolución, la transformación de la sociedad hispana, ha dado un giro a la relación del campo con la ciudad diferente al estado de cosas en que Galdós fundamentaba sus juicios. Pero sigue siendo verdad que el campo desoído se ha hecho sentir en la existencia de la ciudad por medio de la emigración. Al propio tiempo, la ciudad busca al campo para recuperar las esencias humanas que las metrópolis le van mermando. Sin embargo, la conclusión es la misma, porque para frenar la emigración hay que dotar al campo de los elementos

que lo hagan más habitable y retenga en él a cuantos buscan atractivos, comodidad y ventajas que lo hagan apetecible incluso a los habitantes de la ciudad que ahora sufren un sobrecargado cúmulo de lo que un día se considerara el ideal de las grandes concentraciones urbanas, pero que han venido a convertirse en una

especie de maldición, a causa de imprevisiones, negligencias y carencia de activa voluntad. Hay que hacer que la vida en el campo y en la ciudad se desenvuelvan con compenetración, sin antagonismos, con espíritu de fecunda convivencia y no de absurdo antagonismo.

M. PEREZ-TEROL

---

## Alquileres y salarios o comparaciones sinceras

Constantino GARCIA BLANCO

**El conocido y probablemente cierto refrán dice que todas las comparaciones son odiosas. Puede ser, pero ¿hay alguna otra manera más eficaz de ver la veraz diferencia entre las personas o las cosas que comparándolas? Si el dicho es verdadero, por mi parte creo sinceramente, que no lo es menos aquel otro de que nada es verdad ni mentira, que cada cosa es del color del cristal con que se mira. Entre la prosa y la poesía me quedo con esta última.**

Se me ocurrió esta comparación al recordar ¡vaya memoria! el art. 100, ap. 1, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, Decreto 4.104 de 24.12.1964; de hace, pues, si Pitágoras no era un solemne embustero, *CATORCE AÑOS*. Y me admira mi propia memoria, porque teniéndome por un pobre hombre, resulta que poseo esa privilegiada facultad, mientras que las lumbreras indiscutibles (aunque todo el mundo las discuta), por falta de respeto, como son nuestras siempre dignísimas autoridades, así con minúsculas, no se acuerdan del tal articulo, que para quienes no lo recuerden, por su antigüedad y por el injusto olvido en que vive, dice textualmente: «LA RENTA Y LAS CANTIDADES ASIMILADAS A ELLA DE LAS VIVIEN-

DAS COMPRENDIDAS EN EL NUMERO DOS DEL ARTICULO SEXTO Y DE LOS LOCALES DE NEGOCIO, QUE SE ENCUENTREN EN PERIODO DE PRORROGA LEGAL, SE ADAPTARAN CADA DOS AÑOS A LAS VARIACIONES DEL COSTE DE LA VIDA, MEDIANTE DECRETO, APROBADO EN CONSEJO DE MINISTROS, QUE APLICARA A LA RENTA REVALORIZADA EL INDICE PONDERADO, FIJADO POR LA DIRECCION GENERAL DE ESTADISTICA, SI LAS PARTES NO HUBIERAN CONVENIDO DE MODO EXPRESO OTRO SISTEMA DE ACTUALIZACION».

Así de claro está para nosotros el espíritu de la letra. Pero una vez más andábamos errados, sin «hache»; pues no lo han entendido así en los mentados catorce años, quien tenía el deber de haber cumplido esa Ley. Porque, digo yo, si las leyes no tienen otra finalidad, que regular las relaciones, y si como decía el sabio «las superfluas perjudican a las necesarias» o se cumplen o lo mejor es derogarlas. Que estén ahí para llenar ridículamente páginas de libros y que éstos sirvan para llenar estantes de librerías y éstas ocupar sitio en nuestras reducidas viviendas, es algo tan absurdo, como absurdo es el aumento ¡o disminución! según el coste de

vida, como si ese coste pudiera disminuir alguna vez o fueran muy fiables los porcentajes publicados. De todos es sabido que, por falsedad o negligencia en los datos facilitados, o por errores en los cómputos, o por razones políticas, o por los duendes de las imprentas o las brujas de mi tierra o simplemente porque sí, ese coste de vida sube siempre estadísticamente menos que la propia realidad. Y conste que quien esto escribe no es proclive a la frase de que la «estadística es la gran mentira tecnificada». Uno en su inmensa ingenuidad ya se lo cree todo, incluso que puedan quienes promulgan la Ley olvidarse de ella, porque ¡libreme Dios! de pensar que acordándose no la cumplan.

Maticemos un poco más. Para que no se nos diga, con razón, que se refiere el art. 100.1, a las viviendas «comprendidas en el número dos del artículo sexto» y que no a todas las viviendas en general; es de agregar, que el núm. 4 del mismo artículo (no podía ser de otra manera) dice «quedarán sujetos a igual régimen las viviendas no comprendidas en el número dos del repetido artículo, si bien para éstas añade: «Mediante la ponderada aplicación de los índices de coste de vida y de los *suelos* y *jornales* y oída la Organización Sindical».

### LOS CONTRASENTIDOS DE COSTUMBRE

Parece que si el legislador se hubiera olvidado involuntariamente de la aplicación del artículo «ese» también debería haberse olvidado del aumento (aquí no decimos disminución, ni fluctuación, ni alza o baja) de los «suelos o salarios». Ah, vaya por delante, que considero absolutamente justos los aumentos, habidos y por haber en este capítulo. Nada tenemos contra los aumentos de los salarios, los suelos, los jornales, como no lo tenemos contra la subida del coste de vida o de los americanos o ru-

sos a la Luna, Marte o Venus, aunque no bajaran de allá, mientras no encontraran en dichos planetas, sobre todo el primero, a quienes, al parecer, andan por él, y de ahí no recuerden sus propias promesas, plasmadas en leyes.

Aquí merecería una sincera felicitación la profesión de Administrador de Fincas, vapuleada, vituperada, calumniada y hasta diríamos perseguida por Tirios y Troyanos. Porque el propietario, con razón, se queja de que en lugar de acomodarse los alquileres al coste de vida, lo que se va acomodando y sobrepasándolo son los impuestos, mientras el alquiler sigue bloqueado, a pesar del famoso art. 100; posiblemente por eso por la mala fama del núm. 100, que es más escatológico, en el peor sentido, que el trece; y por otra parte, no quiera usted saber lo que piensan los inquilinos, desde ladrón, hasta usurero y no se le ocurra preguntarle si a él le han aumentado el sueldo en su último Convenio, porque le dice que eso es diferente. Porque, quírase o no en este «país», así llamado ahora, no es lo mismo predicar que dar trigo. No es lo mismo que a uno le suban el sueldo, que juzgar que es justo le suban el alquiler. La «viga en el ojo propio, la paja en el ajeno», «la ley del embudo», «lo mío es mío y lo tuyo de los dos», «lo que hay en España es de los españoles», etc. es mucha filosofía, para que no haya larga tela para cortar.

Decía que la profesión se ha ganado una buena baza al aplicar el art. 98 de la Ley a la vista de que el 100 no era tenido en cuenta, haciendo figurar en los contratos «el aumento o reducción por acuerdo de las partes». Pero ¿y los contratos anteriores? ¿Y aquellos que por no tener un profesional o por error de éste no lleven esa cláusula qué? Porque no se diga que precisamente el Gobierno no aplica la adaptación o revisión, precisamente, porque ya figura en los contratos, porque, repito, en los contratos figura, por el injusto olvido en que que-

dó. Bueno a lo mejor se nos dice que ahora no se puede aplicar por no existir la Organización Sindical, que sería lo mismo que decir que no se hizo, ni se hace, porque ha muerto Charlot o se quemó La Scala.

### HOMBRE NO SERA PARA TANTO...

Pues quizá no. Es cuestión de comparar, pero no me vengan luego, con eso de que todas las comparaciones son odiosas. Pues para mí es la mejor manera de ver el contraste, y ahora que estamos en la era de los contrastes de pareceres, consensos, negociaciones, reivindicaciones, creo es posible ese «contraste». Aunque históricamente se puede demostrar que en todo tiempo y lugar, se han hecho comparaciones, de todo y por todos; si hasta existe el Derecho comparado. No me salga ahora con que el Derecho no es derecho, hombre de Dios. Si se puede comparar el derecho sin caer en el odio, ¿por qué ha de ser odioso lo demás?

Para la comparación que nos ocupa se nos brinda la feliz coincidencia de que casi han aparecido al mismo tiempo la L.A.U. y el primer Salario Mínimo Interprofesional. Un año sólo de diferencia. El primer Decreto sobre el Salario apareció el 17.1.1963 y la Ley de Arrendamientos Urbanos, al año siguiente, como queda expresado en el principio de este modesto trabajo.

Una diferencia fundamental existió en estos catorce años de ambas leyes. Que mientras el alquiler quedó bloqueado los salarios, mínimos, siempre hablamos del mínimo (los otros suben más, mucho más), han sido revisados, la primera vez en 1966, esto es tres años después de su fijación, pero la dicha revisión supuso nada menos que un aumento del 40 %, lo que venía a suponer un 13,33 % anual; luego la revisión tuvo efecto cada año, salvo en 1968, pero veamos la escala, que es mucho más expresiva:

Años	Salario	Aumento	Porcentajes	Fechas
1963	60,— ptas.			
1966	84,— »	24,— ptas.	40 %	Abril
1967	96,— »	12,— »	14,28 %	»
1969	102,— »	6,— »	6,25 %	»
1970	120,— »	18,— »	17,65 %	»
1971	136,— »	16,— »	13,33 %	»
1972	156,— »	20,— »	14,70 %	»
1973	186,— »	30,— »	19,23 %	»
1974	225,— »	39,— »	20,97 %	»
1975	280,— »	55,— »	24,44 %	»
1976	345,— »	65,— »	23,20 %	»
1976	380,— »	35,— »	10,14 %	Octubre
1977	440,— »	60,— »	15,78 %	Abril
1977	500,— »	60,— »	13,63 %	Octubre
1978	548,— »	48,— »	9,60 %	Abril
1978	600,— »	52,— »	9,48 %	Octubre
Suma			252,68 %	

Es de advertir que el segundo aumento de los años 1976 en adelante se produce por imperativo del art. 28 de la Ley 16/1976 llamada de Relaciones Laborales de fecha 8.4.1976, que preceptúa que el salario mínimo interprofesional debe ser revisado cada seis meses, siempre que el Índice General de precios de consumo, rebasa el cinco por ciento, desde la fecha de la anterior revisión.

En cuanto a la revisión de octubre, mes en que escribimos, todavía no ha sido publicada en el B.O.E. pero en fuente oficiosa consta el de 600,— ptas. día.

Hemos de llamar también la atención al hecho de que en los tres últimos años la revisión se realiza dos veces, dando un total anual para 1976 del 33,34 %; para 1977 del 39,41 % y para 1978 el 19,08 %, o lo que es lo mismo en el último trienio el aumento ha sido ¡casi nada! del orden del 91,83 %; casi el ciento por ciento. A pesar de ese bajón del 20 % que vemos entre 1977 y 1978.

El total aumento en los 15 años, período que tomamos para la comparación, es ni más ni menos, que el *DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS SESENTA Y OCHO POR CIENTO*, (252,68 %). ¿Qué

ocurriría si los alquileres de las viviendas hubieran subido en el mismo porcentaje? No queremos ni pensarlo; como no nos atrevemos a pensar en el contenido de los Decretos-Ley de 17.11.1975, de 8.10.1976 y R.D.-Ley 3/1978 del 4.1.1978, que como todos saben y soportan limitan los porcentajes del bienio a un solo año, más otras limitaciones de todos bien conocidas.

#### NUMEROS OFICIALES EN EL S.M.I.

Sí, porque, como antes hemos dicho y es obvio a todos, el salario mínimo es una entelequia, al menos en la mayor parte de España. Todos los salarios están por encima de él. Basta tomar en consideración cualquier Convenio y se verá una enorme diferencia.

Harina de otro costal es la razón que asiste a todo trabajador (lo somos todos, por suerte o desgracia), cuando dice que cuanto más aumentan los salarios menos se puede comprar con ellos. Es la pura verdad. Una galopante inflación se lleva el aumento con creces. Hasta tal punto que llegó a decirse que cuando se eleva el salario lo único que se eleva no

es la capacidad adquisitiva del trabajador, sino las cuotas de la seguridad social. Ello es así, pues al aumentar la base de cotización es indudable que se suben las cuotas. Por ello se dice también que la Seguridad Social no cura pero arruina. Hay muy mala lengua o si lo prefieren en plural. ¡Ah! y no quieran ustedes saber lo que dicen del R.T.P., las Evaluaciones Globales, los arbitrios municipales o las entradas del fútbol.

Pero como decía R. Tagore: «La vida es la constante sorpresa de ver que existimos». Y a pesar de todo eso, seguimos vegetando. Aguantamos todo, incluso el paro que alcanza ya el seis por ciento, resistimos heroicamente la mayor inflación de Europa y en frase de un amigo mío, somos el país más rico del mundo, porque podemos perder más horas de trabajo, que nadie, podemos tener un millón y pico de parados, podemos tener un Congreso y un Senado, cuyos miembros se han triplicado los sueldos y hasta tienen Seguridad Social, pagada por el Erario Público y tenemos Gobiernos autónomos, con sus consejeros o ministros, que seguramente también cobran y tenemos la Fiesta Nacional con sus protagonistas, héroes millonarios y futbolistas los mejor pagados del mundo, ahora también con contrato laboral y Seguridad Social, dentro de nada. Y tenemos las castañuelas y la pandereta y dentro de poco la gaita gallega interpretando el Himno de Breogán.

¿Qué más deseamos? Recordemos a Goethe, cuando dijo: «Si aceptamos a la gente, tal como es, puede que la hagamos peor; pero si la tratamos como si fuera como debía ser, la ayudamos a convertirse en lo que es capaz de ser».

A lo mejor el alemán tenía razón. Por si acaso sigamos su consejo que los males nunca vienen solos.

# Estamos asesinando a la empresa privada

El 15 de junio de 1977 inauguramos oficialmente la democracia española. ¿Qué ha pasado con la empresa privada desde entonces? Pues, que la estamos llevando a que dé las últimas boqueadas. Veamos brevemente lo que ha sucedido.

1. Los pactos de la Moncloa han restablecido el equilibrio de nuestra balanza de pagos, entre otras cosas porque las importaciones han bajado en mil millones de dólares y las exportaciones han subido en mil quinientos millones. Lo primero, se produce porque muchas empresas trabajan a medio ritmo o están cerrando y, lógicamente, no pueden importar. Lo segundo, se obtiene a base de que las empresas exporten por debajo de los costes, creando con esto tensiones de teoría que muchos no pueden resistir.

2. La lucha contra la inflación la soporta, asimismo, en primer término la empresa privada. El aumento del 17 por ciento de las disponibilidades líquidas (crédito a la empresa privada) previsto para 1978 en la Moncloa pone de entrada a la empresa en dificultades ante un aumento de los precios del 20 por ciento y de la masa salarial, del 22 por ciento. Pero, además, la falta de serenidad del Gobierno que a principios de año inducía a los bancos a prestar y en agosto les obligaba a retirar créditos, ha representado un baño turco monetario que ha dejado a nuestras empresas exhaustas, con la lengua fuera y en manos de los juzgados. Como si esto fuera poco, los precios de muchos productos están congelados, lo que con costes rápidamente

te en alza, produce situaciones insostenibles.

3. Estas son, entre otros contratiempos, las realidades que han tocado nuestros hombres de negocios en el último año. No es de extrañar que la tasa de crecimiento de la inversión productiva privada sea negativa por «n» años consecutivos. Se prevé que en 1978 se situará en el límite de -5,5 por ciento. Ahora bien, así no se puede relanzar la economía, porque sin inversión no se van a crear los puestos de trabajo que necesitamos. El paro seguirá en aumento al mismo ritmo que nuestras empresas languidecen.

4. La falta de inversión no es sólo debida al malestar a corto plazo que aqueja a nuestra empresa. Políticos, ideólogos, demagogos y demás voceras de la sociedad española de hoy parecen empeñados en crear un clima a largo plazo adverso a la empresa privada. Se dice que la economía de mercado es el caos, que debe abandonarse y que está condenada por el tribunal de la historia. Esto no es verdad. Recordemos que hace años Kruschév anunció que la economía rusa superaría a la norteamericana en 1980. Hoy sabemos que la renta per cápita es en USA de 9.000 dólares, mientras que en Rusia no llega a los 3.000. Pero, verdad o no, el mal psicológico, la destrucción de la moral del empresario, ya está hecho.

## O NO EXPLOTA NADIE, O EXPLOTAMOS TODOS

5. Otros dicen que la economía capitalista puede ser eficaz pero que es inmoral porque es la explotación del hombre por el

hombre. También esto es falso porque ningún sistema del mundo pagará al trabajador el valor pleno de lo que produce, ya que la sociedad para crear puestos de trabajo a las nuevas generaciones, debe ahorrar e invertir y esto sólo se consigue restándole al consumo, o lo que es lo mismo a la remuneración del trabajo, una parte de la producción nacional. Así se han industrializado los países capitalistas, la Rusia de antes y después de Stalin y la China actual. O no explota nadie, o explotamos todos. La diferencia con la empresa privada está en que ésta fracciona el poder que confiere la propiedad de los medios de producción y hace posible la libertad. El empresario privado debe ser consciente de esta verdad. Pero se deja convencer de que su papel en la sociedad es negativo y permite que le desacrediten. Sin dinero y sin prestigio, ¿quién va a invertir?

6. La desintegración va siendo general. Las empresas del INI no pagan sus letras al vencimiento, las empresas cotizadas en bolsa no pagan dividendos. Nadie tiene dinero para investigar ni innovar y, en cambio, las multinacionales con grandes reservas en efectivo metálico compran baratas unas empresas que nuestros empresarios ya no tienen ánimo, ni medios, para defender y dirigir. No hay que decir que en Cataluña, donde la empresa pequeña y media predomina, la situación es aún más grave.

7. Con lo visto hasta aquí basta para que quede claro que tanto los hechos económicos, como las inclinaciones psicológicas vigentes incrementan las incertidumbres empresariales y disminuyen

drásticamente las intenciones que pudieran tener nuestros hombres de negocios de hacer inversiones nuevas y de incurrir en más riesgos. Pero no caigamos en el pesimismo. Enfoquemos la dura realidad sin miedo. Si queremos que subsista la economía de libre empresa, y conste que hoy por hoy no hay alternativa posible, debemos crearle las condiciones objetivas para que pueda funcionar. Si no, la economía española dará al traste con la democracia española.

Lo que necesita el país son inversiones radicalmente nuevas, situadas al frente de la tecnología más moderna y en los sectores más dinámicos del mundo occidental. En un orden más concreto de ideas, necesitamos invertir en actividades capaces de innovar, tendentes a sustituir importaciones, generadoras de exportaciones y con estructuras trabajo-intensivas. Cosas mucho más coherentes entre sí de lo que puede parecer a primera vista. No se trata, pues, de un incremento generalizado de la demanda en busca de un aumento indiscriminado de la producción, sino de organizar, pensar y planificar urgentes inversiones selectivas. Ello requiere, hay que reconocerlo, mucha imaginación y capacidad creadora por parte de los empresarios y por ello precisamente hay que darles las condiciones para que puedan actuar.

#### ABANICO DE MEDIDAS

8. Las medidas singulares que me parece que podrían tomarse con provecho, aparte de un cambio del clima psicológico general que ya hemos analizado, podrían ser entre otras las siguientes:

A) Unos costes moderados deben hacer posibles unos precios de los productos, competitivos. En este sentido los aumentos salariales deben ajustarse necesariamente a los incrementos de productividad, sin superar la tasa de inflación. En este mismo orden de cosas y dado que la socie-

dad en general, y no sólo las empresas, están interesadas en los temas de seguridad social, las cuotas de la misma deben ser pagadas en su totalidad con cargo a los presupuestos generales del Estado.

B) La política monetaria y crediticia debe mantener un ojo puesto en la tasa de crecimiento de los precios, pero debe también orientarse de tal manera que pueda financiarse cómodamente una expansión selectiva de nuestras inversiones. Por otro lado, con intereses de más del 15 por ciento anual no se puede invertir ni emprender ningún negocio.

C) En la medida en que se puede calcular adecuadamente, hay motivos para creer que los beneficios y los intereses y demás productos del capital fijo y de la actividad empresarial están disminuyendo en relación con la remuneración del trabajo. Esta es una tendencia que puede ser social y humanamente deseable, pero que hace muy difícil que nadie entre en las inversiones nuevas que tanto deseamos. Es preciso controlarla.

D) La adaptación de la producción a estos nuevos sectores y actividades que hemos dicho, exige gran flexibilidad y rapidez de actuación en la dirección de las empresas que es difícil de obtener sin una cierta movilidad laboral. Si hay que ajustar la con-

ducta de la empresa a una disminución de la demanda del producto y esto requiere suprimir el turno de la noche, la legislación debe permitirlo. Lo que no debe ser posible como no haya causas plenamente justificadas ante los tribunales, es el despido de personas singulares, y que esto inevitablemente puede prestarse a abusos. No hay que decir que esta movilidad debe ir acompañada de un reciclaje eficaz y a cargo del Estado de los trabajadores y de un seguro de paro completo.

E) Por otro lado, los precios de los productos deben ser libres, ya que es imposible que la empresa pueda sostenerse en un marco en el que los costes suben y los precios de los productos terminados, no.

F) Revisar la reforma fiscal para que fomente el ahorro y la inversión y no el consumo. Si no actuamos rápido y bien, nuestra riqueza productiva se irá al garete.

Tal vez podríamos poner la gran autoridad moral de la Presidencia de la Generalidad a proteger y organizar la fuerza y eficacia de nuestras empresas.

Y que nadie lo olvide: Si asesinamos nuestras empresas, asesinamos nuestro bienestar y, en fin de cuentas, nuestras libertades.

Ramón TRIAS FARGAS  
(«Hoja del Lunes», 2-10-78)

UN LIBRO INTERESANTE:

## «LA VENTA DE SOLARES EN LA MODALIDAD DE PERMUTA»

por Don EDUARDO MARTRA

Solicítelo en las librerías especializadas

# MAS RESPETO AL CONTRIBUYENTE

Ha terminado la lucha contra reloj para presentar, en tiempo hábil, las declaraciones del Impuesto de Sociedades y de los Impuestos sobre la Renta y Patrimonio. Ya están atiborradas las Delegaciones de Hacienda de kilos y kilos de papel. Ahora, a esperar varios meses para empezar a clasificarlo y distribuirlo a las secciones correspondientes. Luego, ya veremos qué sucederá. Es posible que se produzca un otoño y un invierno calientes en materia tributaria.

## PRECIPITACION E IMPREVISIONES

En cualquier caso lo que parece claro es que el contribuyente utilizará todos los medios lícitos de defensa a su alcance para evitar posibles injusticias.

Hay mucho que hablar del tema. Hasta ahora se ha oído casi exclusivamente a una parte. Esperemos que la otra no se muerda la lengua ni se deje avasallar. En mi personal opinión se pretende jugar con el contribuyente en demasía. Si la prudencia es elemental norma de gobierno, ha de reconocerse que, en este caso, ha brillado por su ausencia. Se ha ido demasiado lejos. Quienes vivimos día a día aferrados a la realidad, sabemos de las cuitas, desasosiegos y preocupaciones de múltiples ciudadanos a los que en plazos perentorios se les ha exigido un alud de declaraciones de las que, quizá la más aberrante y sin sentido, es la de la masa salarial.

Decididamente, así no se debe gobernar, si es que se gobierna. Las imprevisiones han sido tantas y de tal envergadura que, en cualquier otro país que no fuera España, habría dado lugar no sólo a interpelaciones parlamentarias, sino a manifestaciones públicas y

a demanda de dimisiones. Aquí nada de nada. Entre el consenso, los pactos secretos y demás zandajas se van marginando al silencioso hombre de la calle para que unos pocos disfruten los éxtasis del poder. ¡Que les aproveche!

Los medios de comunicación social informan de «quejas, prisas y equivocaciones», en la presentación y cumplimentación de la declaración de renta; igualmente de «numerosísimas colas en las Delegaciones de Hacienda», así como de otras desventuras. Pero como si nada. Para el Ministerio de Hacienda lo único que cuenta es el aumento de recaudación. Sólo interesa ordeñar. Si se lastima la ubre, no importa. Hay que cuidar la imagen y asegurar el éxito para escalar raudo, si la oportunidad se presenta, cotas más altas. ¡Y el contribuyente! Nada, ni caso. Es un defraudador nato al que ha de perseguirse sin contemplación, en la mentalidad de algunos.

Claro que así no se va a ninguna parte. Ahí tenemos al ciudadano maltrecho y angustiano. No sé cuándo ni cómo reaccionará, pero estoy plenamente convencido que si no se le respeta un mínimo se repetirá aquí lo sucedido en Francia en febrero de 1972, que fue, ni más ni menos, que una airada protesta pública por razones tributarias, que conmovió a la nación entera.

## EL GASTO A LA DERIVA

Ahora ya tiene los dineros el Ministerio de Hacienda. Veremos qué hace con ellos además de proponer créditos extraordinarios para reconstrucción de las cárceles destruidas en cuantía de doscientos treinta y pico de millones de pesetas, para atender el déficit de Hunosa que asciende a más de ocho mil trescientos millones,

para el Forppa mil doscientos millones, para los medios de comunicación del Estado más de seiscientos millones, y así sucesivamente, en un rosario de gastos inútiles o evitables que hacen estremecer a cualquier persona medianamente entendida en estos menesteres.

¿A dónde vamos a parar con tanto gasto superfluo e innecesario? ¿Quién se preocupa realmente de la administración de los caudales públicos? ¿Por qué tanto crédito extraordinario a los pocos meses de aprobado el presupuesto presentado por el actual ministro de Hacienda?

No, no una y mil veces no. El ciudadano español, el atribulado contribuyente, no merece esa desatención y esa falta de respeto de los gobernantes. El contribuyente necesita tener confianza en los administradores públicos, a la vez que requiere la debida consideración y respeto. Si esto no lo entienden los rectores del país y siguen con oídos sordos y con ojos cerrados, sepan, señores míos, que el ciudadano se verá obligado a exigirlo. De lo que entonces suceda, sólo los poderes públicos serán responsables. No se olvide que la "nueva moral fiscal que tanto se invoca, ha de cimentarse en una óptima y austera administración del gasto público, y la convicción del pueblo español, hoy por hoy, es que ni es óptima, ni austera. Pretender que en estas condiciones cumpla las leyes tributarias por razones de solidaridad, es tomarlo por tonto o por «primo». Si las cumple es por temor y hasta por terror. ¡No nos engañemos! Y, ni el miedo, ni el pánico conducen a la solidaridad, sino a la autodefensa y a la resistencia.

Por hoy nada más.

**Magín PONT MESTRES**

# VIDA COLEGIAL

## GUIPUZCOA ESTRENA LOCAL

Nos es grato reproducir en las fotografías que acompañan estas líneas alguna perspectiva del Colegio Territorial de Guipúzcoa, presidido por D. Eugenio Pérez Campos, que recientemente ha sido inaugurado, habiéndose adquirido dicho inmueble por lo que pasa a ser propiedad de los Colegiados de aquel territorio que con tanta efectividad van desarrollando, desde hace años, una muy eficiente labor.

No es el primer Colegio que lleva a término dicha adquisición y, cada vez que comentamos esas tan loables iniciativas sentimos la satisfacción de comprobar cómo, a pesar de algunos «aguafiestas» que no se preocupan más que de asistir a los plenos y asambleas para dar fe de vida, hay presidentes y juntas de gobierno que, con un sentido vocacional que se inició hace 16 años a nivel nacional y mucho antes a nivel provincial, luchan contra viento y marea, primero, para inculcar su vocación y después para que las presentes y futuras generaciones sientan el acicate y la responsabilidad que una profesión tan delicada como la nuestra requiere y merece por parte de la propiedad.

Por esta vez felicitamos al Presidente y a la Junta de Gobierno de Guipúzcoa por la magnífica puesta a punto, deseándole que prosiga en esta línea con la pretensión de que su ejemplo cunda, y que no todo sean palabras cuando de la efectividad de nuestros Colegios profesionales se trate.

«AURRERA GUIPUZCOA».

E. D.



Una instantánea del solemne acto de la bendición de la nueva sede.



Perspectiva parcial de la Sala de Actos del Colegio.

Sala de Reuniones del Consejo Territorial que agrupa Guipúzcoa, Alava y Navarra.



# ASAMBLEAS NACIONALES

Tal como se anunció oportunamente, el pasado día 22 de septiembre se celebró en los locales de A.I.S.S., Paseo del Prado, 18-20 de Madrid las Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de nuestro Colegio Nacional, bajo el siguiente Orden del Día:

## (Junta General Ordinaria)

- 1.º Lectura y aprobación, si procede, del acta correspondiente a la anterior Junta General de Colegiados.
- 2.º Memoria de las actividades realizadas desde la última Junta General Ordinaria celebrada el 22-VII-77.
- 3.º Informe de Tesorería. Aprobación, si procede, del ejercicio económico de 1977 y del presupuesto del año actual.
- 4.º Informe de Presidencia. Acuerdos que procedan.
- 5.º Propuesta de reajuste del baremo de honorarios mínimos profesionales.
- 6.º Asuntos varios. Ruegos y preguntas.

## (Junta General Extraordinaria) Punto único:

«Presentación de las propuestas aprobadas por el Pleno sobre reestructuración colegial en Colegios Territoriales autónomos y Estatutos del Consejo General de Colegios. Estudio de la redacción definitiva de los textos y acuerdos que procedan».

A la hora prevista y con rigurosa puntualidad se inició la Asamblea Ordinaria, cuyos puntos, reseñados anteriormente, fueron desarrollados ampliamente

aprobándose por unanimidad por los asistentes, quienes aportaban a la vez, las delegaciones de buena parte de los asociados de sus respectivas provincias.

Por lo que hace referencia a la Asamblea General Extraordinaria, su único punto, que precisábamos más arriba, fue aprobado por numerosa mayoría.

A dicho efecto, le recomendamos la lectura del artículo que nuestro Presidente Nacional don Hipólito González publica en el presente número y que hace historia de este aspecto tan fundamental que, como decíamos, fue aprobado por inmensa mayoría de asistentes y representados.

Pasadas las 21 horas fue levantada la sesión.

## DELEGACION DE FACULTADES A FAVOR DE LOS DELEGADOS PROVINCIALES DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO EN COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS DESAHUCIOS ADMINISTRATIVOS

Por Resolución de 7 de julio de 1978 se delegan a favor de los Delegados Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las facultades que, en orden a acuerdo, tramitación y resolución de los expedientes de desahucio administrativo de viviendas contenido en la sección 6.ª del capítulo VI del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, de 24 de julio de 1968, estén atribuidas a esa Dirección General.

La Dirección de ADMINISTRACION RUSTICA Y URBANA debe manifestar que no siempre su punto de vista puede estar identificado con lo expresado por los autores de los artículos que se publican. Cree conveniente que se espongan criterios y sugerencias, muy estimables, para que sean recogidos por quien proceda, pero que pueden responder a opiniones particulares o generalizadas, que en ningún caso, por tratarse de cuestiones de interpretación, deben sentar cátedra de indiscutibles.

## PORTEROS DE CASAS MILITARES

Por Orden de 8 de mayo del Ministerio de Defensa se establecen los criterios de retribución y estatuto laboral de los porteros de Casas Militares. Serán aplicables a los trabajadores de los Patronatos de Casas Militares la Reglamentación de Trabajo de personal civil no funcionario de la Administración Militar. Los empleados de fincas que presten servicio para dichos Organismos autónomos devengarán las atribuciones asignadas a la categoría laboral asimilada de subalterno de segunda, percibiendo como parte del sueldo base en especie el disfrute de la vivienda que se le facilite valorado al nivel de renta correspondiente a su categoría en las viviendas del mismo patronato. El resto de su retribución se devengará en efectivo.

Las obligaciones de esta categoría laboral y forma de prestar sus servicios serán reguladas subsidiariamente, a la citada Reglamentación de Trabajo de personal civil no funcionario por las disposiciones generales del Ministerio de Trabajo.



# Asoman Sentencias

Sintetizamos bajo este título aquellas sentencias del Tribunal Supremo y de cualesquiera Juzgados y Tribunales que afecten a la propiedad inmueble o al administrador. Lo que no significa que nuestra publicación esté de acuerdo con la tesis que contengan.

## Propiedad horizontal

### PROHIBICION DE UTILIZACION DEL PATIO DE UN INMUEBLE COMO LUGAR DE RECREO DEL COLEGIO SITO EN LOS BAJOS

Dedicado el patio del inmueble como lugar de recreo del Colegio sito en los bajos del inmueble, se promueve demanda para su prohibición. La acción prospera declarando la **sentencia de 30 de marzo de 1978 de la Audiencia Territorial de Madrid** que los demandados han ampliado, por su propia iniciativa, el uso permitido en el título, puesto que en éste sólo se autoriza tal uso al piso bajo, mientras que el establecimiento de un colegio en la totalidad de la planta baja sitúa al servicio de toda ella el contenido patio, sin que la obtención de la licencia administrativa condicione los derechos civiles emanados por las leyes civiles. Añade también que el uso discutido no viene sujeto a los criterios generales sobre jus usus incoi, sino a los términos expresamente establecidos en el título que limita el uso a la inocuidad del mismo, es decir, a la ausencia de daño, entendido como detrimento, perjuicio, menoscabo, dolor o molestia afectante a los restantes condueños, que es afirmado mayoritariamente y el propio demandado, al absolver posiciones, así como su esposa en ficta confesio por aplicación del artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento civil, reconocen que los alumnos en sus juegos emiten voces, gritos y ruidos a causa de las carreras que dan por el patio, actividades que sobrepasan las de naturaleza inocua, carente, por definición, de las enunciadas incidencias hacia los demás propietarios, debiendo resaltarse que la incomodidad o molestia de que se trata no es preciso que alcance límites de intolerancia por parte del sujeto a ella, sino que es suficiente constituya una perturbación en la vida normal de los habitantes de los pisos, como sucede a los demandados, a los que, en consecuencia, procede estimar su pretensión.

### CADUCIDAD DE LA ACCION Y NO INTERRUPCION POR EL ACTO DE CONCILIACION

Adoptado acuerdo por la Junta de propietarios, se impugna éste, alegándose por el demandado la caducidad. Esta es estimada por la **sentencia de 14 de junio de 1977 de la Audiencia Territorial de La Coruña**, que declara que el plazo previsto en la regla 4.ª del artículo 16 de la Ley de propiedad horizontal es de caducidad y no de prescripción, con las diferencias y secuelas de todos conocidas de ser estimado en uno u otro concepto; y hubiérase dado o no la notificación fehaciente establecida en la Ley de tal acuerdo ahora impugnado, es lo cierto que los que tal resolución pretenden conocían perfectamente el mismo y oficialmente corroboran su «enterado» con la papeleta conciliatoria de 10 de julio de 1975; por lo que al no ser presentada la demanda hasta el día 15 de septiembre del mismo año, compaginado todo ello con las especiales características de la caducidad, entre las cuales se encuentra la de que no puede ser interrumpida por el acto conciliatorio, es indudable que la acción se encontraba caducada.

### CONSTRUCCION DE ESCALERA METALICA QUE UNE EL PISO CON EL PATIO

Construida una escalera metálica para unir el primer piso con el patio de la planta baja, por el propietario de aquél, con la autorización del promotor, pero sin que figurase en la escritura ni en la declaración de obra nueva, se ejercita acción para su derribo. Esta acción es rechazada en la **sentencia de 16 de febrero de 1977 de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca** que parte de la existencia de un acuerdo unánime al probarse el consentimiento de los impugnantes para llevarla a cabo.

### CADUCIDAD DE LA ACCION Y SU INTERRUPCION POR LA PRESENTACION DE LA DEMANDA

Promovida demanda con la pretensión de que se declarase nulo el acuerdo de la Junta de propietarios

sustituyendo la portería por un portero electrónico, se opone por el demandado la caducidad de la acción basándose en que dicha demanda se presentó sin la conciliación previa y no se dio curso a la misma hasta cumplir tal requisito. La **sentencia de 26 de febrero de 1977 de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca rechaza tal excepción**, razonando que si bien es cierto que como señala una reiterada jurisprudencia, los diferentes modos de interrumpir la prescripción no son aplicables a la caducidad, no es menos cierto que la caducidad o decadencia de los derechos surge, como enseña la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1966 «cuando la ley o la voluntad de los particulares señalan un término fijo para la duración de un derecho, de tal modo que transcurrido ese término pueden ya ejercitarse», y ese tiempo fijo, idéntico en la práctica a lo que la doctrina denomina plazo preclusivo, que afecta a los llamados derechos potestativos o tendentes a la modificación de una situación jurídica, comporta una absoluta simbiosis entre acción y derecho, de tal suerte que, como indica la sentencia últimamente citada, «en realidad no es titular de la acción creante y no del derecho creado, puesto que para que surja éste es condición indispensable que se ponga en ejercicio la acción concedida, para extinguir o modificar la situación jurídica». Añade que lo decisivo es la interposición de la pretensión en forma tempestiva. E interposición de la acción no es otra cosa que su presentación ante el órgano jurisdiccional sin la adición de ningún plus.

#### **INDEMNIZACION DE PERJUICIOS POR LA FALTA DE ENTREGA DE UNA PLAZA DE GARAJE**

Formalizados contratos por los que el vendedor se comprometía a entregar a los compradores una plaza de garaje, no se lleva a cabo la entrega por no tener capacidad el local para alojar todos los vehículos correspondientes a las plazas vendidas. Promovida demanda para que se condenase al demandado a la entrega de la posesión de las plazas y, en su defecto indemnización de perjuicios, el Juzgado de 1.ª instancia condena a pagar a los actores la cantidad que se determine en ejecución de sentencia que será la que se acredite como valor en venta en 29 de enero de 1975 de una plaza de estacionamiento para vehículos automóviles en la finca que constituyen los sótanos de los inmuebles que enumera, con inclusión en dicho valor de lo que representa la correspondiente en la copropiedad de los elementos comunes de dicha finca. Confirmada dicha sentencia por la Audiencia, se interpone recurso de casación que el **Tribunal Supremo declara no haber lugar en la sentencia de 4 de abril de 1978** afirmando que es indudable que la empresa demandada incumplió no sólo las obligaciones que de forma genérica se establecen en los artículos 1091, 1256, 1258 y 1278 del Código civil, sino también las que de forma específica, para esta clase de contratos

se contienen en los 1461, 1462 y 1469 del propio Cuerpo legal, relativos a la entrega de la cosa vendida, y ante la imposibilidad material de realizar lo pactado, entra en juego la regla de resarcimiento del «id quod interest», contenida en el art. 1101, sustituyendo aquel deber por la indemnización de daños y perjuicios a que esta norma se refiere, como en un caso análogo al actual se declaró en la sentencia de esta Sala de 26 de octubre de 1977.

#### **INEXISTENCIA DE CADUCIDAD EN LA IMPUGNACION DE ACUERDOS NULOS DE PLENO DERECHO**

Promovida demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra las Comunidades de propietarios de las casas que se describen con la finalidad de declarar nulos los acuerdos de dichas Comunidades, se estima dicha nulidad por el Juzgado, pero la Audiencia revoca la sentencia basándose en la existencia de caducidad. Interpuesto recurso de casación, el **Tribunal Supremo declara haber lugar al mismo en la que lleva fecha de 5 de abril de 1978**, razonando que el apartado b) del artículo 3.º de la Ley de propiedad horizontal establece como norma imperativa la forma de participación de cada piso o local en las cargas o beneficios por razón de la comunidad y de cambiar dicha participación, y que el número 4 del art. 16 de la citada ley, en cuanto se refiere a la impugnabilidad de los acuerdos de la Junta y su plazo de caducidad para el ejercicio de la acción correspondiente afecta tan sólo a los acuerdos contrarios a los Estatutos y a la anulabilidad de los ilegales, pero no a actos nulos de pleno derecho por contrarios a norma imperativa o prohibitiva, los cuales no necesitan ser declarados judicialmente nulos, salvo que a la parte interesara hacer cesar la apariencia de su legalidad y su inmediata ejecutividad, en cuyo caso la acción declarativa correspondiente no está sujeta al indicado plazo de caducidad. Añade también que la modificación de la cuota de participación de un piso o local en régimen de comunidad horizontal hecha en forma distinta a la establecida en el apartado b) del artículo 3 de la Ley infringe dicha norma imperativa y, por consecuencia, es radicalmente nula, sin que el paso del tiempo pueda convalidar dicha modificación.

#### **IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTAS COMO OBRA NECESARIA**

Interpuesta demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra la Comunidad de propietarios de unos bloques de viviendas, el Juzgado de primera instancia dicta sentencia declarando el derecho de los actores a impermeabilizar las cubiertas de los locales comerciales construidos sobre las parcelas del Polígono Residencial, procediendo a realizar el solape de la tela asfáltica sobre los planos verticales de los bloques altos de bajos comerciales y viviendas construidas sobre otras parcelas del mismo polígono, condenando a

los demandados a dejar hacer tales obras. Apelada la sentencia la Audiencia lo confirmó. El recurso de casación interpuesto no tiene éxito, declarando el **Tribunal Supremo en la de 10 de abril de 1978 (art. 1269)** que la petición de los demandantes viene fundamentada tanto en el aspecto de hecho como en el jurídico, no solamente en base a servidumbre voluntaria constituida posibilitadora de tales pronunciamientos acogidos, si que también en aspectos limitativos del contenido normal de la propiedad, consecuencia de convenio en orden a la construcción del expresado polígono. Añade también que el título revelador de servidumbre no requiere forzosamente el otorgamiento de escritura pública, al no existir precepto legal que expresamente lo exija, puesto que, según previene el artículo 1278 del Código civil, los contratos son obligatorios, cualesquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez, y si la ley exigiere el otorgamiento de escritura pública u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes antes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiérase intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez. Agregan, igualmente, la condena realizar las obras, no con fundamentación contraída a servidumbre voluntaria sino por apreciar estar en presencia de una obra necesaria, es una consecuencia natural de la construcción, que permite calificarla más de limitación del contenido normal de la propiedad que de una auténtica servidumbre real y como una solución técnica exigida por la concepción social de la propiedad urbanística, su desvirtuación implicaría abuso de derecho.

### OBRAS EN LA FACHADA DEL EDIFICIO

Ejercitada acción para que se declarase que las obras realizadas en la fachada del edificio sin autorización de la Comunidad, altera en su configuración y estado exterior, la demanda es rechazada por el Juez de instancia, pero revocada por la Audiencia la sentencia de éste. **El Tribunal Supremo, en la que lleva fecha de 15 de abril de 1978** declara no haber lugar al recurso, afirmando que en realidad toda la argumentación del recurrente se limita a mantener que como las obras fueron realizadas en su local o espacio privativo, y además no alteraban el resto del edificio, no pueden entenderse comprendidas en las excepciones del párrafo 1.º del artículo 7 de la Ley de propiedad horizontal, ya que no vienen a alterar la configuración total de la fachada. Añade que frente a las afirmaciones fácticas de la sentencia recurrida no pueden sostenerse que las obras ejecutadas por el demandado, por afectar solamente a la parte baja de la fachada, y no sobrepasar su espacio privativo no producen alteración en su configuración, porque ésta es, conforme al Diccionario, disposición de las partes que componen un cuerpo y le dan su peculiar figura. Y que, además, debe

destacarse que en el caso de autos, las obras se realizaron en elementos comunes del edificio y no en los privativos del demandado, ya que, tanto las columnas de sostenimiento de la fachada, como las paredes construidas entre esas columnas para cerramiento del edificio, no son de propiedad exclusiva del dueño de la vivienda o local que sirven para aislarle de la calle; y, por añadidura, se sustituyeron unas placas que recubrían esas columnas por otras de mármol y de cerámica, abriéndose en las paredes unas ventanas más pequeñas, pero en mayor número, que las que antes había, todo lo cual comporta grave alteración de la configuración de dichas fachadas.

---

## Propiedad vertical

---

### OBRAS REALIZADAS POR PRECARISTA

Disfrutada una finca por un precarista durante más de quince años, ejercita a su terminación una acción encaminada a que se le indemnicen las obras llevadas a cabo por él, basándose en que se produciría, en otro caso, un enriquecimiento injusto en el propietario. La demanda prospera ante el Juzgado de 1.ª instancia, pero es revocada por la Audiencia. Interpuesto recurso de casación, el **Tribunal Supremo** declara no haber lugar al mismo en la **sentencia de 22 de marzo de 1978**, razonando que para que pudiera prosperar una acción de esta clase sería preciso: 1.º Que exista un real enriquecimiento del demandado; 2.º Que exista un real empobrecimiento sin contrapartida, del demandado; 3.º Que exista la necesaria conexión entre uno y otro factor; 4.º Que no exista causa que condicione aquellas realidades. Y ello no concurre en el supuesto contemplado porque el desplazamiento patrimonial desde el precarista al dueño de la finca se produce con una finalidad ampliamente compensatoria, cual es, la de procurarse por dicho precarista una mayor comodidad durante los muchos años que gratuitamente había de disfrutar del inmueble, ello, además de que dicho señor realizó las obras a sabiendas de que, una vez incorporadas al inmueble, al terminar el disfrute tolerado, habían de quedar en beneficio de la propiedad.

### INDUSTRIA DE GARAJE

Promovido deshaucio por expiración del término basándose en que lo arrendado era una industria de garaje, la demanda es desestimada por el Juzgado y la Audiencia. El recurso de casación prospera, declarando el **Tribunal Supremo en la sentencia de 25 de marzo de 1978** que se dan las características del arrendamiento de industria, tanto porque así se denomina

por las partes, como por las distintas cláusulas del contrato, entre las que se destacan: la primera que dice que constituye una unidad patrimonial con vida propia y en condiciones de continuar su explotación; la tercera que fija el plazo de duración en un año prorrogable de mutuo acuerdo; la cuarta que determina el precio del arrendamiento; la 8.ª que establece la obligación del arrendatario de conservar en perfecto estado de utilización y funcionamiento los elementos, maquinaria y utensilios que se le entregan; la 9.ª y 10.ª relativas al pago de contribuciones e impuestos, así como de los gastos de conservación; la 12.ª que prohíbe el traspaso, subarriendo o cesión; la 13.ª que concede el derecho al propietario para, al finalizar el contrato, revisar todos los elementos y de exigir la responsabilidad que pudiera derivarse; la 15.ª donde se habla del también derecho del arrendador a comprobar si el arrendatario está al corriente en el pago de las contribuciones, impuestos y cargas; y la 17.ª que consagra la obligación del mismo arrendador de respetar los derechos y las obligaciones contenidas en el contrato, en caso de venta del local donde está instalada la industria objeto del arrendamiento; y además, en la cláusula segunda en que se hace una relación del material, utensilios y maquinarias que se entrega al arrendatario donde, entre otras cosas, figuran las siguientes: un ascensor montacoches, un motorcompresor con motor eléctrico, un equipo completo de engrase, un manómetro, una pistola de petroleo, una manguera para hinchar neumáticos, una instalación eléctrica completa, cuatro extintores, un mostrador, un escaparate de tres piezas, etc.

#### **DIFERENCIAS ENTRE LA RESOLUCION DEL ARRENDAMIENTO POR CAUSA DE RUINA Y POR PERDIDA O DESTRUCCION DE LA COSA**

Estas diferencias aparecen plasmadas en la **sentencia de 29 de noviembre de 1977 de la Audiencia Territorial de La Coruña**, al afirmar que la causa 10 del art. 114 es aplicable, única y exclusivamente, a la vetustez de las construcciones y cuando se discute si éstas, a causa del mucho tiempo que las mismas llevan edificadas y sobre todo al estado de conservación, seguridad, etc., ofrecen las oportunas condiciones para su normal uso, tanto de vivienda como de local de negocio, o bien si las mismas, por el defectuoso estado de la propiedad, deben abandonarse. En cambio, lo establecido en el art. 118 nada tiene que ver con la antigüedad del edificio, sino con la pérdida o destrucción en el porcentaje previsto en el mismo, cual en el párrafo segundo la misma le equipara al siniestro, por el cual deberá entenderse toda avería grande o pérdida importante que sufra la cosa locada. La distinción esencial de ambos preceptos, y así se halla establecido por múltiple jurisprudencia es que la causa 10 del art. 114, si bien de carácter judicial, por supuesto, deberá tener como causa o fundamento una previa declaración de ruina por la competente autoridad ad-

ministrativa o, en su caso, de tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa. En cambio lo establecido por la ley en su artículo 118 en nada afecta a vetustez ni a situaciones de peligrosidad sino que se reduce a la pérdida, deterioro o siniestro. Y de ahí que la jurisprudencia del Tribunal Supremo haya declarado que el artículo 118 es de plena competencia y la resolución de la jurisdicción ordinaria. Tampoco es necesario en este último caso que la destrucción corresponde a todo el inmueble, sino que es bastante y así deberá considerarse, en lo que corresponda al local o vivienda arrendada.

#### **CONCEPTO DE EDIFICACION PROVISIONAL**

Notificada al arrendatario la denegación de prórroga con base en el artículo 91 de la L.A.U., ejercitase en su día la demanda de resolución, oponiendo el demandado que la edificación no es provisional. La **Audiencia Territorial de La Coruña en sentencia de 7 de marzo de 1977** se inclina por la provisionalidad, razonando que lo esencial es que las construcciones que aun alzadas conforme a ordenanza resultan inadecuadas en el sitio donde están enclavadas, y que en esta clase de cuestiones, en los intereses particulares en juego de arrendador y arrendatario, se añade el interés social de la comunidad, cuyas necesidades han de procurarse satisfacer facilitando las construcciones apropiadas al sitio que ocupen las que no lo sean, a fin de contribuir de ese modo a resolver el grave problema creado por la escasez de edificios habitables, y a que los núcleos urbanos puedan ir adaptándose a las exigencias de la vida moderna, por lo que no tiene valor decisivo para determinar el concepto de provisionalidad la mayor o menor consistencia del edificio porque un reducido inmueble habitable y sólido en sus materiales habría de estimarse provisional en una avenida de gran población, ni tampoco afectan calificadamente al caso de la entidad de grado en la conservación, dado que siempre será susceptible de complesión bastante la reestructuración de la obra que venga a operarse en el lugar, cuyo entorno urbanístico extrínseco es tan determinante para el dictamen la calificación tratada como señala la propia jurisprudencia que la sentencia recurrida oportunamente acota.

#### **RESOLUCION POR CIERRE AUN CUANDO LA CESACION DEL USO SE DABA A ORDEN GUBERNATIVA**

Promovida la resolución del arrendamiento de un local de negocio por cierre durante más de seis meses, opone el demandado que aparte de que en el local se vienen almacenando productos lácteos que luego son vendidos en otro establecimiento, aquel cierre como vaquería se produjo por orden gubernativa. La demanda prospera, razonando la **sentencia de 24 de enero de 1978 de la Audiencia Territorial de Madrid** que si bien jurisprudencialmente se estiman como jus-

tas causas aquellas que son ajenas al locatario, preciso es destacar que en la sentencia de dicho Alto Tribunal de 21 de junio de 1967 se sienta que, si el cierre del local es debido a la imposibilidad de continuar adelante la explotación o actividad comercial pactada, ha dejado de cumplirse la finalidad perseguida en el contrato, aunque la causa originaria esté constituida por una crisis ajena a su voluntad, especificándose en la de 18 de diciembre de 1968, que a los efectos de lo prevenido en el número 3.º del artículo 62 de la L.A.U., el cierre del local por tiempo indefinido, decretado por la autoridad gubernativa, por ejercicio de actividades negociables prohibidas por la ley, no constituye justa causa de cierre, doctrina reiterada de aplicación al caso controvertido, desde el momento que el cierre no se debió a circunstancias ocasionales o de temporalidad, que se hace preciso adoptar, sino a una situación definitiva, por aplicación de una norma legal que impedía la existencia de establos o vaquerías en casco de población, lo que, en lo sucesivo, impide el ejercicio del destino contractualmente establecido, en el local arrendado.

#### **PRESUNCION DE CULPABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN EL SUPUESTO DE DETERIORO O PERDIDA DE LA FINCA**

Ejercitada acción de indemnización de daños y perjuicios por los producidos en la finca de su propiedad, a causa de un incendio habido en la misma estando arrendada al demandado, prospera ésta ante la **Audiencia Territorial de La Coruña, que en sentencia de 13 de abril de 1977** declara que el artículo 1563 del Código civil proclama claramente una responsabilidad del arrendatario en caso de deterioro o pérdida de la cosa arrendada a no ser que hubiere sido ocasionado sin culpa suya. Principio que invierte la carga de la prueba, por lo que si no prueba cumplidamente que no se ha dado por culpa ni negligencia suya es notoria la obligación de indemnizar.

#### **INEXISTENCIA DE JUSTA CAUSA DE CIERRE EN EL CASO DE IMPOSIBILIDAD DE USO POR DAÑOS CAUSADOS POR DEMOLICION DE LA CASA COLINDANTE**

Promovida acción de resolución de arrendamiento al amparo de la causa 3.ª del artículo 62 de la L.A.U., se opone por el demandado la existencia de una justa causa, apoyando su excepción en el que existió imposibilidad de uso de la cosa arrendada como consecuencia de los daños causados por la demolición de la casa colindante. La demanda prospera y esta excepción es rechazada en la **sentencia de 3 de mayo de 1977 de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca**, razonando que la existencia de una justa causa para el cierre o falta de actividad en el local requiere no sólo su carácter de falta de voluntariedad por parte del arrendatario sino también que dicha justificación de la

ausencia de uso tenga naturaleza transitoria, lo que no ocurre en el caso que se decide, pues aun dando por cierta la coyuntura fáctica sobre la que se pretende articular tal supuesta causa justa, es lo cierto que para su aplicabilidad sería preciso que en autos constase que había cumplido las obligaciones que le fija el artículo 1559 del Código civil, en relación con el número 1554 del mismo Cuerpo legal y los concordantes preceptos de la ley especial arrendaticia; omisión que grava en su perjuicio, por cuanto, como se desprende de la sentencia de 5 de junio de 1972, la justa causa de cierre por falta de reparaciones necesarias en la cosa arrendada «ha de ser provocada por la conducta de la propiedad», a lo que aún había que añadir que conforme al artículo 156 del Código civil, podría haber intentado la acción directa (ya por culpa extracontractual ya por imprudencia penal como resultado de daños) contra el o los causantes de los daños originados por la demolición; mas no pretender amparar su falta de uso en un dato cuya cesación por parte del arrendador no fue oportuna ni eficazmente postulada.

#### **NECESIDAD DE OCUPACION DE LA VIVIENDA POR RESIDIR COMO HUESPED EL PROPIETARIO EN DOMICILIO EXTRAÑO**

Ejercitada demanda de resolución de arrendamiento por hallarse el propietario residiendo en calidad de huésped en domicilio extraño, la acción prospera ante la Sección 4.ª de la **Audiencia provincial de Barcelona que en sentencia de 13 de diciembre de 1977** declara que si bien es cierto que el concepto gramatical del vocablo necesidad al ser aplicado en la vida real presenta unos contornos sumamente elásticos, en términos tales que deviene casi imposible en la práctica la exacta determinación de las cosas cuya utilización resulta indispensablemente precisa al ser humano para seguir subsistiendo en su diaria lucha por la existencia, dado que la apreciación y ponderación relativa a tales extremos se encuentra condicionada a circunstancias de índole subjetiva u objetiva, afectantes a personas, épocas, lugares, etc., no es menos verdad, sin embargo, que la delimitación conceptual del término indicado, en su acepción típicamente legal, derivada de su proyección sobre el especial ordenamiento arrendaticio urbano en cuanto éste estatuye la facultad del arrendador en orden a la negativa de la prórroga forzosa al inquilino cuando aquel necesite la vivienda para sí o para determinados parientes, ha sido realizada escrupulosamente por el Tribunal Supremo, al proclamar que dicha precisión, a los efectos perseguidos por la norma, ha de tender a conseguir una finalidad legítima, lícita y útil, en grado superior a lo conveniente, excluyendo toda idea de superfluidad, cabiendo destacar a los fines de esta litis, la exacta coincidencia y reiteración de la doctrina sentada en diversas sentencias emanadas de dicho tribunal a través de las cuales se examine y enjuicie el derecho de toda persona a disfrutar de domicilio propio e independiente, calificándolo

como un verdadero estado de necesidad real y absoluto, por no existir precepto alguno que imponga a un individuo la obligación de convivir con personas ajenas a su familia, por lo que proclama la legítima facultad que asiste legítimamente a la persona de que se trate, en orden a extinguir tal situación de convivencia en el instante que tenga por conveniente, con la subsiguiente secuela de aparecer generando en tal momento un perfecto derecho tutelado legalmente, con respecto a negar la prórroga forzosa del contrato arrendaticio afectado por la selección. Y de ahí que el actor tenga derecho a la resolución del arrendamiento.

#### **VALIDEZ DE LA RENUNCIA A LOS BENEFICIOS DE LOS ARTICULOS 107 AL 113 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS**

Ejercitada demanda para condenar a la demandada a realizar las obras que se suplican en aquélla, la acción prospera ante la **Sala 1.ª de la Audiencia Territorial de Barcelona que en sentencia de 19 de octubre de 1977** declara que es perfectamente válida la cláusula del contrato en la que se hace constar «la renuncia expresa del arrendatario a los beneficios establecidos en el Capítulo X de la vigente Ley de arrendamientos urbanos, siendo de cuenta y cargo del arrendatario, y en su totalidad, todas las obras de reparación y conservación del local arrendado, y de sus instalaciones y objetos, incluso las puertas metálicas y su engrase, aun llegado el caso de cambio total de las mismas».

#### **USO Y DISFRUTE DEL LOCAL ARRENDADO POR UN TERCERO COMPARTIENDOLO CON EL ARRENDATARIO JUBILADO**

Promovida demanda de resolución de contrato al amparo de la causa 5.ª del artículo 114 de la L.A.U., prospera ésta ante la **Sala 1.ª de la Audiencia Territorial de Barcelona, que en sentencia de 30 de septiembre de 1977** declara que si el arrendatario se ha acogido a los beneficios de la jubilación, como trabajador autónomo, y la administración del negocio ubicado en el local la delegó en su hijo, otorgando al efecto el correspondiente poder, ha producido un supuesto de cesión ilegal causa de resolución, de acuerdo con una jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo.

#### **REPOSICION DE AZULEJOS POR EL CONSTRUCTOR**

Ejercitada demanda para la reposición de azulejos en una construcción, el Juez de 1.ª instancia declara que la demandada viene obligada a reparar todos los azulejos colocados en el edificio que reseña, que se hallen en malas condiciones, sustituyéndolos por otros de la misma calidad, forma y color, en cada una de las habitaciones y dependencias del mismo. Confirmada tal declaración por la Audiencia, llega el pleito al Tri-

**bunal Supremo, que en sentencia de 17 de abril de 1978** rechaza el recurso diciendo la sentencia de instancia fundamenta su declaración en que los azulejos colocados en gran proporción presentan defectos que demuestran que no se encuentran en condiciones de recibo y que la mala calidad de dichos azulejos y defectuosa ejecución de las obras que fueron objeto del contrato pactado, resulta acreditada por la carta del recurrente la prueba pericial emitida que revela que alguno de ellos aparecen con las capas de esmalte con fisuras y agrietadas y que se manifiestan a la vista, debidas a la falta de calidad de las piezas cerámicas por fallo en la composición química, inadecuada temperatura del horno de cocción o defectos de fabricación.

#### **VENTA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL POR PRECIO SUPERIOR AL LEGAL**

Interpuesta demanda sobre cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura pública de una vivienda sujeta a protección oficial por el precio legal, llega el pleito al **Tribunal Supremo que en sentencia de 17 de abril de 1978** (art. 1358) declara que de acuerdo con el nuevo texto del artículo 6.º, párrafo 3.º del Código civil, en la fecha de celebración de los contratos litigiosos, si bien la regla general, a cuyo tenor los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas, son nulos de pleno derecho, tiene como excepción el supuesto de que los mismos establezcan un efecto distinto para el caso de contravención; para que dicha excepción pueda ser aplicada a la hipótesis de nulidad parcial de un negocio jurídico también será requisito indispensable que las normas prevean un efecto diverso de la nulidad en el caso de contravención de lo preceptuado en ellas sobre la parte negocial o sobre la obligación afectada, en otro caso, por la invalidez, por ejemplo, sobre el precio límite de las compraventas de viviendas de protección oficial. Y que la contravención de la prohibición absoluta de la percepción por el vendedor de cualquier sobreprecio en la venta de dichas viviendas ha de llevar consigo en el ámbito civil, sino la nulidad total de la compraventa, dado que, por una parte, esta clase de invalidez acabaría redundando en provecho del infractor, y por otro lado, no debe olvidarse que lo que la ley persigue con la fijación de ese precio máximo no es entorpecer la celebración de los contratos de compraventa respectivos, sino lograr que las viviendas afectadas entren en el tráfico, al precio que la Administración calcula como justo; pero sí debe originar la nulidad parcial de la obligación relativa al precio excesivo, con la consiguiente reducción de este al límite legal, ya que las disposiciones administrativas aludidas no prevén más que la devolución de las cantidades indebidamente percibidas por el vendedor, antes de la reintegración, en su caso, del contrato al régimen común, pero nada prevén sobre la reducción del precio contractual, mientras el contrato continúa sujeto, cualquiera que sea la

causa que origine la continuación al régimen administrativo de la protección oficial.

## **NULIDAD DE FINCAS ADQUIRIDAS POR EXTRANJEROS**

Ejercitada acción de declaración de propiedad y otorgamiento de escritura pública de determinada finca por el adquirente extranjero, el Juez de primera instancia desestima la demanda declarando de oficio la infracción de normas de orden público que afectan a la defensa del territorio nacional y la nulidad de pleno derecho del documento privado formalizado entre las partes. Tesis que no aceptó la Audiencia Territorial en apelación. Interpuesto recurso de casación, prospera éste ante el **Tribunal Supremo que en sentencia de 28 de abril de 1978** confirma la declaración del Juez de instancia, razonando que en materia de adquisición por extranjeros de inmuebles en España el único artículo del Decreto de 19 de junio de 1975, recordado por la sentencia recurrida, puntualiza que las disposiciones legales vigentes sobre la Ley de 23 de octubre 1935, el D. de 28 de febrero de 1936, la Orden de 26 de diciembre de 1949, la Ley de 12 de mayo de 1960 y el Texto refundido de 31 de octubre de 1974 con el Reglamento de la misma fecha, a la que debe añadirse el D. de 23 de diciembre de 1964, normas que deberán ser interpretadas con criterio restrictivo en atención al espíritu y finalidad de las mismas, que no son otros sino la integridad del territorio nacional a los fines de la defensa militar, las cuales son de aplicación al supuesto discutido que se refiere a inmuebles sitos en el archipiélago de Canarias, no incluidos en casco urbano, ensanche, zona urbanizada ni en proyecto aprobado de interés turístico; siendo de observar que la Ley de 1960 establece un régimen dual al respecto, pues en el art. 1 dice que deberán necesariamente inscribirse en el Registro de la Propiedad los actos y contratos por los que se constituyan, modifiquen o extingan en favor de extranjeros, el dominio u otros derechos reales sobre inmuebles sitos en las zonas señaladas por la Ley de 23 de octubre de 1935, añadiendo en el párrafo 2.º que la falta de inscripción determinará la nulidad de pleno derecho de los mencionados actos y concesiones.

---

## **Derecho urbanístico y fiscal**

---

Liquidado el impuesto de plusvalía, por un Ayuntamiento, la sociedad afectada interpone el correspondiente recurso ante el Tribunal Económico-administrativo por entender que habían de excluirse de tal arbitrio los terrenos afectados por viales y zonas verdes,

prosperando tal reclamación. El recurso contencioso administrativo interpuesto por el Ayuntamiento prospera. Llegado el pleito al **Tribunal Supremo, éste, en sentencia de la Sala 3.ª, de fecha 4 de febrero de 1978 (art. 279)**, en la que se dice que si bien una doctrina jurisprudencial viene señalando la no sujeción impositiva de los terrenos afectados por viales, en los Planes generales de ordenación urbana, por entender que en tales supuestos no se produce el incremento de valor gravado en la exacción local cuya aplicación se discute, es lo cierto que para que tal no sujeción se origine válidamente exige dicha doctrina como requisito fundamental que la cesión por el propietario sea gratuita, premisa que no se da en el supuesto enjuiciado. Añade también que la ejecución de un planeamiento urbanístico por compensación, neutraliza, al participar en los beneficios y cargas todos los interesados, los efectos de congelación de los precios de los terrenos afectados por viales y zonas verdes. Y dice igualmente que el fundamento del arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos reside en una razón de equidad ya que sin esfuerzo ni actividad de ninguna clase por parte de la propiedad pueden obtenerse tales plusvalías debidas exclusivamente a fenómenos de evolución natural o a las inversiones que en terrenos próximos hayan hecho el Estado, Provincia o Municipio, o a las derivadas de un planeamiento general municipal que delimita, precisa y fija el aprovechamiento del suelo en su calidad urbanística, fin último de citada actividad administrativa, según confirma las sentencias, entre otras de 5 de junio de 1961, 10 noviembre 1966, 1 de marzo 1967 y 13 de marzo 1970.

## **LICENCIAS DE OBRAS OTORGADAS POR ERROR**

Otorgada licencia de obras para la construcción de un establecimiento de hostelería en la zona de Playa, se dicta posteriormente por el Ayuntamiento un acuerdo dejándola sin efecto y ordenando la inmediata demolición de lo realizado. Interpuesto recurso contencioso administrativo, prospera éste, razonando el **Tribunal Supremo en la sentencia de 16 de diciembre de 1977**, y por la Sala 4.ª (art. 361) que el procedimiento arbitrado por el artículo 172 de la Ley del suelo, en orden a la anulación de las licencias de construcción otorgadas por error, comprensivo tanto del error material como del jurídico o infracciones del ordenamiento legal, en cuanto que desprovisto de la intervención de otros órganos o instancias garantizadoras requiere desde el punto de vista procedimiento la previa audiencia del beneficiario de la licencia y demás personas afectadas, y desde el punto de vista sustantivo, de una adecuada constatación por la Administración municipal del error material o jurídico sufrido en el otorgamiento de la licencia cuya eliminación se pretende, unido a la determinación de la indemnización de los daños causados, que habrán de ser hechos efectivos en el perentorio plazo de tres meses, a partir de la adopción de tal acuerdo.

## RETASACION POR EL TRANCURSO DE DOS AÑOS SIN HACERSE EFECTIVO EL PRECIO DE UNA EXPROPIACION

Adoptado acuerdo por el Jurado provincial de Expropiación respecto a diversas fincas expropiadas, se interpone recurso contencioso que es desestimado por la Audiencia, pero estimado por la **Sala 5.ª del Tribunal Supremo que en sentencia de 22 de febrero de 1978 (art. 411)** declara que incumplimiento del deber de la Administración de iniciar el expediente de justiprecio conforme a lo preceptuado en el artículo 52 regla 7 de la Ley de Expropiación forzosa, no puede originar el expropiado el perjuicio económico a que se refiere la jurisprudencia del Tribunal Supremo, al no rectificar la tasación, retrotrayéndola a la fecha de la ocupación, cuando el expediente de justiprecio se inicie con enorme retraso en relación con la aprobación de la urgencia de las obras por causa imputable a la corporación expropiante, y que conforme a lo declarado en sentencia de 14 de octubre de 1977, la paralización del expediente de justiprecio imputable exclusivamente a la expropiante, en perjuicio de la expropiada, no debe corregirse mediante la indemnización del interés legal que si, realmente corresponde, cuando se trata de simple negligencia de la Administración, no debe estimarse suficiente, tratándose de obtener, deliberada y consecuentemente, un beneficio económico, a costa de los expropiados, sino que debe lugar a referir el justiprecio, no al momento de iniciación del expediente, sino al en que se reanude éste, después de transcurrir cerca de cinco años, conforme al principio general inspirado del artículo 58 de la Ley de Expropiación.

## CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS QUE ACONSEJAN LA DEMOLICION DE UNA FINCA COMO CAUSA DE INCLUSION EN EL REGISTRO DE SOLARES

Ordenada la inclusión de una finca en el Registro de Solares, después de los preceptivos recursos previos, llega el pleito al **Tribunal Supremo que en sentencia de 11 de noviembre de 1977 de la Sala 4.ª (art. 355)**, que viene a decir que la inclusión en el mencionado Registro tanto pueden producirse respecto de fincas en estado de ruina como de las llamadas inadecuadas, encontrándose entre ellas aquellas cuya demolición sea aconsejable en atención a circunstancias urbanísticas, supuesto éste que requiere, no el atendimento exclusivo a aquel estado de conservación o de ruina en sentido físico y propiamente dicho, sino a las normas le-

galmente programadas para la ejecución de un Proyecto de urbanización en la precisa zona o sector, con las que, por cualquier razón y por perfecta que sea la hechura, conservación o estado del inmueble, éste no resulte conforme con aquéllas y, consiguientemente, aconsejable su mantenimiento, lo que, dada la generalidad e inconcreción de esa norma, impone en cada caso la ponderación de cuales sean tales circunstancias, siendo aquí donde ese concepto de ruina se hace prácticamente indiferenciable de la inadecuación, ya que la causa determinante de aquella se supeditará a la efectiva disconformidad de lo edificado con el plan urbanístico, lo que viene a significar lo mismo que no adecuarse a él, y así lo prueba el Reglamento mismo cuando, para definir la inadecuación, se ve compelido a aludir a esa disconformidad. Añade que en el supuesto de autos concurre tal circunstancia porque se ha averado que aunque el uso urbanístico previsto y el cual es el mismo y el edificio no se halla en manifiesta desproporción por su altura, el mismo se encuentra afectado por el ensanche de la calle en que radica, hallándose fuera de alineación sin toda la extensión de su fachada, desmereciendo, por su eficiente estado de conservación y por existir servicios higiénicos que se ventilan por la caja de la escalera del resto de los edificios del sector.

# escosa

..... UN EQUIPO  
QUE SOLUCIONARA SUS PROBLEMAS  
DE VIDRIERAS ALUMINIO, ESTANTE-  
RIAS Y MUEBLES OFICINA

### VENTAS

Avda. José Antonio, 990  
Tels. 308 12 50 - 307 36 77  
BARCELONA (5)

Buxeda, 23  
Tels. 290 65 16 - 16 67 08  
SABADELL

### TALLERES

Paseo Matadero, 14 - Tels. 387 82 08 - 50  
BADALONA

# ¿Es posible la agrupación de finca sometida a régimen de propiedad horizontal con otra de propiedad ordinaria y de distinto régimen urbanístico?

Una reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado —de fecha 11 de mayo de 1978— plantea una serie de cuestiones relacionadas con la propiedad horizontal que estimamos son dignas de unas consideraciones.

Se trataba del propietario único de dos fincas registrales urbanas colindantes. Una de ellas era un edificio compuesto de seis plantas, sótano y planta baja, constituido ya en régimen de propiedad horizontal, dividido en treinta locales o viviendas, a las que se tenía señalada cuota en relación con el total del valor del edificio. El otro, no constituido en propiedad horizontal, constaba —por razones urbanísticas— tan sólo de sótano y planta baja, constituyendo el conjunto de ambas edificaciones una unidad arquitectónica, estando comunicadas las dos plantas inferiores.

Así las cosas, el propietario otorga escritura de agrupación de ambas fincas y modificación de propiedad horizontal comunicando los departamentos independientes de bajo y sótano con los del mismo plano del otro edificio, que pasan a ser cada uno de ellos una sola unidad, y sin alterar las cuotas que venían fijadas en el acto inicial de constitución de propiedad horizontal, no obstante su ampliación muy importante de superficie, y sin alterar, por consiguiente, tampoco las cuotas de los restantes locales.

Presentada la escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el Registrador deniega la inscripción, por observar estos tres defectos:

1.º Porque constituido el pri-

mer edificio en régimen de propiedad horizontal, la agrupación no se contrae a los departamentos del mismo edificio.

2.º Porque perteneciendo cada una de las fincas a polígonos distintos: a) Los polígonos son unidades funcionales en espacio y volumen, con autonomía jurídica especial, y que supone entre otros, un núcleo unitario de edificaciones y servicios; b) La agrupación pretendida modifica la delimitación de la parcela en que está situado el edificio y, en consecuencia, la del sector, la del polígono y la del plan parcial de urbanización, que la existencia de dichas unidades urbanísticas pone de manifiesto; c) La especial autonomía de los polígonos sólo se pierde para formar una unidad superior, mediante la agrupación de los mismos.

3.º Porque no se observa lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, sobre fijación de cuotas, al haberse modificado el régimen constituido para el primero de los edificios.

Recurrido el acuerdo del Registrador, el Presidente de la Audiencia lo revocó en todas sus partes, siendo confirmado el Auto de éste por la Dirección General, cuando se recurrió del mismo, por las siguientes consideraciones:

Respecto al primer defecto acusado en la nota del Registrador, es decir, la posibilidad de la agrupación de dos fincas urbanas, cuando una de ellas está sometida al régimen de propiedad horizontal y la otra no, la Dirección General razona que el artículo 44 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción como una sola finca registral, con arreglo al ar-

tículo 8 de la Ley Hipotecaria, y siempre que pertenezcan a un solo dueño, las agrupaciones de fincas urbanas colindantes que físicamente constituyan un solo edificio o casa-habitación, teniendo el anterior precepto una clara justificación, pues al constituir todo lo edificado una unidad arquitectónica necesaria susceptible de una propiedad horizontal única, se evita la ficción registral de dos e incluso más inmuebles distintos que corresponden a un solo edificio de la vida real, con la consiguiente falta de claridad en los libros registrales y haberse tenido que adoptar soluciones jurídicas al servicio de esta ficción —creación de servidumbres recíprocas para mantener un formalismo inadecuado y contrario a la sencillez que debe ser la norma de toda relación de derecho.

Efectivamente, el razonamiento de la Dirección General no puede ser más ajustado a derecho. El artículo 44 del Reglamento es lo suficientemente claro para que no pueda dar lugar a dudas: «Se inscribirán bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8.º de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezcan a un sólo dueño o a varios proindiviso las fincas urbanas colindantes que físicamente constituyan un solo edificio o casa-habitación».

En cuanto al hecho de que uno de los edificios esté ya constituido en régimen de propiedad horizontal no es obstáculo para que en principio pueda realizarse su agrupación con la totalidad del colindante, siempre que se cumplan las normas sobre la materia y se tengan en cuenta los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que se oponga a ello el párrafo primero del artículo 8.º de esta Ley, por referirse éste exclusivamente a la posibilidad de agregar o agrupar pisos dentro de un mismo edificio, que es cosa distinta a la de poner en concordancia la realidad extrarregistral

con la registral mediante la agrupación de dos fincas urbanas en una sola.

La doctrina de la Dirección General sigue siendo acertada, porque no existe norma alguna en nuestro ordenamiento jurídico que prohíba tal agrupación y es claro que tal acto no tiene encaje ni en el número 3 ni el 4 del artículo 6 del Código Civil, que lo viciaría de origen: actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas, ni está realizado al amparo del texto de una norma persiguiendo un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico —fraude de ley—.

Una cuestión interesante se nos ofrece aquí. Dado el vacío legislativo sobre la materia, tampoco existe norma que imponga la «vis atractiva» de la propiedad horizontal. Si el propietario, al realizar la agrupación, adopta la solución contraria a la que se ofrecía en este caso, es decir, la articulación de la nueva finca bajo el régimen de la propiedad ordinaria, su decisión será tan válida como aquella otra.

En cuanto al segundo defecto acusado por el Registrador para denegar la inscripción, no se contraía, como pudiera desprenderse de la conclusión de su nota, a una manifestación de tipo general de no poderse integrar el edificio perteneciente a un polígono con otro perteneciente al polígono colindante, por tener tratamiento jurídico distinto uno y otro de éstos, sino a algo más preciso y concreto: la parcela sobre la que se construyó el segundo edificio fue vendida por el Instituto Nacional de la Vivienda imponiéndose al adquirente una serie de obligaciones que suponen limitaciones a su derecho de dominio cuyo incumplimiento puede originar la reversión de la parcela y del edificio construido sobre la misma a favor del Instituto.

Al plantearse la Dirección General la cuestión de si el hecho de estar sometida una de las parcelas a una cláusula de reversión «por la autonomía jurídica espe-

cial» del polígono a que pertenece, puede esta circunstancia ser un obstáculo a la agrupación realizada, dado que en la otra parcela no existe tal limitación, sienta la doctrina de que la decisión de realizar o no una agrupación corresponde, según el artículo 44 del Reglamento, al propietario de los inmuebles que se tratan de agrupar, sin que de ningún precepto legal o reglamentario resulte limitada esta facultad, en el supuesto de que existieran titulares de derechos reales sobre las susodichas fincas, pues lo único que sucede es que estos titulares no se verán afectados por la agrupación realizada, y en este sentido el artículo 110, 1.º de la Ley Hipotecaria presupone que cuando una finca hipotecada se agrupa con otra que no lo está, la hipoteca que grava a la primera no se extiende a la otra porción agrupada, y norma similar se encuentra en el artículo 17 de la Ley de Censos Catalanes de 31 de diciembre de 1945, de lo que resulta que la agrupación realizada es posible al no existir ningún obstáculo legal que se oponga, si bien subsistirá sobre una de las parcelas el derecho de reversión establecido a favor del Instituto Nacional de la Vivienda, en los supuestos pactados, y que podría dar lugar, en tanto subsista, a una posible y futura división de la nueva finca, caso de que se ejercitase con éxito dicho derecho.

No parece que la fortuna sea lo que haya guiado a la Dirección General a la hora de sentar esta doctrina. Veamos:

a) El núm. 1.º del artículo 110 consta de dos partes, una positiva, en la que relaciona lo que se entenderá hipotecado con la finca, aunque no se mencione en el contrato, siempre que pertenezca al propietario: «las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes»; y otra en la que excluye de la elas-

ticidad hipotecaria a aquellas que consistan en agregación de terrenos —excepto por accesión natural—, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere». Como se ve, el traslado de este régimen hipotecario a una agrupación de fincas urbanas, parece ciertamente exagerado, pues aparte de tratarse de instituciones distintas, con intervención de dos personas en un caso y de una sola en el otro, la referencia a la agregación de terrenos —con la aclaración respecto de la accesión natural— hace pensar en algo muy distinto de dos edificios urbanos.

b) En cuanto a la pintoresca forma de designación de la Ley de 31 de diciembre de 1945 como Ley de Censos Catalanes, a lo que es Ley sobre inscripción, división y redención de censos en Cataluña, que es algo muy distinto, no cabe duda que la exageración es aún más notoria y ni a los más firmes defensores del Derecho foral catalán se les pudo ocurrir nunca pretender imponer su aplicación en Albacete que era donde estaban ubicadas las fincas a que se refiere la Resolución. Pero es que lo más asombroso es que dicho artículo lo que establece es la doctrina exactamente contraria a la que le quiere hacer decir la Dirección General. Dice así: «No se inscribirán en el Registro de la Propiedad agrupaciones de fincas sujetas a censo o que tengan alguna o algunas partes censadas, si en el título presentado no continúan describiéndose todas las fincas o parcelas gravadas y censos que las afecten, mientras no fueren éstos redimidos». Es decir, se trata, prácticamente, de negar la agrupación de las fincas, aunque formalmente se admita.

c) Realmente no parece ser posible negar hoy día en nuestro ordenamiento la posibilidad de acceso de una finca al Registro de la Propiedad por razones urbanísticas, al menos con carácter general. Y parece que el Registrador se va a encontrar —como se encontró en este caso— con falta

de apoyo en normas legales concretas para denegar la inscripción de una finca con mayor número de plantas, mayor volumen o mayor superficie edificada de la autorizada por el plan aplicable. Pero si, como dice la sentencia de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 1976, la Ley de 2 de diciembre de 1963 estableció la nulidad de pleno derecho de los actos comprendidos en el artículo 65 de la Ley del Suelo que contradigan lo dispuesto en el mismo o si, como afirma la de 25 de octubre de 1976, «sólo es posible la convalidación o legalización de aquello que se acomoda a lo preceptuado en los planes, ordenanzas y normas que regulan el ejercicio de la facultad de edificar», habrá que convenir que no parece muy ajustado a razón dejar que el Registrador se muestre indiferente a la hora de ejercer su función calificadora a algo que va contra normas de obligada observancia, dando el paso a la exigencia de costosas intervenciones judiciales para resolver algo que no debió ser legitimado.

d) Durante años, todos quienes se han dedicado a estudiar el Derecho registral inmobiliario español han clamado por la actual discordancia que ofrece el mismo con respecto al Catastro. A partir de ahora, y a pesar de no haber conseguido ningún logro en tal dirección, habrá que incrementar la lista de peticiones ampliándola a la concordancia con el régimen urbanístico. Todos tenemos en la mente tantos casos escandalosos que han afectado a muchas familias, en la mayoría de los casos de las más modestas, por desaprensivos o desaprensivas constructoras y promotoras de edificación. Se imaginan ustedes lo que ocurriría en el caso que estamos comentando, si después de vendidos los pisos y locales en régimen de propiedad horizontal, se ejercitara por el Instituto Nacional de la Vivienda el derecho de reversión establecido a su favor y que sólo afectaba a parte

—¿qué parte ahora?— de la nueva finca. Y no sería sólo el propietario de las dos fincas primitivas el que hubiera provocado las consecuencias que se derivaran de tal ejercicio.

La impresión que da esta Resolución a través de sus distintas fases es la de que el Registrador se movía apoyándose firmemente con los pies en tierra; la Dirección General aparece como proclive a un exagerado conceptualismo de laboratorio, produzca los efectos que produzca.

Nos queda por examinar el tercero de los defectos señalados por el Registrador, que sufrió la misma suerte que los otros dos: el relativo a la cuota de participación correspondiente a cada piso o local.

Dice la Resolución que la Ley de Propiedad Horizontal enumera en su artículo 5 —sin que tenga carácter limitativo— algunos de los elementos o valores a tener en cuenta por el propietario para la fijación de la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, materia que en cuanto a su fondo, y por su propia índole escapa a la calificación del Registrador, que ha de limitarse a examinar si se han cumplido los requisitos legales; añadiendo después que, aunque no deja de llamar la atención que tras la agrupación realizada —que lógicamente habría de dar lugar a una redistribución de cuotas entre los distintos pisos y locales, al haber aumentado dos de ellos en extensión superficial— sigan subsistentes las primitivas cuotas señaladas para uno sólo de los edificios, no cabe duda que al poder ser fijadas en su conjunto por el propietario único se ha cumplido la prescripción establecida en el párrafo segundo del enumerado artículo 5 de la Ley.

Cierto todo esto. Y en este aspecto la crítica de la doctrina fijada merece una consideración muy distinta que la referente al apartado segundo, aunque aquí, a diferencia de lo que ocurre con el primero de los defectos, noso-

tros vemos una muy firme posibilidad de aplicación del fraude de ley. Y es que aquí nos movemos en una cuestión de tipo negocial y personal más que jurídica. Porque el adquirente de cada piso o local, a la hora de realizar la adquisición habrá visto y considerado si el coeficiente que se le asigna a lo que él compra le conviene o no y habrá sido uno de los elementos a la hora de valorar por él la adquisición. Pero esto sólo es cierto en teoría. En la práctica, escasos serán —si es que hay alguno— los compradores de un local en régimen de propiedad horizontal que haya calibrado el coeficiente de su lote y mucho menos su comparación con cada uno de los restantes. Será luego, cuando la copropiedad lleve funcionando algún tiempo cuando se irán dando cuenta todos los copropietarios de la irregular distribución de cuotas. Y la solución entonces es muy difícil.

¿Sería conveniente en una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal introducir una norma similar a la imperante en el derecho francés, pero más amplia, pues allí sólo se refiere a las cargas, no al lote, por medio de la cual cupiere acudir a los Tribunales para remodelar la cuota en los casos de injusticia? A nuestro entender, desde luego que sí, pero siempre que no se exigiera un juicio declarativo —y mucho menos claro está el correspondiente a la cuantía—, sino que se tratara de una decisión de equidad en forma similar y a cargo de los propios órganos judiciales ya previstos en la propia Ley para los supuestos ahora expresamente señalados. Actuaciones de este orden no son ninguna novedad en nuestro Derecho: tales, por ejemplo, las revisiones de renta en el actual Reglamento de Arrendamientos Rústicos o en la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos. Y encontramos mucho más justificada ésta a que nos referimos que no las citadas de revisión de rentas.

**MIGUEL MASA**

# LAS SOCIEDADES URBANISTICAS

Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana texto refundido de 9 de abril de 1976 dispone en su artículo cuarto que la gestión urbanística podrá encomendarse a organismos de carácter público, a la iniciativa privada y a entidades mixtas. Y con relación a estas últimas, el art. 115 de la misma Ley determina que el Estado y las entidades locales podrán constituir Sociedades Anónimas o Empresas de Economía mixta, con arreglo a la legislación aplicable en cada caso para la ejecución de los planes de ordenación.

Es precisamente el desarrollo de sistemas de gestión mixta de carácter empresarial dentro del contenido del art. 115 de la Ley del Suelo el objeto de la regulación establecida por el *Decreto de 2 de mayo de 1978* que tiende además, a facilitar la constitución de estas Sociedades, concretar su objetivo sin excluir ninguno de los fines comprendidos en el ámbito urbanístico, fomentar la colaboración de la Administración Central, la Institucional y la Local y facilitar la movilización de la asignación de urbanismo de los presupuestos de las corporaciones locales y el Patrimonio Municipal del Suelo, a través de las Sociedades o Empresas de Economía mixta, previstas en el citado art. 115 de la Ley del Suelo.

Consideramos de interés destacar de dicha regulación los aspectos siguientes:

- La sociedad urbanística revestirá siempre la forma de Sociedad Anónima.
- El capital fundacional estará constituido por aportaciones del Instituto Nacional de Ur-

banización, y en su caso, de otros Organismos de la Administración del Estado de Corporaciones Locales, de Entidades de crédito oficial y Cajas de Ahorro. La parte de capital social que no haya de estar constituido por las aportaciones que necesariamente han de hacer los Entes Públicos, podrá pertenecer a los propietarios afectados o a las Cajas de Ahorro.

- Las aportaciones sociales podrán hacerse en dinero o en cualquier clase de bienes y derechos valorables en dinero. Las Corporaciones Locales podrán hacer sus aportaciones con cargo al presupuesto especial de Urbanismo previsto en el art. 194 de la Ley del Suelo.
- Habrá consecuentemente con lo dicho, dos clases de acciones: una representativa de la mayoría del capital social que sólo podrá ser suscrita por los Entes Públicos y transmisible entre éstos y otra representativa del resto del capital, de libre suscripción y transmisión.
- La sustitución deberá ser autorizada mediante Real Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta conjunta de los de Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo. La misma autorización será necesaria para adquirir acciones de sociedades ya constituidas.
- Fines: Las Sociedades tendrán por objeto la realización de alguno o algunos de los fines siguientes:

- a) Estudios urbanísticos.
- a) Actividad urbanizadora.
- c) Gestión y explotación de obras y servicios resultan-

tes de la urbanización, en caso de obtener la concesión correspondiente, conforme a las normas aplicables en cada caso.

- Fines: Para la realización del objeto social, la Sociedad urbanística podrá:
  - a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común.
  - b) Realizar convenios con los Organismos competentes, que deben coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.
  - c) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por la Corporación Local u Organismo competente.
- La Sociedad podrá actuar como entidad puramente privada o como concesionaria de la actuación o actuaciones de que se trate.
- La Sociedad Urbanística podrá constituirse por el tiempo necesario para cumplir su objetivo, por plazo cierto o con duración indefinida. Cuando participen Entes Locales, el plazo máximo será el que establezca la legislación local.
- Extinción: La liquidación de las sociedades, en caso de extinción, se realizará en los términos previstos en los Estatutos, o conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, y, en su caso, en el Ordenamiento Jurídico local.

F. L.

## Competencias de la Generalidad de Cataluña en materia de urbanismo

Por Decreto de 23 de junio de este año se transfieren a la Generalidad de Cataluña todas las competencias atribuidas a la Administración del Estado por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y por disposiciones concordantes y complementarias en lo que afecte al ámbito territorial de la Generalidad.

A este respecto, aparte del correspondiente régimen transitorio, se observan las siguientes particularidades y excepciones:

a) *Competencias en lo que respecta a los Planes.*

— La redacción y aprobación del *Plan Nacional de Ordenación* seguirá regulándose conforme a las disposiciones vigentes.

— Los *Planes Directores Territoriales* de Coordinación en Cataluña se formularán por la Generalidad, con la fijación de su ámbito territorial y plazo en el que han de quedar redactados, sin perjuicio de que el Consejo de Ministros señale los Organismos o entidades que hayan de intervenir en su elaboración. Una vez formulados por la Generalidad, ésta los someterá al trámite de información pública o informe de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afectaren, para su posterior remisión al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a los efectos de que se recaben los informes correspondientes. Ya una vez aprobado por la Generalidad, los someterá al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, a los efectos prevenidos en el apartado 2 del art. 39 de la Ley del Suelo.

— La Generalidad aprobará definitivamente los *Planes, Progra-*

*mas de Actuación Urbanística y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento* que se refieren a capitales de provincia, poblaciones de más de 50.000 habitantes y en todo caso, los que afecten a varios municipios. No obstante, hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Director Territorial será requisito necesario el informe previo de la Comisión Central de Urbanismo que se solicitará a través del titular del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo.

— *La facultad de suspender la vigencia de los Planes*, se entenderá atribuida a la Generalidad, en su territorio, sin perjuicio de que el Consejo de Ministros a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previo informe de la Generalidad, pueda igualmente acordar dicha suspensión por razones de interés suprarregional, en tanto no exista aprobado Plan Director Territorial de Coordinación.

b) Cuando para el ejercicio de alguna de las competencias transferidas a la Generalidad por el presente Real Decreto sea preceptivo el dictamen del Consejo de Estado se mantendrá esta exigencia. La petición del mismo será acordada por la Generalidad, solicitándolo a través del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, que requerirá el Consejo de Estado para su emisión. Si no se establece otra cosa en el presente Real Decreto, los demás informes que la legislación vigente exija de otros órganos distintos del Consejo de Estado se mantendrán con el propio carácter que tengan establecido, pero su emisión corresponderá a los órganos equivalentes que existan o se creen en la Generalidad.

c) Las Comisiones Provinciales de Urbanismo pasarán a depender de la Generalidad.

Formará parte de la Comisión Central de Urbanismo un representante de la Generalidad de Cataluña.

d) Recursos.

Contra las Resoluciones y actos de la Generalidad de Cataluña cabrá recurso de reposición previo al contencioso administrativo, salvo que por otra disposición legal se exigiera la interposición del recurso de alzada, que se sustanciará ante la propia Generalidad. El régimen jurídico de estos recursos será el establecido en las leyes de Procedimiento Administrativo y de la Jurisdicción contencioso-administrativa.

e) Las competencias del Decreto-Ley citado empezarán a ejercerse por la Generalidad a partir del 1 de octubre de 1978, en cuya fecha dejarán de intervenir los órganos anteriormente competentes, salvo para remitir a la Generalidad los documentos referentes a las funciones y servicios traspasados.

f) En cuanto al régimen transitorio es conveniente destacar que la aprobación definitiva de los Planes Generales que el art. 35 de la Ley del Suelo atribuye al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo seguirá correspondiendo al mismo cuando antes de la entrada en vigor de este Real Decreto hubiesen sido aprobados provisionalmente. Además, pasarán todos los expedientes que se hallen pendientes de resolución ante órganos de la Administración del Estado el 1 de octubre de 1978 y en los que sea competente la Generalidad cualquiera que sea el trámite en que se encuentren, salvo aquellos en que juegue el silencio administrativo positivo, o que hayan sido remitidos a informe o dictamen del Consejo de Estado, o cuando la resolución final corresponda a los servicios centrales de la Administración del Estado.

# Las valoraciones en el proyecto de Ley sobre valoración del suelo y medidas para la ejecución del planeamiento

A) El régimen legal de las "valoraciones", que tuvo en la LS. (en su versión de 12 mayo 1956) un tratamiento diferenciado (arts. 85 y ss.) del común expropiatorio, definido, como es sabido, en la LEF. (arts. 38, 39 y 43) y que fue objeto posterior de la Ley 21 Julio 1962 (y del Decreto de 21 febrero 1963), reafirmadora de los criterios de la LS., aunque con importantes modificaciones en orden a los sistemas de valoración, y que ha estado vigente hasta la derogación operada por la actual LS. (sin perjuicio de la disposición transitoria cuarta de esta Ley), en la que los arts. 103 al 113, establecen el nuevo régimen legal, está otra vez en trance de modificación. El Boletín Oficial de las Cortes correspondiente al día primero de agosto del año actual (el Boletín núm. 138) publica el Proyecto de Ley sobre Valoración del Suelo y Medidas para la Ejecución del Planeamiento urbanístico, cuyo Título I, bajo el epígrafe "valoraciones y justiprecio de las expropiaciones", se ocupa, en seis capítulos (cap. I: disposiciones generales; cap. II: valor urbanístico; cap. III: valor base; cap. IV: indemnizaciones; cap. V: plusvalía urbanística y cap. VI: justiprecio de las expropiaciones) del tratamiento de las valoraciones (y de los mecanismos expropiatorios), sustituyendo el régimen contenido en los arts. 103 al 110 de la LS, que se derogan por la vía expresa de una cláusula derogatoria (la disposición final primera) e introduciendo otras previsiones legales que ensanchan el campo del régimen

especial urbanístico y reducen la aplicación del común.

B) El Proyecto de Ley sobre Valoración del Suelo y Medidas para la ejecución del planeamiento monta la valoración sobre los conceptos de "valor base" y "valor urbanístico". El precio expropiatorio es el "valor base" (para el suelo no urbanizable) y el urbanizable no programado, sin Programa de Actuación Urbanística; también el suelo rústico según calificaciones basadas en la Ley 12 Mayo 1956) y el valor urbanístico, minorado en los porcentajes de plusvalía urbanística (para el suelo urbano, el suelo urbanizable programado, el suelo de zonas urbanizables según Normas Subsidiarias y el suelo de reserva urbana). El "valor base" es un valor mínimo; también un valor que sirve para la determinación de la plusvalía urbanística. Se determina atendiendo a un momento temporal (en la fecha en que se promulgue la Ley) y a un contenido (el aprovechamiento que corresponda legalmente al terreno). Si el planeamiento posterior atribuye al suelo un mayor aprovechamiento urbanístico que el vigente a la entrada en vigor de la Ley, prevalece éste; si el planeamiento ulterior disminuye el aprovechamiento prevalece, sin embargo, este último. El proyecto, por tanto, no respeta, en ningún caso, el aprovechamiento fijado por el planeamiento, si la modificación o revisión del mismo reduce el aprovechamiento. Por si cupiera duda, el art. 2.º del Proyecto establece que "en la determinación de las valora-

ciones a que dé lugar la presente Ley, no serán en ningún caso de aplicación las previsiones contenidas en el art. 87,2) de la Ley del Suelo".

C) El proyecto que ahora comento introduce el concepto de "valor base", que se configura como valor mínimo, a los efectos de justiprecio, y atribuye al valor urbanístico la función de servir como estimativa del "valor de mercado", sobre el que actuará la plusvalía urbanística a los fines de fijación del justiprecio. Según el Proyecto, el Valor base (Vb) se aplica para la fijación del justiprecio de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y los que estén clasificados como suelo urbanizable en la categoría de no programado. El justiprecio de los terrenos comprendidos en algunas otras de las clasificaciones de la LS. (suelo urbano y suelo urbanizable programado) se hace por referencia al Valor Urbanístico (Vu.) deduciendo del mismo un porcentaje de plusvalía urbanística. La plusvalía urbanística (Pv) es la diferencia entre el valor urbanístico y el valor base. Para el Proyecto de Ley sólo el suelo urbano y el suelo urbanizable programado incorpora plusvalías urbanísticas. Del valor de mercado (que se pretende obtener por los mecanismos que respecto a la determinación del Vu. establece el Proyecto) la comunidad obtiene un porcentaje de Pv.; el resultado de deducir del Vu. (considerado como valor de mercado) este porcentaje, es el justiprecio o precio de expropiación. Si por aplicación de los cri-

terios para determinar el "valor urbanístico" y los que sirven para fijar el "valor base", se llegará en una concreta expropiación referida a suelo urbano o suelo urbanizable programado a resultados en que el Vb. fuera superior al Vu., prevalecerá el Vb.

D) La introducción del "valor básico" referido a toda clase de suelo, aunque formalmente hace desaparecer el concepto de "valor inicial", que tiene en la LS. (de 12 Mayo 1956), su primera formulación, y que luego se mantiene en la legislación posterior hasta llegar a la LS. vigente, no significa, sin embargo, que tal valor, referido a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en cuanto valor de fincas rústicas, esto, sin expectativas urbanísticas legales, y obtenible según técnicas de valoración agraria, no continúe vigente en el Proyecto. Y que el llamado Vb. de los terrenos clasificados como "suelo rústico" (según la LS. de 1956) o como "suelo no urbanizable" (en la LS. vigente), es el valor rústico, el valor agrario, en función del rendimiento. En este punto, lo que hace el Proyecto es recoger el método de evaluación basado en la capitalización del rendimiento, que es el método que, con una formulación general, que pudo obtener su desarrollo a nivel reglamentario, se enuncia en el art. 104, 1) a) LS. Método de valoración al que el Proyecto añade los de evaluación por referencia a valoraciones oficiales (catastrales, índices municipales, liquidaciones fiscales) y por referencia a precios de transacciones, si bien congeladas ambas, por cuanto admite, tan sólo, las anteriores al momento en que se promulgue la LS. Por lo que respecta a fincas rústicas la LS. (en el art. 104, 1) 2), en una redacción técnica más lograda, se establecía como método de valoración el basado en el valor medio en venta a efectos de explotación agrícola, sin tomar en consideración, en ningún caso, factores urbanísticos.

E) El Valor base (Vb) se aplica para la fijación del justiprecio del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable no programado. Pero también las otras clases de suelo tienen un Vb., que debe ser fijado en el proceso de valoración, con objeto de conocer el valor mínimo (que es el Vb) y determinar la plusvalía urbanística (Pv.), por diferencia entre el Vu. y el Vb. Por esto, en el art. 7.º del Proyecto se define el valor base de un terreno diciendo que "es el que corresponde al mismo en vista de sus características físicas, los usos, edificaciones o instalaciones implantadas en él y del aprovechamiento urbanístico que le corresponda en la fecha de promulgación de esta Ley" o del menor aprovechamiento urbanístico "si del planeamiento urbanístico posterior a la fecha de promulgación de esta Ley resultase un aprovechamiento inferior al preexistente". El aprovechamiento urbanístico se refiere, únicamente, al suelo urbano y al suelo urbanizable programado (programado en el Plan, o que cuente con Programa de Actuación Urbanística), porque el suelo no urbanizable (art. 85 LS), no tiene, por definición, aprovechamiento urbanístico. La determinación del Vb. de los terrenos calificados como suelo no urbanizable y como suelo urbanizable no programado, se hace en el Proyecto siguiendo los criterios del art. 8.º; la determinación del Vb. del suelo urbano y del suelo urbanizable programado (por el Plan o por el Programa de Actuación urbanística) debe hacerse con sujeción a las reglas del art. 9 (y del art. 10).

F) Para la determinación del Valor base (Vb) de los terrenos calificados de suelo rústico (calificación según la LS. de 1956), suelo no urbanizable y suelo urbanizable no programado (en tanto no cuente con Programa de Actuación Urbanística), el Proyecto (art. 8.º) establece tres métodos, debiendo prevalecer el

que dé un resultado más favorable al propietario (el mayor valor resultante). Estos métodos son:

- de evaluación referida a otras valoraciones anteriores a la promulgación de la Ley (catastrales, índices municipales, liquidaciones fiscales)
- de evaluación referida a transacciones de fecha anterior a la promulgación de la Ley (o que resulte de la regularización fiscal voluntaria).
- evaluación por capitalización de las rentas (de la tierra) reales o potenciales).

Parece razonable, y coherente con el principio de valor de mercado, que se proclama, con carácter general, en el art. 7, 5) del Proyecto, que la valoración obtenida por aplicación de los dos primeros métodos, se corrija en función de la variación experimentada en los precios o, al menos, mediante la utilización de técnicas correctoras de la depreciación monetaria. Sin embargo, el Proyecto, al tratar del Vb., no hace referencia a estas técnicas correctoras.

G) El método de valoración que expone en primer lugar el art. 8.º del Proyecto responde a criterios valorativos en función de rentas rústicas (agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas, etc.), de modo que la renta neta se capitaliza, siendo el resultado, en principio, el Valor base. Es un método de valoración de utilización ordinaria en la evaluación de explotaciones agrícolas, que permite obtener el valor venal de un bien a partir de su rendimiento, al que se aplica una tasa de capitalización determinada. Los factores son el producto bruto, el rendimiento neto y la tasa de capitalización. Para obtener la renta neta se deducen del producto bruto:

- los gastos directos e indirectos, y
- el beneficio del cultivador o renta del empresario.

Al resultado se aplica la tasa de capitalización. La fijación de esta tasa se hará según en el Proyecto (art. 8.º, 2.º) d), "determinando el factor correspondiente a la relación entre precio de mercado y rentas, obtenible en zonas puramente agrícolas, no influenciadas por expectativas de desarrollo urbano". Quiere decirse que con referencia a una zona puramente agrícola, en que no se susciten valores en función de expectativas de desarrollo urbano, debe obtenerse un precio o valor de mercado de las fincas rústicas (agrícolas, forestales, ganaderas, etc.) y precio de las rentas ordinariamente satisfechas, obteniendo de la relación entre el precio de fincas y rentas, la tasa de capitalización.

H) El suelo urbano y el suelo urbanizable programado en el Plan o en virtud de Programas de Actuación urbanística y el de las zonas urbanizables según Normas Subsidiarias o Complementarias del Planeamiento tiene un Vb. (valor base) y un Vu. (valor urbanístico). El Vb. es un valor mínimo; el Vu., disminuido en el porcentaje de plusvalía urbanística (Pv.), es el precio de expropiación, a no ser que resulte inferior al Vb. La diferencia entre el Vu. y el Vb. es la plusvalía urbanística. En todo proceso de valoración, por tanto, debe determinarse el Vu. Pues bien, el Proyecto regula varios métodos de evaluación para obtener el Vu. de terrenos no incluidos en las categorías de suelo no urbanizable o urbanizable no programado (o en la de suelo rústico, según las definiciones de la LS. de 12 mayo 1956). Para estos suelos es el art. 8.º del Proyecto el que regula los métodos de evaluación. Los suelos urbanos o con expectativas urbanas (reconocidas en los Planes o en las Normas) se someten a otros métodos de valoración. Estos métodos son los siguientes:

— el de valoración de los terrenos como no urbanizables (o rústicos) incrementado con el

valor actual, no amortizado, de las inversiones urbanizadoras;

- el valor de mercado, según transacciones anteriores a la Ley, actualizado según unos criterios fiscales;
- el de valoración aplicable para obtener el Vu., según lo dispuesto en el art. 6.º, del Proyecto.

I) Sólo el suelo urbano y el urbanizable programado (y el urbanizable según Normas Subsidiarias o Complementarias del Planeamiento) tienen un Valor urbanístico (Vu. El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado (sin Programa de Actuación Urbanística) carecen de Vu. Pues bien, para obtener el Vu. es necesario conocer:

- la calificación del suelo
- el aprovechamiento urbanístico
- las deducciones
- el criterio de valoración aplicable
- el resultado de aplicación de este criterio.

La calificación del suelo se hace por el Plan (arts. 77, 78, 79, 80 LS) o por las Normas Subsidiarias o Complementarias del Planeamiento (art. 71 LS) o por el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (art. 81 LS). El aprovechamiento urbanístico se fija por el Plan y, en su defecto, por la Ley (en el suelo urbano); o por las Normas Subsidiarias (en las zonas urbanizables); en el Plan General (en el suelo urbanizable programado) o en el Programa de Actuación Urbanización (en suelo urbanizable sometido a un Programa de Actuación Urbanística). Las deducciones son las que dice el Proyecto en el art. 4.º. Los criterios de valoración son preferentemente, uno fiscal, por referencia a la Contribución Urbana (a la valoración a efectos fiscales) y, cuando no concurren los requisitos que señala el Proyecto (art. 5.º, 1), el de determinación por referencia al valor venal o de mer-

cado de la imaginable edificación o instalación correspondiente al aprovechamiento.

J) El método de valoración para obtener el Vu., que el art. 6.º del Proyecto introduce para el supuesto de inaplicación de los criterios fiscales, condicionados, como he dicho, a que las previsiones de uso y de volumen tenidos en cuenta para la obtención del valor fiscal (el de la Contribución Urbana) se correspondan con las del planeamiento vigente en el momento de la valoración fiscal no hubiese transcurrido el plazo de tres años, parte del valor venal o valor de mercado de la edificación (o instalaciones) que, según el aprovechamiento urbanístico minorado con las deducciones que dice el art. 4.º (en relación con el art. 3.º), podría materializarse sobre la superficie objeto de valoración. La primera tarea, en este proceso de valoración, es, por tanto traducir en edificación (viviendas, locales comerciales, locales de servicios, edificaciones industriales etc.), según los usos previsible, el aprovechamiento y, en una indagación sobre el mercado inmobiliario, fijar el precio de mercado de esa edificación, con arreglo a razonables niveles de calidad. Se trata de determinar el valor venal o valor de mercado actual de la edificación (o instalaciones) correspondientes al aprovechamiento (Ve.) Calculado este valor, operan sobre el mismo unas deducciones representativas del coste de urbanización (Cu.), coste de la edificación (incluido el beneficio industrial atribuido al constructor) (Ce.) y costos de gestión (promoción, comercialización etc.), teniendo en cuenta el tiempo necesario para materializar y comercializar las edificaciones.

K) La valoración basada en la relación valor edificación (valor de mercado de la edificación) valor terreno [(según el aprovechamiento ordenado, esto es, el aprovechamiento fijado en la ordenación (plan o norma) (o por

la ley)], reduciendo el aprovechamiento con las cesiones procedentes legalmente y estimando los costos del proceso de edificación (urbanización, edificación, promoción, gestión etc.), tiene, en cuenta, ciertamente que existe una relación entre el valor de la edificación y el valor del solar (o del terreno susceptible de ser transformado en solar) en la práctica diaria inmobiliaria. A la hora de valorar un solar se acude con frecuencia al valor de relación. El promotor, partiendo de los precios de mercado de viviendas (o de edificios comerciales o de edificaciones industriales), y conocidos los datos del proceso de edificación y, en su caso para ultimar o ejecutar la urbanización, conoce el techo hasta el que puede llegar el valor del solar. La relación, sin embargo, está condicionada por múltiples factores. La fórmula es, no obstante, conocida: el valor del solar (suelo urbanizado, apto para la edificación) igual a (x) del valor de la construcción. Cuando son precisos unos costos de urbanización (o el solar necesita de especiales operaciones, por precisar, por ej., excavación supletoria, reforzamiento de la consistencia del terreno etc.) deben deducirse del valor del solar. Las características de las zonas, la situación del mercado de viviendas etc. influyen en la relación, aumentando o disminuyendo la relación valor solar-valor edificación.

K) Uno de los métodos de valoración (el del art. 9.º, 1) a) del Proyecto) para obtener el Valor base (de suelo urbano o suelo urbanizable programado o con Programa de Actuación urbanística o comprendido en zonas urbanizables según Normas Subsidiarias) es el mismo que el establecido para obtener el valor urbanístico (art. 6.º del Proyecto) cuando no operan los criterios fiscales). Pero no opera sobre los mismos factores, pues algunos son diferentes, por lo que el Vb. y el Vu., obtenido en vir-

tud de este método puede ser diferente. Sólo en el caso de que el resultado sea diferente y el Vu. sea superior, habrá plusvalía urbanística. Me refiero al caso de que prevalezca este método de valoración, porque el que determina el Vb. no es necesariamente este método. El Vb. es el menor valor resultante al comparar el valor obtenido por el método basado en las transacciones (actualizadas) con el mayor de los valores obtenidos en virtud de otros métodos (el de valoración como rústico o no urbanizable incrementado con el de las urbanizaciones incorporadas y el de valoración para obtener el Vu.). Podemos decir que hay tres métodos de valoración (el de valor de mercado inferido de transacciones conocidas, referidas al tiempo anterior a la Ley y actualizadas) (el del valor rústico incrementado con las inversiones urbanizadoras) (el del valor inferido de la previsible edificación o, en otros términos, el valor de relación). Como este último método es el aplicable para la determinación del Vu., vamos a examinar sobre qué factores opera en uno y otro supuesto.

L) El Proyecto, bajo el concepto genérico de indemnizaciones, regula una serie de supuestos de resarcimiento de "daños y perjuicios" derivados de la expropiación. Por de pronto, se considera el arrendamiento (en sus modalidades de arrendamiento rústico y de arrendamiento urbano, en sus variantes de viviendas y locales comerciales o industriales) como un valor patrimonial indemnizable. La extinción del arrendamiento, operado como consecuencia de la expropiación, es indemnizable. Pero, además, en los casos de actividad empresarial (agrícola, industrial o comercial), el perjuicio generado por la expropiación no es sólo el de privación del arrendamiento; de aquí que el traslado de la actividad empresarial o la extinción de esta actividad, sea otro de los conceptos indemnizables.

Cuando es el propietario el que desarrolla la actividad empresarial, siendo el bien expropiado uno de los elementos de esta actividad, se reconoce a aquel una indemnización distinta de la que, como justiprecio del bien inmueble expropiado, le corresponde. Como otro concepto indemnizable se enuncia en el Proyecto (art. 13, 2), la indemnización de "interrupción de residencia". La regulación de estas "indemnizaciones" adolece en el Proyecto (como en otros muchos aspectos del mismo) de falta de precisión y claridad, aparte de criticables formulaciones técnico-jurídicas que, de no mejorarse, pueden generar dificultades interpretativas, defecto que es común a todo el conjunto del Proyecto.

LL) La indemnización de "privación del arrendamiento" tiene su fundamento en el abandono forzoso de la "vivienda" (o del local comercial, industrial o profesional, o la extinción de la actividad). El Proyecto (en el art. 13) se ocupa de la regulación de las indemnizaciones en estos casos, sin diferenciar claramente los distintos supuestos. Puede entenderse que tratándose de arrendatarios de viviendas los conceptos indemnizables son los siguientes:

- 1.º indemnización por extinción del arrendamiento;
- 2.º indemnización de traslado;
- 3.º indemnización de reinstalación;
- 4.º indemnización de alejamiento.

El art. 13, 2) (bajo el concepto de indemnización por interrupción de residencia) comprende los "gastos de mudanza", el "traslado eventual", "mayores costes de transporte" y, con un carácter de generalidad, inspirado en el principio de reparación integral del perjuicio, básico en materia expropiatoria, se refiere a las demás circunstancias relevantes que concurran en el caso". La indemnización, en el caso que

ahora estudio, debe cubrir el real perjuicio. El Proyecto contiene una regla de medición de este perjuicio respecto al primero de los conceptos que se han enumerado (indemnización por extinción del arrendamiento).

M) Como decía al estudiar el método de valoración de fincas rústicas, basado en la capitalización de la renta de la tierra (renta neta), uno de los conceptos deducibles del producto bruto es el "beneficio del cultivador o renta del empresario". Este beneficio es indemnizable, en caso de expropiación, según las reglas del art. 12.º del Proyecto. Distíngue este precepto tres supuestos:

- que las fincas estén arrendadas;
- que el arrendatario sea titular de una empresa agrícola o industrial;
- que el propietario lleve directamente la explotación y, en su caso, constituya actividad empresarial agrícola o industrial.

Como arrendatario y, en su caso, como propietario, en el supuesto de que el mismo lleve la explotación de la finca, percibirá el arrendatario, una indemnización equivalente al beneficio de cultivador durante dos años. Si el arrendatario o, en su caso, el propietario, es titular de una empresa agrícola o industrial, que como consecuencia de la expropiación tiene que trasladarse o extinguirse, en el cálculo de la indemnización deberá computarse la correspondiente al traslado o a la extinción. La relación del precepto adolece de cierta imprecisión y oscuridad y exigirá una interpretación en orden a distinguir el cultivo o explotación simple, no constitutiva de una actividad propiamente empresarial, de aquel que constituye actividad empresarial.

Anexos:

### I. JUSTIPRECIO DE TERRENOS:

- A. — suelo no urbanizable  
— suelo urbanizable no programado, sin PAU.  
— suelo rústico.

Vb.

- B. — suelo urbano  
— suelo urbanizable programado  
— suelo urbanizable no programado, con PAU.  
— suelo de zonas urbanizables según NORMAS  
— suelo de reserva urbana.  
Vu. menos porcentaje de Pv.

El justiprecio de la expropiación estará integrado por el justiprecio del suelo, esto es *Vb* (para los terrenos del apartado A), o el Vu. menos porcentaje de Pv. (para los terrenos del apartado B), incrementado, en su caso, con las indemnizaciones complementarias.

El *Vb*. es el valor mínimo; en caso de que por aplicación de las reglas indicadas se llegue a un resultado inferior al *Vb*., prevalecerá éste como precio de expropiación.

### II. VALOR BASE (*Vb*):

El *Vb*. se obtiene acudiendo a criterios valorativos distintos según la clase de suelo.

1) El *Vb*. de los terrenos del apartado A. justiprecio de terrenos (suelo no urbanizable, suelo urbanizable no programado sin PAU, y suelo rústico) es la cifra mayor resultante de la aplicación de los siguientes métodos de evaluación:

- a) por capitalización de las rentas rústicas reales o potenciales de la tierra;
- b) por aplicación de valoraciones catastrales, índices municipales y liquidaciones fiscales anteriores a la Ley;
- c) por el valor demostrado en

transacciones de fecha anterior a la de promulgación de la Ley o que resulte de la regularización fiscal voluntaria.

2) El *Vb*. de los terrenos del apartado B. justiprecio de terrenos (suelo urbano, suelo urbanizable programado, suelo urbanizable con PAU., suelo de zonas urbanizables según NORMAS subsidiarias o complementarias y suelo de reserva urbana) se determina con sujeción a los siguientes criterios:

- a) por el valor demostrado en transacciones anteriores a la promulgación de la Ley, actualizado según criterios fiscales.
- b) por la evaluación inferida del valor de mercado de las edificaciones, según el aprovechamiento urbanístico, deduciendo los costes del proceso de (urbanización, edificación, comercialización y gestión)
- c) por la evaluación conforme a los métodos para obtener el *Vb*. de suelo no urbanizable, suelo rústico, suelo urbanizable no programado sin PAU, incrementando el resultado con el valor actual, no amortizado, de las inversiones urbanizadoras.

De estos valores, prevalece el menor valor obtenido al comparar el valor a) (el de transacciones) con el mayor de los valores b) (el inferido del valor de la edificación) y c) (el rústico incrementado con el de la inversión urbanizadora).

### III. VALOR URBANISTICO (*Vu*):

Sólo tienen Vu. el suelo urbano, el suelo urbanizable programado, el suelo urbanizable con PAU., el suelo de zonas urbanizables según Normas Subsidiarias o Complementarias y el suelo de reserva urbana.

El Vu. se determina en función del aprovechamiento urbanístico (el aprovechamiento es el definido en la Ley, por referencia, en

su caso, al planeamiento), conforme al rendimiento que a dicho aprovechamiento se atribuya a efectos fiscales en la Contribución Territorial Urbana (Vu. = Vf.).

Cuando desde la valoración fiscal han transcurrido más de tres años o las condiciones de uso y volumen consideradas para la determinación del Vf. sean distintas de las vigentes en el momento de la valoración expropiatoria, se aplicará otro método: por la evaluación inferida del valor de mercado de las edificaciones e instalaciones que correspondan al aprovechamiento, deduciendo los costes del proceso de edificación (urbanización, edificación, comercialización y gestión [(Vu. = Ve (coste edificación, urbanización, comercialización y gestión)]).

#### IV. PLUSVALIA URBANÍSTICA (Pv.):

Pv. = Vu. — Vb.

Sólo tienen Pv. los terrenos a los que se aplica el Vu., cualquiera que sea el método de evaluación que prevalezca.

Los porcentajes de Pv., deducible del Vu., para obtener el precio de expropiación, son los siguientes:

- en todo caso, un porcentaje igual al tipo que resulte de aplicar a la expropiación el Impuesto de Plus Valía (el Impuesto Municipal); (p. Pv. = T.IPV.).
- además, en terrenos totalmente urbanizados, sin edificar, un porcentaje adicional, que no exceda del 20 %;
- en terrenos con planeamiento en curso de ejecución un porcentaje adicional a los dos anteriores, no superior al 20 %;
- en terrenos cuyo planeamiento no esté en curso de ejecución, un porcentaje adicional a los tres anteriores no superior al 10 %.

*Jerónimo Arozamena Sierra*  
Magistrado

## **Viviendas de protección oficial: adjudicación de las promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda y Obra Sindical del Hogar**

**La Orden de 22 de junio de 1978 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo desarrolla el Dec. de 2 de noviembre de 1977, sobre adjudicación de las promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar.**

Las condiciones generales y requisitos de la adjudicación son las siguientes:

a) Para ser adjudicatario será condición precisa el hecho de que el solicitante resida en el término municipal en que las viviendas estén situadas o que desarrolle en el mismo su actividad laboral. Asimismo podrán solicitar vivienda en un término municipal próximo al lugar del trabajo del solicitante. También podrán solicitar vivienda aquellos emigrantes que deseen repatriarse, comprometiéndose a ocupar la vivienda en el plazo máximo de seis meses desde la adjudicación.

b) Las solicitudes se presentarán en los Registros generales de los Ayuntamientos correspondientes, en el plazo que al efecto se conceda en la publicación de las condiciones generales, ajustándose al modelo oficial y se acompañará de los documentos que acrediten los datos personales, situación profesional, económica o familiar del solicitante, la carencia de vivienda o condiciones de la que ocupa y la residencia en el término municipal en que solicita la vivienda o tener su trabajo en término municipal próximo a aquél.

c) Del total de viviendas se reservará, en todo caso, un 5 % para solicitudes que motiven su petición en contraer matrimonio, comprometiéndose a su celebración en plazo que no exceda de

seis meses desde la adjudicación, mediante declaración suscrita de tal compromiso que deberá acompañarse a la solicitud. En caso de producirse igualdad de puntuación para la adjudicación, serán preferidos los solicitantes que acrediten menores ingresos familiares.

d) Puntuadas las solicitudes se publicarán las listas provisionales y definitivas de adjudicatarios. Se extenderá a cada uno de ellos un certificado en que se le reconocerá tal condición respecto de una vivienda concreta determinada y se le requerirá para que, con carácter previo a la citación para la adjudicación ingrese en la Delegación de Hacienda el depósito previsto.

e) Practicada la recepción provisional de las obras, si las viviendas son susceptibles de ocupación, las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo procederán a formalizar la adjudicación, otorgando los correspondientes contratos de promesa de venta o, en su caso, promesa de cesión en régimen de acceso diferido a la propiedad o de arrendamiento, con cada uno de los adjudicatarios en las condiciones de pago aprobadas, figurando en los mismos como condición resolutoria expresa la no ocupación de la vivienda en el plazo máximo de 15 días desde la fecha del contrato y entrega de llaves. Normalizada la ocupación de la vivienda en plazo, y transcurrido éste, se procederá por las Delegaciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a la formalización con el adjudicatario o del correspondiente contrato definitivo.

**A. F. LASTRES**

**GINEBRA: APROBACION DE UNA PROPUESTA ESPAÑOLA SOBRE ORDENACION DEL SUELO**

Ginebra, 27. (Crónica de nuestro corresponsal). — Los participantes en el 32 período de sesiones de la Comisión Económica de las Naciones Unidas para Europa (CEPE) han aprobado esta tarde una importantísima propuesta presentada por la delegación de España, que pidió que se convocara una reunión de expertos gubernamentales sobre ordenación y planificación del suelo. Esta iniciativa, que contaba con el apoyo del secretario ejecutivo de la CEPE, señor Stanovnik, fue recibida con sumo interés por los representantes de los países mediterráneos y del Este europeo.

«La ordenación y planificación del suelo interesa a todos los órganos de la CEPE, se trata de establecer normas comunes de cooperación internacional en materia de urbanismo, transportes, explotaciones agrícolas, turismo y contaminación ambiental», nos ha declarado Alonso Alvarez de Toledo, representante español en la conferencia anual de la CEPE.

La propuesta de España tropezó con las reticencias de la delegación germano-occidental, cuyos miembros expresaron ciertas dudas al respecto. Sin embargo, esa iniciativa fue apoyada por los demás países europeos que integran la comisión y cuyos gobiernos estiman que la ordenación del suelo es un elemento clave en la lucha contra la contaminación ambiental y constituye la base del desarrollo racional del viejo continente.

Hasta ahora, los planes de ordenación y planificación del suelo se llevaron a cabo a escala nacional. Los intentos de crear un organismo comunitario encargado de estudiar este tema fracasaron, dadas las diferencias de opi-

niones entre los países del Mercado Común. Con la aprobación de la propuesta española, la Comisión Económica para Europa se hará cargo de este problema. De esta manera, el tema pasa las

fronteras de los bloques y se convierte en un asunto de interés general para todos los estados europeos. — Adrián MAC LIMAN

(De «LA VANGUARDIA»)

## El impuesto extraordinario sobre el patrimonio de las personas físicas

1) Carácter excepcional y transitorio (Ley 50/1977).

2) *Hecho imponible.*

(A) *Concepto general* (la propiedad de toda clase de bienes y la titularidad de derechos de contenido económico).

(B) *Propiedad urbana* (la propiedad del suelo y de las construcciones).

(C) *Propiedad rústica* (la propiedad del suelo y construcciones sometidas a la CTR).

(D) *Derechos de goce inmobiliarios:*

- (a) usufructo
- (b) uso
- (c) habitación
- (d) censos
- (e) superficie
- (f) derecho de elevación
- (g) derecho de subedificación
- (h) concesiones administrativas.

(E) *Otros derechos de contenido económico:*

- (a) ¿el arrendamiento con derecho a traspaso?
- (b) ¿el derecho de opción?
- (c) ¿el derecho convencional de retraer?
- (d) ¿las servidumbres?

3) *Los bienes inmuebles exentos.*

(A) Monumentos histórico-artísticos.

(B) Los presupuestos formales de la exención (declaración expresa e individualizada).

(C) El caso de los inmuebles sujetos a Planes especiales (art. 18 LS) y Catálogos (art. 25 LS).

4) *El sujeto pasivo del impuesto.*

(A) sujeto contribuyente por obligación personal:

(a) titularidad dominical; titularidad de derechos de contenido económico;

(b) persona física;

(c) domiciliados o residenciados habitualmente en España.

(B) sujeto contribuyente por obligación real:

(a) personas físicas;

(b) no comprendidas en el caso anterior;

(c) titulares de bienes situados en España o derechos que puedan ejercitarse en territorio español;

(d) que no hayan optado por el régimen de obligación personal (sólo pueden optar los nacionales).

(C) situaciones familiares:

(a) principio de la acumulación en el caso de régimen de gananciales o de comunidad de bienes en la persona que tenga la administración;

(b) principio de la acumulación y prorrateo de cuota, en caso de separación convencional (en el marido y si está incapacitado, en la mujer);

(c) principio de la separación fiscal del patrimonio en caso de divorcio o separación judicial;

(d) bienes o derechos pertene-

cientes a los hijos (acumulación en caso de hijos no emancipados).

(D) referencia a algunas situaciones familiares:

(a) menores de edad no emancipados que viven independientes de sus padres (art. 160 CC);

(b) menores sometidos a tutela;

(c) menores de edad emancipados;

(d) mayores de edad incapacitados;

(e) ausencia no declarada (desaparecido);

(f) ausencia declarada;

(g) segundas o ulteriores nupcias (hijos de anterior matrimonio);

(h) hijos ilegítimos; hijos naturales reconocidos; hijos adoptivos.

(E) Sólo son sujetos contribuyentes las personas físicas individuales. Imputación en los casos de:

(a) herencia yacente;

(b) comunidades de bienes;

(c) sociedades civiles (art. 33 LGT).

5) *Base imponible.*

(A) *Concepto* (la diferencia entre el valor de la totalidad de bienes y derechos atribuibles al sujeto pasivo y el importe de las deudas acreditadas).

(B) *Valoración* de los bienes de naturaleza urbana:

(a) regla general (valor catastral) (art. 18 CU.) (multiplicado por un coeficiente (de 2,00 a 1,00);

(b) bienes con renta catastral inferior al 4 % (capitalización al 4 % sin coeficiente);

(c) bienes pendientes de valoración catastral (valor actual).

(C) *Valoración* de los bienes de naturaleza rústica (capitalización al 4 % de la base imponible CTR).

(D) *Valoración* de bienes y derechos del comerciante o industriales (activo real — obligaciones para con terceros).

(E) *Depósitos* (en c.c., c.ah., c.

a plaz.): saldo medio ponderado. La regla del saldo medio ponderado. No se computan las cantidades destinadas a adquisiciones que figuren en el patrimonio o a pagar deudas acreditadas.

(F) *Valoración* en los casos de propiedad dividida y *derechos reales* de disfrute.

(a) valor del bien conforme a reglas anteriores;

(b) reglas del I. sobre Transmisiones;

(c) tasación pericial contradictoria.

6) *Deuda tributaria.*

(A) Aplicación a la base liquidable (base imponible reducida) del tipo impositivo (del 0,20 al 2,00 porciones de base liquidable).

7) *Devengo.*

(A) El 31.12 del año.

(B) Respecto del patrimonio entonces existente.

(C) Si bien presumiéndose que siguen perteneciendo al sujeto pasivo los bienes desde primero o anterior devengo, salvo prueba de transmisión o reducción patrimonial.

J. A. S.

## IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS

1) Aplicación del *régimen anterior*:

(A) La aplicación de la normativa del R.D. 3250/1976, requiere:

(a) la ejecutividad de la adaptación de los planes a la LS. reformada o

(b) la aprobación de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano (art. 81, 2) Ls);

y

(c) la aprobación de nuevos tipos unitarios del valor corriente en venta conforme al indicado RD;

(d) sin que sea preciso agotar los plazos de vigencia de los índices ya establecidos.

(B) Mientras no se cumplan tales requisitos continuarán aplicándose los arts. 510 a 524 Lrl. y el recargo autorizado por el art. 589 Lrl.

2) Aplicación del *régimen nuevo* (el del Decreto 3250/1976).

(A) El *objeto* del Impuesto (hecho imponible):

(a) el incremento de valor que un terreno sujeto experimenta durante el período de imposición;

(b) que se manifiesta al transmitirse o al constituirse o transmitirse cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio;

(c) o al transcurrir un período de tiempo, si pertenece a personas jurídicas.

(B) *No «sujeción»:*

(a) de los incrementos que experimente el valor de los terrenos destinados a una explotación agrícola, ganadera, forestal o minera;

(b) a no ser que estos terrenos tengan la condición de «solares» (art. 82 LS) o de «urbanos» (arts. 78 y 81, 2) LS) o «urbanizables programados» (art. 79 LS) o adquieran esta condición mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística (arts. 16, 79 LS).

(C) Los negocios de transmisión que originan el nacimiento de la obligación de contribuir.

3) Los elementos de la *obligación tributaria.*

3.1 (A) *Sujeto* del impuesto:

(a) transmisiones a título lucrativo (adquirente);

(b) transmisiones a título oneroso (transmitente);

(c) terrenos que pertenezcan a una persona jurídica (el titular).

(B) Sujeto contribuyente y sujeto sustituto.

(C) Regla especial en caso de ejercicio del derecho de tanteo o de retracto de la LAU.

3.2 (A) *Base del Impuesto.*

(a) diferencia entre el Valor Corriente en Venta del terreno al comenzar y al terminar el período de imposición;

(b) según índices periódicos fijados teniendo en cuenta el aprovechamiento urbanístico;

(c) con márgenes limitados de aumento o disminución.

(B) Reglas cuando no existen estimaciones periódicas iniciales.

(C) Reglas en los casos de constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio.

(D) Exclusión de las superficies de cesión obligatoria.

3.3 (A) Tipo del Impuesto (variable en función del tiempo y del incremento) (La Tarifa).

(B) Tipo en el caso de sucesiones entre padres e hijos o entre cónyuges.

(C) Tipo en la modalidad de personas jurídicas (imposición periódica).

3.4 (A) Devengo del Impuesto.

(a) cuando se transmita la propiedad;

(b) cuando se constituya o transmita el derecho real;

(c) cada diez años en el caso de personas jurídicas.

J. A. S.

## IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE SOLARES

1) Aplicación del régimen anterior.

(A) Municipios en que se aplica el régimen anterior:

(a) Municipios sin Plan General;

(b) Municipios sin Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (art. 81, 2) LS) (T. 5.ª, 3);

(c) Municipios con Plan General no adaptado (T. 1.ª LS).

(B) El caso de los Municipios con Normas Subsidiarias adaptadas a la nueva LS. y sin Plan.

(C) Normas reguladoras del régimen anterior:

(a) arbitrio sobre solares sin edificar (arts. 499 al 509 Lrl);

(b) arbitrio sobre solares edificados y sin edificar (art. 590 Lrl).

(D) Vigencia transitoria de LS.:

(a) arbitrio sobre edificación deficiente (arts. 175 a 177 LS);

(b) arbitrio sobre ordenación urbanística (arts. 199 a 201 LS).

2) Aplicación del régimen nuevo (el provisional del Decreto 3250/1976).

(A) Presupuestos urbanísticos de aplicación (que cuente el Municipio con Plan General adaptado a la LS., o con Proyecto de Delimitación). (El caso de Municipios con Planes de Ordenación Territoriales Parciales).

(B) Presupuestos fiscales de aplicación (acuerdo de imposición y ordenanza fiscal para su aplicación según el régimen general fiscal municipal).

(C) Normas reguladoras del régimen nuevo: (arts. 42 al 59 del Decreto 3250/1976).

(D) Desaparición de gravámenes yuxtapuestos (arbitrios sobre solares edificados y sin edificar; sobre edificación deficiente; sobre ordenación urbanística) y vigencia única del Impuesto municipal sobre solares (derogación de arts. 499 a 509 y 590 Lrl. y arts. 175 a 177 y 199 a 201 LS).

3) El objeto del I puesto (hecho imponible).

(A) Enumeración:

— solares no edificados;

— solares insuficientemente edificados (insuficientes, provisionales, paralizadas, derruidas, ruinosas);

— suelo urbano;

— suelo urbanizable programado.

(B) Concepto de:

— solar (urbanización, alineaciones y rasantes y aptitud para la edificación) (art. 82 Ls.). (En los Municipios sin Plan no se requiere que estén señaladas las alineaciones y rasantes);

— construcciones insuficientes (por bajo de los mínimos de volumen o altura determinados en el Plan);

— construcciones paralizadas (condicionamientos materia-

les (paralización) y formales (declaración);

— construcciones provisionales (no permanentes e inadecuadas al uso normal del suelo);

— construcciones ruinosas (art. 183 LS) (situación ruinosa y declaración en procedimiento);

— construcciones derruidas (mínimos de conservación y habitabilidad: desaparición, como mínimo, del 50 % del volumen aprovechable o inhabitabilidad en más del 50% como vivienda);

— terrenos urbanos (art. 78 LS) (art. 81, 2) Ls);

— terrenos urbanizables programados (art. 79, 2) a) LS) y los que deban ser urbanizados conforme un Programa de Actuación Urbanística, una vez que se apruebe (arts. 16 LS. y 146 y ss. LS).

(C) La situación en los Municipios sin Plan (y sin Proyecto de Delimitación) y con Normas Subsidiarias.

(a) suelo apto para la edificación;

(b) terrenos en zonas que pueden urbanizarse según las prescripciones de las Normas.

4) Supuestos de «no sujeción», de «exención» y «bonificaciones fiscales».

(A) No «sujeción»:

(a) suelo de cesión obligatoria (arts. 83, 3), (84, 3), (154, 3) (LS);

(b) patios anejos a edificios industriales necesarios y reúnan condiciones legales;

(c) patios, lugares de recreo y deportivos anejos a centros docentes;

(d) terrenos ocupados por instalaciones deportivas;

(e) terrenos con la edificabilidad agotada (art. 95, 1) d);

(f) terrenos destinados a una actividad agraria, aunque estén calificados de urbanizables o comprendidos en el área delimitada por el proyecto del art. 81, 2) Ls,

en tanto no cuenten con al menos, un servicio de los enumerados en el art. 78 Ls.

(B) *Exenciones y bonificaciones fiscales.*

(a) los beneficios tributarios establecidos para la CTU, pero correspondiente al Municipio el reconocimiento de los mismos;

(b) régimen de reconocimiento de estos beneficios (solicitud, justificación, declaración).

(C) *Situaciones urbanísticas especiales:*

a) terrenos en sectores en que se ha suspendido la parcelación y edificación (art. 27 Ls);

(b) suspensión del régimen de edificación forzosa (art. 164 LS);

(c) durante el tiempo fijado en la licencia de ejecución de las obras.

(D) *Modificaciones en la ordenación* respecto de terrenos con construcciones insuficientes:

(a) modificación que da lugar a que la edificación respete los mínimos;

(b) modificación que da lugar a que se aumenten los mínimos respecto de

— construcciones antes suficientes;

— construcciones antes también insuficientes.

Regla: no alteración hasta que transcurran diez años desde la modificación.

(E) *Modificaciones en la ordenación* generadoras de supuestos de no sujeción:

(a) por la calificación del suelo;

(b) por alteración en el destino;

(c) el principio de la invariabilidad fiscal anual.

5) *Sujeto pasivo* (contribuyente).

(A) *Concepto* (personas físicas o jurídicas, herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, aún carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o pa-

trimonio separado: titulares de los terrenos gravados).

(B) *En particular:*

— propietarios;

— usufructuarios;

— enfiteutas;

— censatarios;

— superficiarios;

— titulares del dominio directo.

(C) *Situaciones especiales:*

— bienes litigiosos;

— bienes embargados;

— bienes en administración judicial.

(D) *Situaciones especiales urbanistas:*

(a) en el sistema de compensación;

(b) en régimen de «reparcelación».

(c) en áreas delimitadas a efectos expropiatorios.

(d) en terrenos del Patrimonio Municipal del suelo cedidos.

6) *Base imponible y base liquidable.*

(A) *Base imponible:* valor de los terrenos gravados (según los tipos unitarios del valor corriente en venta, en el impuesto de Plus Valías, o valor final) referidos al día 1.º de enero de cada año.

(B) *Base imponible* en caso de terrenos con construcciones insuficientes: parte proporcional del valor de los terrenos que corresponda a la diferencia entre mínimos determinado en el planeamiento y el volumen o altura construidos.

(C) *Base liquidable:* el resultado de aplicar a la Base imponible las reducciones por bonificaciones.

7) *Deuda tributaria.*

(A) Resultado de aplicar el tipo impositivo a la base liquidable deduciendo en la cuota las bonificaciones que afecten a la misma.

(B) El tipo en la modalidad de solares (o equiparados) es progresivo en función del tiempo en que el solar permanezca sin edifi-

car o con edificación insuficiente, provisional, paralizada, ruinoso o derruida (del 1,5 al 6 %).

(C) El tipo en terrenos urbanos y urbanizables (del 0,50 al 6 %).

(D) *Graduación del tipo:* reglas:

(a) períodos;

(b) primer período;

(c) urbanizables en tanto no se aprueba el Plan Parcial;

(d) elevación respecto del período anterior.

(E) *Devengo:*

(a) anual (cuota irreductible);

(b) no devengo en los casos de — suspensión de licencias (art. 27 LS);

— durante el tiempo fijado en la licencia de obras para la ejecución de las mismas.

8) *Registro Municipal de Solares y terrenos sujetos.*

(A) inclusión en virtud de declaración;

(B) obligación de declarar los supuestos de sujeción y de modificaciones físicas o jurídicas;

(C) efectos de la falta de declaración o declaraciones defectuosas;

(D) inclusión o rectificación de oficio;

(E) contenido del Registro:

— titular;

— situación;

— clasificación;

— superficie;

— valores;

— beneficios.

(F) modificación periódica de los datos sobre valoración.

9) *Régimen de impugnación de los actos.*

(A) acuerdo de imposición;

(B) ordenanzas;

(C) valoraciones unitarias;

(D) actos de aplicación.

J. Arozamena Sierra



# F. I. A. B. C. I.

## XXIX CONGRESO MUNDIAL DE LA FIABCI

Hamburgo, 3 al 10 de junio de 1978

### CONCLUSIONES

La propiedad privada, en especial la del sector inmobiliario, constituye la base de todo sistema social que se asiente en los principios de la economía de mercado y la sociedad liberal. Defiende al máximo los intereses de la sociedad al poder optimarse con ella una utilización antipolutiva del subsuelo, la vivienda, la industria y el comercio, el sector minero y el agrario y, también, al poder garantizar un abastecimiento eficaz de los centros y equipos de interés público necesitados de energía. De igual modo, la propiedad privada es el puntal más sólido para sostener un régimen de estado democrático y una economía que vive de la inversión y el capital. Cualquier limitación de la misma trae automáticamente consigo una cohartación de la libertad. Por tanto, su existencia crea indudablemente las premisas intangibles para garantizar un orden de carácter social liberal.

Ante este hecho, FIABCI se dirige a los gobiernos de todos los países del mundo para que,

1. Reconozcan el principio de la propiedad privada y los derechos que dimanan de ella, en un marco de vinculación social de claros contornos.
2. Junten todos sus esfuerzos y agoten todas las posibilidades para lograr con ello una mayor participación del ciudadano en el ejercicio de la propiedad, creando en este sentido las medidas que, en cada caso, se consideren oportunas y ce-

diendo a la propiedad privada la protección que ésta requiere.

3. Actúen contrarrestando tendencias actuales por obstaculizar o inhibir el libre ejercicio de las actividades inmobiliarias, sin considerar si son directas o si son violaciones del principio de la propiedad.

Por su parte, FIABCI declara formalmente hacer todo lo posible por colaborar tanto a escala nacional como internacional en aquellos problemas que afectan a este sector, aportando en ello la experiencia que en el transcurso de los años han ido adquiriendo sus miembros en todas partes del mundo y saliendo, al mismo tiempo, al encuentro del ruego que, en este sentido, le dirigió la organización de las Naciones Unidas.

*CONCLUSIONES a la ponencia sobre: «Consumo y ahorro de energía en la vivienda», expuesta por Bárbara WARD, Baronesa Jackson of Lodsworth DBE Presidenta del Instituto Internacional del Medio Ambiente y el Desarrollo, Londres y Washington D.C.*

1. Considerando que según cálculos aproximativos será necesario hasta el año 2000 proporcionar vivienda a unos 1.500 millones de seres humanos, FIABCI deplora sumamente las demoras que han ido surgiendo a la hora de nombrar un director de la ONU para la comisión constituida en el campo de la urbanística, y recomienda actuar lo más rápidamente posible, puesto que han transcurrido ya dos años tras celebrar la conferencia HABITAT.

2. Considerando también que muy probablemente los cálculos referentes a las reservas tradicionales de energía no hayan sido subestimadas, FIABCI cree conveniente poner a criterio de sus miembros conceder eventualmente prioridad al desarrollo de técnicas que hagan posible la obtención de una energía regeneradora y antipolutiva para el sector de urbanización y toda su infraestructura, antes que sea demasiado tarde y se llegue a la crisis.

3. Considerando, además, que los gobiernos y los consorcios industriales vanguardistas se dedican a analizar el posible desarrollo energético a escala nacional e internacional, FIABCI cree conveniente llamar la atención de sus miembros en promover pequeñas redes de alimentación de corriente que sean aplicables en ciudades pequeñas y urbes, sobre todo en las de los países en vías de desarrollo.

4. Considerando igualmente que la contaminación del ambiente debe atribuirse esencialmente a las viviendas y a la industria, FIABCI urge a sus miembros colaborar en el desarrollo de programas internacionales de reciclado que sustituyan el gravamen actual.

5. Considerando, finalmente, que el estancamiento de la economía constituyó una fuerte barrera para lograr una reactivación de la misma, mientras que, por otro lado, los países en vías de desarrollo necesitaban capital para la construcción de viviendas y para la agricultura, FIABCI opina que los problemas y las soluciones aportadas a los mismos actúan de complemento, y recomienda por tanto aunar esfuer-

zos para que termine la espiral recesionista internacional y se fomente todo tipo de colaboración e inversiones del sector inmobiliario que, a la postre, repercutan no sólo en la economía de países extranjeros sino también en la del propio estado que las genera.

**CONCLUSIONES a la ponencia sobre: «El inmueble en la esfera de tensión de problemas de propiedad y vinculación social», expuesta por Karl HEINRICH FRIAUF, Director del Instituto de Legislación y Economía de la Vivienda en la Universidad de Colonia.**

1. La base esencial para obtener una amplia y diferenciada oferta en el mercado inmobiliario, capaz de salir al encuentro de las necesidades que se producen en este sector, igualmente diversificadas, es que se respete el principio de la autonomía de la propiedad inmobiliaria en base a garantías sobre la propiedad privada.

El mercado inmobiliario sólo podrá funcionar de manera eficaz si se garantiza la propiedad privada de la vivienda. De no ser así, el ciudadano se hallaría a merced de una autoridad que, aprovechando su posición monopolista, podría actuar arbitrariamente y presentar un tipo de oferta estandard, en cuyo caso la libertad y el derecho a la elección no constarían más que en el papel.

En este orden de cosas, los datos internacionales de la política adoptada por los gobiernos de los respectivos países en cuestiones de este campo, ponen claramente de manifiesto que el abastecimiento de la vivienda sólo es eficiente si el gravamen impositivo del sector inversionista no sobrepasa ciertos límites de lo razonable. Viceversa, se ha evidenciado que los métodos dirigistas vigentes en algunos estados constituyen un serio obstáculo para la dinámica de este sector de la economía, en detrimento de la población.

2. La calidad de la oferta dependerá, igualmente, de hasta qué punto se motive la iniciativa privada en un sistema de libre mercado. Fue un fracaso ceer que se podía prescindir del estímulo individual del titular del inmueble, pues la experiencia muestra que, cada vez que se intentó, se produjo un abandono y desmoronamiento de los edificios, como consecuencia de haber sido reducidas al propietario las posibilidades de conservación y mejora de los mismos, en cuyo caso los más perjudicados no fueron los propietarios sino los propios inquilinos, para quienes, al parecer, habían sido tomadas tales medidas.

3. La legislación alemana fija claramente la necesidad de arbitrar juicios de ecuanimidad a la hora de salvaguardar los intereses de propietarios e inquilinos, no permitiendo, por tanto, ningún tipo de prioridad entre éstos y aquéllos. En casos de limitación del dominio sobre la propiedad, exige que se consideren en la debida relación los legítimos intereses de sus titulares.

Quienes no dejen enturbiar su mirada por un enfoque de orden puramente ideológico no podrán más constatar un hecho altamente significativo: que en la realidad dependen más los arrendatarios de sus inquilinos que viceversa. Tanto es así que si el legislador creara demasiados obstáculos a la propiedad inmobiliaria, que hicieran imposible una administración rentable de la misma, a largo plazo ni siquiera las grandes sociedades de este sector podrían subsistir.

4. No será posible un mercado libre si no se dan garantías sobre la propiedad privada.

Sin aquél tampoco las profesiones inmobiliarias cumplirían una función.

Urge constatar aquí, también, que ya sin la necesidad de haberse llegado a una abolición de aquélla, se han producido una serie de medidas restrictivas sobre la propiedad privada con consecuencias igualmente negativas pa-

ra el vasto campo de las profesiones inmobiliarias.

En aquellos casos en que la propiedad privada existe sólo de manera formal, al haberse cohartado al propietario su dominio sobre el inmueble, el titular del mismo no sentirá gran interés por servirse de las actividades específicas que dimanan del agente.

A ello se une la circunstancia de que, paralelamente a las resoluciones limitadoras que a veces elabora el estado por razones político-sociales, la autoridad tiende también en restringir el radio de acción del personal involucrado en este campo, cosa hartamente probada en el transcurso de los últimos decenios.

5. Los gobiernos de los países representados aquí por los miembros de FIABCI abogan todos por una política de distensión que garantice a la humanidad un buen futuro.

Pero tan esencial como el externo es el futuro interno de la nación. Esta sólo dispondrá de condiciones de vida aceptables si se dan igualdad de oportunidades a sus ciudadanos, siendo primordial en ello una vasta oferta en el campo de la vivienda y la eliminación del paro laboral, fenómenos sociales estrechamente vinculados.

Como gremio internacional de expertos, FIABCI hace un llamamiento a los gobiernos de todos los países en el sentido de que:

Tracen las debidas directrices para una política de distensión que, junto a las exteriores, tenga en cuenta las necesidades interiores del país; terminen de una vez con el doctrinismo ideológico y la discriminación de la empresa; actúen sobre las bases realistas de la economía de mercado y, por último, tengan en cuenta los consejos y principios defendidos por quienes poseen larga experiencia en cuestiones de orden económico, después de que han probado su eficacia ininidad de veces.

El futuro sólo podrá hacerse en común colaboración.

# La Ordenanzas de empleado de fincas urbanas en zonas veraniegas

**Desde siempre, aun comprendiendo lo que representa en el ámbito socio-laboral una distinción de este género, hemos defendido la tesis de una diferenciación de servicio hombre-mujer en las Porterías o Conserjerías.**

A estas alturas es indudable la apreciación de que teniendo (por el mismo salario) un varón, se cuenta con los servicios de éste y en ausencia de su esposa, mientras que teniendo a un ama de casa, por razones humanamente lógicas hay que tener las transigencias de incomparecencia que sus obligaciones motivan.

No se trata de ser antifeminista o pretender mermar a la mujer en sus derechos. Nos parece lógico que el legislador no pueda hacer aquí unas apreciaciones diferenciales, máxime en un tiempo en que, con toda razón, para multitud de cosas y trabajos, la mujer ha venido siendo «discriminada» injustamente.

La realidad es que una especie de legislación intermedia, que permitiera esa diferenciación estimada y con base en una menor prestación de servicios, habría podido evitar o suturar al menos esa hemorragia de SUPRESIONES de Porterías, que lógica y sensatamente viene dándose por imperativo de su encarecimiento.

Naturalmente, al ser exigibles las cotizaciones a la Seguridad Social en su amplitud para las Porterías de «sin plena dedicación» y siendo este capítulo cada vez más insostenible, carece de interés como solución objetiva. Sin olvidar las demandas (no va-

mos ahora a inclinarnos sobre su procedencia) cada vez más fuertes, de una equiparación con anulación de esta clase de Contratos.

Pero nuestro comentario, tal y como se encabeza iba a referirse a la aplicación de la Ordenanza en las zonas llamadas de veraneo o de temporada. Concretamente a las fincas de Apartamentos nacidas ante el imperativo de alejarse de las ciudades en busca de sosiego y descanso en las festividades y vacaciones.

Vendríamos a parar igualmente aquí, a la NECESIDAD de una reglamentación ESPECIAL, que situara el trabajo en estas fincas en su verdadero concepto de *mini-temporalidad*.

¿Cómo vamos a equiparar el trabajo en una Conserjería o Portería de una ciudad al que se exige y realiza en una de estas fincas, ocupadas en una proporción mayoritaria los domingos y festivos y escasamente los meses de verano?

Pues bien, la Ordenanza, como sabemos, no establece diferenciación alguna. Lógicamente, porque entraríamos acaso (sin una legislación adecuada) en un conflicto sobre los derechos laborales.

La realidad es que tanto en los trabajos ordinarios que la Ordenanza recoge, como en los de cuidados de complemento y ahora ya especialmente piscina y zonas de juegos, todo se concreta en esas fechas, sin que sea posible de modo legal establecer, que ese derecho de salario complementario, quede limitado precisamente a los meses o fechas de uso.

Claro está que el art. 37 nos deja puerta abierta al pacto de

cuantía; pero con el inevitable riesgo de inclusión en toda clase de aumentos y revisiones. Y lo que es aun *discutible*: acaso con una imposibilidad de dejarlos sin efecto...

Pero nuestro comentario va dirigido especialmente a SUPLENCIAS o DESCANSOS y VACACIONES.

Para el caso del descanso semanal (fiestas aparte) se establece en el art. 26 de la Ordenanza que tendrán un día «procurando sea un domingo».

Es evidente que es precisamente el domingo, cuando en estos lugares de veraneo se acude por las familias y es más necesaria la presencia del Empleado; por cuya razón, en caso de haberse llegado a la supresión de suplencias en aras de ahorro, como se viene ya haciendo en casi todos los sitios, se entra en colisión o conflicto con el titular que, por unas u otras razones, encuadra ese PROCURANDO en todo su alcance condicional o negociable. Y dando lugar a situaciones de discordia indeseadas.

Lo mismo sucede con las VACACIONES, que precisamente entendemos todos a realizar «en verano» y que salvo sustitución (aún así gravosa para el inmutable por el desconocimiento general de la persona que suple) viene a representar el mismo criterio conflictivo de las suplencias o descansos semanales.

El art. 27 recoge este derecho al situar la vacación anual (hoy ya de dilatados 30 días naturales) para disfrutar (preferentemente en verano y de mutuo acuerdo entre las partes) dejando como

solución, en caso de desacuerdo, la posibilidad de resolución por la Magistratura de Trabajo.

Es indudable que haría falta, tanto en un caso como en otro, el DERECHO (no la condicionalidad preferencial) de que la propiedad pueda en esos lugares ESCOGER el período más adecuado para ese disfrute vacacional.

Lógicamente, no se realizará nunca o casi nunca (salvo suplencia raramente suficiente, PRECISAMENTE en la época en que los servicios están justificados. Ya que, fuera de esas fechas, la cuestión de cumplimiento laboral se limita en la mayoría de los casos a una vigilancia al no darse el uso constante de escaleras, accesos y espacios comunitarios.

Ante las insostenibles circunstancias económicas se precipitan las supresiones de Porterías y Conserjerías; los arreglos más o menos legales y sobre todo el nacimiento de las fincas y Comunidades con la inexistencia del «servicio», que no de la responsabilidad y necesidad (al menos temporal) del mismo.

Nos consta, lo repetimos hasta la saciedad, que no podemos *inventarnos* unas relaciones laborales sacándonosla de la manga, por muy justa y humanamente concebida que sea.

Nos consta, que hemos de estar a una Ordenanza permanente y en este caso lesiva, al extremo de que imposibilitará unos puestos de trabajo y una solución de vivienda.

Precisamente por ello, y porque en tantas cosas y como en tantas ocasiones, nuestro deber profesional nos impone aportar conceptos y hasta sugerencias, es por lo que hoy, hasta nuevo asunto, traemos este tema de comentario respecto a una Ordenanza que padece el defecto de «universalizarse» cuando debiera, a nuestro juicio, contener la posibilidad de unas diversidades por emplazamientos y uso.

**JOSE GALLEG0 DELGADO**

## Recuerde...

**Que desde la aparición del último número de esta Revista, se han publicado las siguientes disposiciones que, a usted como Administrador, le interesa no olvidar:**

— Orden 29 abril 1978 (B.O. Defensa 3 mayo, núm. 101) sobre clasificación de las casas militares de la Armada en Pontevedra y Marín.

— Circular 4 abril 1978 (B.O. Hacienda 4 mayo, núm. 17) sobre organización, competencia y funcionamiento de las Unidades de Información.

— Orden 16 mayo 1978 (B.O. del 25) sobre tributación de indemnizaciones laborales a efectos del Impuesto general sobre la renta de las personas físicas y de rendimiento del trabajo personal.

— Decreto 14 abril 1978 (B.O. del 27) regula las inversiones españolas en el exterior.

— Ley 26 mayo 1976 (B.O. del 30) sobre despenalización del adulterio y del amancebamiento.

— Ley 26 de mayo 1978 (B.O. del 30) sobre modificación de los artículos 746 y 850 de la Ley de Enjuiciamiento criminal en relación a la suspensión de los juicios.

— Orden 18 mayo 1978 (B.O. del 30) sobre precios máximos de venta de viviendas sociales en abril, mayo y junio de 1978.

— Decreto 18 mayo 1978 (B.O. del 31) sobre creación de la Administración del Patrimonio Social urbano para la liquidación de la Obra Sindical del Hogar.

— Decreto 19 mayo 1978 (B.O. del 31) sobre reorganización del Instituto Nacional de la Vivienda.

— Decreto 2 mayo 1978 (B.O. 5 junio) sobre constitución de Sociedades urbanísticas por el Estado, Organismos Autónomos y Corporaciones Locales.

— Orden 31 mayo 1978 (B.O. 8 junio) sobre delegación de atribuciones en el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

— Real Decreto-ley 7 junio 1978 (B.O. del 9) sobre aplicación de los Impuestos sobre solares e incremento del valor de los terrenos.

— Orden 8 junio 1978 (B.O. del 9) sobre prohibiciones y servicio de orden a efectos del derecho de reunión.

— Decreto 2 mayo 1978 (B.O. del 12 junio) sobre reglamento para aplicación de la Ley de Fomento de Producción Forestal.

— Decreto 1 de abril 1978 (B.O. del 12 junio) sobre modificación del art. 13 del Reglamento de aprovechamiento de aguas en Canarias y dictando normas sobre rehabilitación de autorización de alumbramiento en terrenos particulares.

— Decreto 12 mayo 1978 (B.O. del 16 junio) sobre modificación del Reglamento e Instrucciones generales: consignación del número de identificación en declaraciones presentadas en Entidades colaboradoras.

— Orden 9 junio (B.O. del 16) sobre clasificación de las Delegaciones provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

— Orden 24 mayo 1978 (B.O. 16 junio) complementando y corrigiendo el calendario de fiestas locales retribuidas y no recuperables para 1978.

— Orden 8 mayo 1978 (B.O. de Defensa del 15 junio (art. 1315) sobre retribuciones de los porteros de casas militares.

— Orden 28 abril 1978 (B.O. del 22 de junio) sobre normas para concesión de los Premios Nacionales de Embellecimiento y Mejora de los Pueblos Españoles.

— Decreto 2 junio 1978 (B.O. del 24) sobre exención del Im-

puesto extraordinario sobre el Patrimonio de las personas físicas de los monumentos histórico-artísticos y obras de arte.

— Decreto 23 de junio (B.O. del 24) sobre traspaso de competencias de la Administración del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de agricultura.

— Decreto 23 de junio 1978 (B.O. del 24) sobre traspaso de competencias de la Administración del Estado a la Generalidad en materia de industria.

— Decreto 23 de junio de 1978 (B.O. del 24) sobre traspaso de competencias de la Administración del Estado a la Generalidad en materia de urbanismo.

— Decreto 23 de junio 1978 (B.O. del 24) sobre traspaso de competencias de la Administración del Estado a la Generalidad en materia de comercio.

— Decreto 23 de junio 1978 (B.O. del 24) sobre establecimiento de los Bancos privados extranjeros en España.

— Real Decreto-ley de 30 de junio de 1978 (B.O. del 1 de julio) sobre medidas en relación con los delitos cometidos por grupos y bandas armados.

— Decreto 2 junio 1978 (B.O. del 3 julio) sobre composición de la Comisión Central de Urbanismo.

— Real Decreto-ley de 30 junio 1978 (B.O. del 5 julio) sobre prórroga plazo de duración de los arrendamientos rústicos.

— Decreto 2 junio 1978 (B.O. del 7 julio) sobre fomento de la iniciativa privada para transformaciones en regadío.

— Orden 22 junio 1978 (B.O. del 7 julio) desarrollando el Decreto de 2 de noviembre de 1977, sobre adjudicación de las viviendas de protección oficial promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda y la extinguida Obra Sindical del Hogar.

— Orden 19 junio 1978 (B.O. del 8 julio) sobre períodos hábiles de caza y vedas.

— Resolución 7 julio 1978 (B.O.

del 14 julio) delegando en los Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la tramitación y resolución de los expedientes de desahucio administrativo de viviendas de protección oficial, cuya competencia correspondía a la Dirección General.

— Orden 30 junio 1978 (B.O. 18 julio) sobre precios de viviendas de protección oficial promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

— Orden 23 junio 1978 (B.O. del 19 julio) suspende cómputo de plazos en agosto, respecto a los expedientes de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid.

— Ley 17 julio 1978 (B.O. del 20) tipificando la tortura.

— Ley 17 julio 1978 (B.O. del 20) modificando los artículos 273 de la Ley de Enjuiciamiento civil y el 166 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal sobre notificaciones, citaciones y emplazamientos.

— Orden 11 julio (B.O. del 20) sobre normas para la aplicación del Decreto de 20 de junio de fomento de la iniciativa privada para transformaciones en regadío.

— Ley 17 julio 1978 (B.O. del 21) sobre elecciones de las Corporaciones locales.

— Decreto 23 junio 1978 (B.O. del 29 de julio) sobre financiación de viviendas sociales por el Banco Hipotecario de España.

— Orden 6 julio 1978 (B.O. del 29) sobre aprobación de la Norma tecnológica de la Edificación NTE-CPP/1978, «Cimentaciones pilotes: Prefabricados».

— Orden 20 de julio 1978 (B.O. del 29) sobre desarrollo del Decreto de 19 de mayo sobre estructura orgánica del Instituto Nacional de la Vivienda.

— Orden 20 julio 1978 (B.O. del 31) aprobando el modelo de declaración para el ingreso a cuenta en el Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

— Circular de 7 julio 1978 (B.O.

Hacienda 13 julio, en Art. 1622) sobre información por Delegaciones de Hacienda respecto a planes parcelarios.

— Resolución 20 julio 1978 (B.O. Correos núm. 39, en Art. 1630) sobre aplicación del Decreto de 23 de junio sobre ordenación de determinados servicios y sus tarifas.

— Resolución 20 julio 1978 (B.O. Correos, núm. 39, en Art. 1631) sobre instrucciones para la práctica del Reglamento de servicio de giro postal.

— Resolución 20 julio 1978 (B.O. Correos núm. 39, en Art. 1632) sobre instrucciones para la puesta en práctica de las modalidades sobre giro telegráfico establecidas por D. 23 junio 1978.

— Decreto 29 junio 1978 (B.O. del 8 agosto) sobre régimen fiscal de las Cooperativas que se indican.

— Orden 28 julio 1978 (B.O. del 10 agosto) sobre desarrollo del D. de 14 de abril sobre regulación de situaciones de las construidas por el Instituto Nacional de la Vivienda y la extinguida Obra Sindical del Hogar, ocupadas sin título suficiente.

— Decreto 26 julio 1978 (B.O. del 11 agosto) sobre régimen jurídico, fiscal y financiero de las Sociedades de Garantía Recíproca.

— Decreto 8 julio 1978 (B.O. del 12 agosto) sobre declaraciones a Hacienda de relaciones económicas con otras personas.

— Orden 18 de julio 1978 (B.O. del 12 agosto) sobre aprobación de la Norma Tecnológica NTE-IEE/1978, «Instalaciones de Electricidad: alumbrado exterior».

— Decreto 23 junio 1978 (B.O. del 14 agosto) sobre desconcentración y transferencia de atribuciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

— Orden 31 julio 1978 (B.O. del 15 agosto) sobre pago a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

# OPINIONES

La Dirección de ADMINISTRACION RUSTICA Y URBANA debe manifestar que no siempre su punto de vista puede estar identificado con lo expresado por los autores de los artículos que se publican. Cree conveniente que se expongan criterios y sugerencias, muy estimables, para que sean recogidos por quien proceda, pero que pueden responder a opiniones particulares o generalizadas, que en ningún caso, por tratarse de cuestiones de interpretación, deben sentar cátedra de indiscutibles.

**¿Cuál será el procedimiento para determinar que los gastos y cargas deben ser satisfechos según las cuotas de participación?**

Entendemos que habrá que distinguir: 1) Si existe una norma contraria en los estatutos aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ley de 21 de julio de 1960, puede pedirse la adaptación de los estatutos por el procedimiento establecido en la propia Ley. 2) Si para la determinación de la forma de distribuir esas cargas se produce un acuerdo en Junta, es preciso ejercitar la acción impugnatoria del número 4 del artículo 16 de aquella Ley dentro del plazo de los 30 días que se fijan en dicha norma. En otro caso, la acción no prosperaría. 3) Si no existe norma estatutaria, ni tampoco acuerdo tomado al efecto, cabría ejercitar la acción en el juicio ordinario.

**¿Cuál será el procedimiento a seguir en caso de infracción de las normas de vecindad?**

Cuando se infrinjan las normas de vecindad, creemos que cabe una acción declarativa encaminada a que se condene al infractor a dejar de realizar el acto causante de la infracción.

**¿Podría la Junta pedir la ejecución de la sentencia en la que se decreta el lanzamiento o, en su caso, la resolución del contrato del ocupante ni titular ni ligado a éste por un arrendamiento sujeto al ámbito de la L.A.U., en el supuesto de que dicho titular no lo solicite dentro de un plazo prudencial?**

Aunque parezca a primera vista nuestra opinión una verdadera herejía procesal, nos inclinamos por la tesis afirmativa. Obsérvese que la actuación de la Junta es siempre subsidiaria de la del titular, y que la actuación de ésta tiende al lanzamiento además de a la resolución del contrato. De otra suerte podría hacerse ilusoria la sentencia que recayere y, por tanto, la finalidad del precepto legal.

**¿Cabría la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la condena en la que se prive por un tiempo determinado el uso del apartamento?**

Opina algún hipotecarista que la ley no ha considerado necesario que la sanción constase en el Regis-

tro de la Propiedad, entre las resoluciones judiciales que declaren la incapacidad legal para administrar o entre las que modifican la capacidad civil de las personas, en cuanto a libre disposición de sus bienes, según establece el artículo 2 núm. 4 de la Ley Hipotecaria, no obstante el contenido del art. 10 del Reglamento hipotecario, que parece conceder una mayor amplitud no sólo a las resoluciones que produzcan legalmente una incapacidad, sino también todas las que declaren la incapacidad citada para administrar o disponer, aunque no la declaren expresamente.

Debiera, sin embargo, permitirse dicha constancia, porque al fin y al cabo la privación del uso, aunque sea por un corto plazo, afectará al piso en caso de transmisión.

**¿Podría la Junta acudir al procedimiento ordinario para evitar que se produzcan las infracciones de que habla el párrafo 3.º del artículo 7 de la Ley de propiedad horizontal?**

Así como sería imposible que la Junta pudiese acudir a otro declarativo que el señalado para obtener la condena del titular a la privación del uso, por estar imperativamente establecido el del artículo 19 de la Ley, sin embargo, nada se opondría al derecho de la comunidad de propietarios de poder ejercitar las acciones encaminadas a la simple prohibición, por decisión judicial, del ejercicio de determinadas actividades, y a las de resarcimiento procedentes.

Hemos de añadir además, que la sentencia que hubiere recaído en el procedimiento del art. 19, no producirá excepción de cosa juzgada en el declarativo, ni al revés, ya que sus finalidades concretas son distintas.

**¿Podría admitirse la intervención en un proceso derivado de la Ley de propiedad horizontal, de un copropietario?**

Estimamos: 1) Que tratándose de acciones que afecten a los elementos o servicios comunes del inmueble; puede cualquiera de los copropietarios intervenir en el proceso como litisconsorte, puesto que, al fin y al cabo, está defendiendo derechos propios, y la sentencia ha de afectarle directamente. Si la jurisprudencia del Tribunal Supremo admite la intervención de

un subarrendatario en el pleito entre el arrendador y el arrendatario, con más razón en este caso. 2) Que la misma regla habrá de aplicarse al usufructuario. 3) Que cuando la acción ejercitada afecte a un elemento privativo, tan sólo cabría admitir la intervención de otro de los propietarios del inmueble como mero coadyuvante, y aún así justificando el interés legítimo de que habla la jurisprudencia. 4) Que tratándose de arrendatarios o de meros ocupantes, estimamos que ya sólo como intervinientes adhesivos deberán, en principio, ser admitidos en el proceso. Pero admitimos la posibilidad excepcional de hacerlo como litisconsortes, cuando pueda directamente la acción afectarles en el derecho al uso y disfrute de lo que en virtud de su título posean.

#### **El problema de la distribución de las costas procesales en los procedimientos previstos en la Ley.**

La vigente ley tan sólo hace referencia a las costas, dejando su imposición al arbitrio del Juez, en el supuesto previsto en la norma 2.ª del artículo 16, es decir, cuando hayan de suplirse acuerdos de la mayoría de propietarios.

Habrà de estarse, pues, en esta materia, a lo estatuido en la Ley de Enjuiciamiento para cada procedimiento que haya de seguirse.

Adviértase, no obstante, que en caso de que la demanda se dirija contra uno de los copropietarios, ejercitando, por ejemplo, acción para privarle del uso del apartamento al amparo del art. 1 de la Ley, si ésta es desestimada, no tiene el demandado absuelto que satisfacer, ni siquiera como copropietario, la parte que le corresponda.

#### **¿Cuáles serán las personas con derecho a componer las Juntas de propietarios?**

Serán los propietarios de cada apartamento, individualmente o formando grupo. Debiendo advertirse: 1) Que no cabría limitar este derecho ni excluirlo en virtud de cláusula de los estatutos, por tratarse de un derecho inderigible e irrenunciable; 2) Si existiere un usufructo sobre el apartamento, el nudo propietario ha de ser el titular, según ha de desprenderse de lo que dispone el párrafo último del artículo 14 de la Ley.

#### **¿Cuál será el ámbito de la administración por el sistema del artículo 398 del Código civil, si el número de propietarios de pisos o locales de un edificio no excede de cuatro?**

Entendemos que se ha de aplicar a los propios de tal administración, sin perjuicio naturalmente, de que cuando hayan de realizarse determinadas obras o hayan de adoptarse ciertos acuerdos que escapen de esa finalidad, se cumplan los requisitos exigidos por la Ley para el supuesto de que se trate, como, por ejemplo, tratándose de la creación de servidumbres como consecuencia de la implantación de ciertos servicios comunes, que exigen ser acordadas por las cuatro quintas partes de los propietarios en las condiciones previstas en el art. 10. En análogo sentido se inclina la doctrina y concretamente Pere cuando dice: «Cuando

en los estatutos se prevea el régimen de administración del art. 398 del Código civil, no serán aplicables las normas sobre designación de Presidente y Administrador, ni las referentes al régimen de convocatorias de la Junta general, así como tampoco las del art. 16 sobre quorum mayoritario en cuanto se refiere a decisiones sobre la administración de la comunidad. El régimen de mayorías para los acuerdos de los propietarios sobre cuestiones de administraciones será el previsto en el art. 398 del Código civil, pero quedarán en pie, en cambio aun para estos supuestos, los preceptos de la Ley de propiedad horizontal referentes a la exigencia de la unanimidad para ciertos acuerdos. También deberá aplicarse coste supuesto de administración, el régimen procesal de sustitución e impugnación de acuerdos previstos en la Ley.

#### **¿Será preciso la previa creación de unos estatutos para acogerse al régimen de administración del art. 398 del Código civil cuando el número de propietarios de pisos o locales no exceda de cuatro?**

Entendemos que no hace falta esa creación previa de los estatutos para que surja este sistema de administración, aunque sí que exista una reunión de los propietarios en la que se acuerde dicho sistema.

#### **¿Podría formar parte de un Consejo o Junta de Administración de la Comunidad un tercero extraño a la misma? ¿Cuáles serían las facultades de este Consejo si se previese?**

La primera pregunta hemos de contestarla en sentido afirmativo, porque al fin y al cabo las funciones de un vocal de dicho Consejo o Junta serían las de un administrador en general.

Las facultades que corresponderían al Consejo serían las propias de una administración, aunque cabría que la Junta de propietarios, por unanimidad, delegase en el mismo algunas de sus atribuciones, no valiendo en este sentido una delegación de tipo general. La creación del Consejo no puede sustituir, sin embargo, las funciones del Administrador, como órgano esencial y previsto en la Ley.

#### **En el plan de gastos previsibles que ha de proponer el administrador con la debida antelación, ¿podrían incluirse los que se calculen por reparaciones extraordinarias?**

Cree algún autor que «es ilegal pretender solicitar unas cuotas que exceden de los gastos ordinarios y previsibles, ni aun a pretexto de que esta forma «no precisa ya molestar a los propietarios», caso de surgir reparaciones o gastos extraordinarios».

Esta es también nuestra posición, aunque debemos advertir que es posible que en los estatutos se prevea esta circunstancia, e incluso que la Junta de propietarios lo acuerde, en cuyo caso es posible la obligatoriedad de contribuir al fondo de reserva para atender a imprevistos, reparaciones extraordinarias y similares. Es más, recomendamos que se adopte ese acuerdo en todos los supuestos en los que el título constitutivo y los estatutos no lo digan.

# El legatario carece de derecho a la sucesión en el arrendamiento

## DICTAMEN

### I.—OBJETO DEL DICTAMEN

Solicítase de los Letrados que suscriben la emisión de un dictamen sobre la posibilidad de resolver el contrato de arrendamiento de que luego se hablará, habida cuenta de los antecedentes de que también se hablará.

### II.—ANTECEDENTES

De la documentación que se nos entrega e información verbal complementaria, los antecedentes de que hemos de partir pueden sintetizarse de la siguiente forma:

1.º) El día 1.º de junio de 1935 se celebra contrato de arrendamiento, por el que se cede el uso de un local de negocio para ser destinado a horno de pan cocer y un piso para vivienda.

2.º) El 7 de diciembre de 1975 fallece el arrendatario, dejando otorgado un testamento con sujeción a las siguientes cláusulas:

«Primera. — Hago constar que soy hijo legítimo de los consortes difuntos, Don A. y Doña M. y viudo, en únicas nupcias, de Doña E., de cuyo matrimonio tengo dos hijos vivientes, llamados L. y J. y un hijo difunto, A. que dejó dos hijas llamadas M. y M.

Segunda. — Lego el horno de pan cocer que tengo instalado en esta ciudad, calle X.

Dicho legado, por lo que respecta a mis dos nietas, les servirá de pago de sus derechos legítimos y como libertad en cuanto al exceso.

Tercera. — Prelego a mis hijos L. y J. por partes iguales, los pisos que me pertenecen en la casa número A de esta ciudad.

Cuarta. — En todos los demás bienes que dejaré el día de mi fallecimiento, instituyo y nombro únicos y universales herederos a mis hijos L. y J. por partes igua-

les y a sus libres voluntades; y si cualquiera de ellos me premuere, no puede o no quiere heredar le sustituyo, así en el prelegado como en la herencia, por sus respectivos hijos legítimos, en su representación.

Revoco mis anteriores actos de última voluntad.»

3.º) En 10 de mayo de 1978 se notifica al Administrador de la propiedad por Doña M. y Doña M. que se había producido el fallecimiento del arrendatario, que éste había otorgado el testamento dicho, y añadiendo textualmente:

«Doña T. y sus hijas M. y M., procedieron a aceptar la mencionada herencia mediante escritura pública otorgada ante el Notario Don Ramón Faus Esteve el día X, creándose en consecuencia una comunidad hereditaria. Por el presente escrito y en méritos de lo anteriormente expuesto, le ponemos en su conocimiento que las firmantes nos subrogamos en el carácter de arrendatarios del citado local y vivienda anexa a los efectos procedentes según lo previsto en la legislación de arrendamientos urbanos. Asimismo le rogamos que los recibos del alquiler los extienda a favor de «herederos de J.».

### III.—REGIMEN JURIDICO DE APLICACION

#### A) Principio general

Resulta de una claridad meridiana, porque así lo establece el artículo 60 de la L.A.U. vigente que por el hecho de la muerte del arrendatario de local de negocio ocurrido vigente el contrato, aunque sea por prórroga legal, el heredero sustituiría en todos sus derechos y obligaciones al arrendatario fallecido.

Y, asimismo, aparece ratificado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencia de 19-6-1962 y 5-5-1971, entre otras), que

tal derecho no significa un derecho sucesorio en la forma que prevé el art. 657 y concordantes del Código Civil, sino que es una prerrogativa otorgada por la Ley especial al heredero en defensa y reconocimiento del patrimonio comercial.

De ahí que la interpretación del precepto, a la hora de señalar quien sea la persona con derecho a la subrogación, deba efectuarse de modo restrictivo (sentencia de 2 de junio de 1965).

#### B) Derecho de subrogación en caso del legatario

La doctrina científica, a la hora de interpretar el art. 60 de la L.A.U. no es unánime, inclinándose en general por la tesis de que al utilizar el precepto la palabra «heredero» hay que entender que quiso referirse a éste en sentido amplio y como sucesor mortis causa. De ahí que el Tribunal Supremo, en una primera sentencia de 7 de octubre de 1963 haya declarado que:

«La subrogación en el derecho de prórroga, al amparo del art. 73 de la ley antigua, y 60 de la actual, hay que reputarla directamente hecha, al fallecimiento del titular arrendatario, a favor de las legitimarias que actualmente llevan el negocio, ya que igual las herederas que las legatarias tienen derecho a la subrogación, todo en armonía con la doctrina de esta Sala, fijada en sentencia, entre otras, de 12 de mayo de 1960.»

Posteriormente, sin embargo, el mismo Alto Tribunal en la sentencia de 2 de junio de 1965 (art. 3433), refiriéndose al supuesto concreto de un legado de cosa específica se inclinó por la tesis contraria basándose en el carácter excepcional del artículo 60, en la necesidad que sea interpretado restrictivamente y en que los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento son intransmisibles.

Y en la de 7 de diciembre de 1967 (art. 159 de 1968) aborda el problema de si el legatario de co-

sa específica puede subrogarse en la persona del arrendatario fallecido, declarando «que este problema ya fue resuelto en sentido negativo en la sentencia de 2 de junio de 1965 que establece que no puede admitirse que el legatario de cosa cierta y determinada debe ser considerado como heredero». Añadiendo que «antes por el contrario y por la determinación del bien que se le deja, ha de entenderse que lo recibe a título singular, esto es como verdadero y propio legatario y, por lo tanto, sin derecho a sustituir al arrendatario fallecido, derecho que el art. 60 de la Ley confiere sólo al heredero y a falta de éste o de su deseo de sustituirle el socio, precepto que por su carácter excepcional ha de ser interpretado restrictivamente a fin de no extender su aplicación a personas ni circunstancias distintas que estén clara e inequívocamente comprendidos en sus términos». En otro considerando razona, además, y sin que «esta doctrina esté en desacuerdo con la de la sentencia de 7 de octubre de 1963, citada en la recurrida, en la que se trataba del derecho de subrogación de unas hijas sucesoras de la legítima paterna, no individualizada en bienes determinados, aunque en el testamento se decía que se les legaba, por lo que la sentencia estimó operada la subrogación en las legitimarias que

llevaban el negocio, igual herederos que legatarias, que se les había llamado impropriadamente, pues la disposición del art. 778 del Código los incluía en el art. 60 de la L.A.U.

Finalmente, y por su posible aplicación al supuesto contemplado en el presente dictamen, debe advertirse que el mismo Alto Tribunal en sentencia de 23 de febrero de 1971 (art. 1344) ratifica la anterior doctrina, agregando «por lo que al declarar la recurrida sentencia que si bien los demandados hijos de Doña C. ostentan la condición de herederos, las otras demandadas, hermanas de M. de G.A. son únicamente legatarias, no estando facultadas para subrogarse en los derechos arrendaticios, el juzgador de instancia interpretó correctamente el art. 60 de dicha Ley especial, y si como antes quedó justificado, de conformidad a los hechos declarados probados aplicó la causa 5.ª, que como de resolución de contrato establece el art. 114, no puede decirse que lo hiciese indebidamente de la causa 11.ª de dicho art. 114, lo que hace decline el motivo cuarto de los del recurso». Y ello porque si en el local, a la muerte del arrendatario le sustituyen herederos y legatarios, hay que entender, respecto a éstos, que se ha producido en parte una transmisión de derechos en forma distinta a la autorizada por

los artículos 29 y siguientes de la L.A.U., siendo causa de resolución del arrendamiento.

#### IV.—APLICACION DEL REGIMEN JURIDICO ANTERIOR AL CASO CONTEMPLADO EN EL DICTAMEN

A la vista de la doctrina jurisprudencial expuesta en el apartado anterior, entendemos que las Sras. Doña T. y Doña M.ª T., carecen del derecho de subrogación respecto al arrendamiento del local de negocio y vivienda de la casa de esta ciudad, pudiendo ejercitarse la acción de resolución de dicho arrendamiento, al amparo de las causas 11.ª y 5.ª del art. 114 de la L.A.U. nos apoyamos en las siguientes razones:

1.ª) Que existe respecto a dicho local un legado de cosa específica y determinada.

2.ª) Que concurren en el legado y, por tanto, en la sucesión de dicho local, una legataria que no tiene la condición de heredera, y unas legitimancias, por lo que se está en el supuesto contemplado por la sentencia de 23 de febrero de 1971, de que hemos hablado en el apartado III de este dictamen.

3.ª) Que no cabe alegar la doctrina de la sentencia de 7 de octubre de 1963, en cuanto viene a reconocer que si las legatarias tienen la condición de herederas legitimarias, están protegidas por el precepto, porque resulta claro que existe un legado de cosa específica, independiente de la herencia como tal, y además, concurre con dichas legitimarias una tercera persona que no tiene esta condición.

Debemos aclarar, sin embargo, y a pesar de lo expuesto, que la conclusión a que llegamos no deja de tener sus dudas, por lo que cualquier litigio que pudiera plantearse no deja de estar exento de riesgos.

En Barcelona, a ocho de septiembre de mil novecientos setenta y ocho.

JUAN V. FUENTES LOJO y  
JOSE FUENTES LOJO

MUY EN BREVE ESTA PREVISTA  
LA APARICION DE LA 3.ª EDICION DE

### «SUMA DE LA PROPIEDAD POR APARTAMENTOS»

DE LA QUE ES AUTOR EL ASESOR TECNICO DE  
ESTA REVISTA, EL ILTRE. SEÑOR DON JUAN V.  
FUENTES LOJO, EDICION QUE INCLUYE TODA  
LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO Y  
AUDIENCIAS HASTA FINES DEL AÑO 1977

# Pisos "reventados", un problema de hoy

**El aumento de la delincuencia en su modalidad de quebranto a la propiedad privada y domiciliaria es incesante. En otro momento y valiéndonos de cifras estadísticas ofreceremos una panorámica adecuada.**

El ataque a este derecho domiciliario proviene tanto de la clásica actividad del «descuidero» o persona que aprovecha con cualquier excusa la momentánea ausencia del titular para hacerse con lo que está a su vista, como de los que, también casi siempre por descuido o negligencia de alguien, se han hecho con una llave del piso. Pero especialmente en estos últimos tiempos, la mayor actividad la denota el ataque con fractura y violencia que permite el acceso a pisos o despachos en horas o días de comprobada ausencia.

Hay otro tipo de delincuencia domiciliaria, que es la del agresor que fuerza a la persona que le franquea la puerta a rendirle obediencia mediante el uso de arma de fuego o cortante (lo de uso, cabe aplicarlo aquí como amenaza casi siempre) intimidando a su víctima y apropiándose de valores a su alcance.

Salvo este tipo de delincuencia, menos dada, lo que abunda sobre todo es el robo por «reventamiento» de puertas o ventanas para desvalijar el piso o despacho, preferentemente en busca de efectivo metálico y joyas. No desecharlo, claro está, el apropiarse de otros objetos fácilmente vendibles.

Este delincuente no suele «bus-

car» salvo encuentro accidental o persecución, la violencia física contra las personas, aunque a veces demuestren en su actuación un afán destructivo inconcebible contra las cosas. Y en este aspecto es claramente diferenciativo del asaltante o atracador propiamente dicho, ya sea en su modalidad de arma de fuego o de «navajero».

Al amparo de estas actividades y como consecuencia de ellas y con el lógico ánimo de contrarrestarlas, han surgido como novedad toda una serie de artículos de protección, que van desde la puerta especial con sistema de cierre; cadenas de sujección, blindajes de puertas y ventanas, alarmas, etc.

La razón y necesidad es lógica. Por circunstancias de profesión he tenido que vivir el dramatismo de sucesos de esta naturaleza y puedo asegurar que la impresión que produce esta terrible violación de nuestra sagrada intimidad del hogar es un auténtico desastre. A veces con afectación nerviosa y consecuencias tristes.

La angustia de regresar de un viaje o salida de vacaciones y encontrarse con la puerta forzada y la casa (o el despacho profesional con todo lo que su documentación comporta) revuelta y desvalijada, es algo que solamente aquellos que lo han sufrido valoran.

Toda posible oposición a estos hechos vale la pena tenerla en cuenta, ya que desgraciadamente la eliminación de la causa-raíz, es algo que debemos encuadrar en un proceso socio-delincuencial, de tratamiento a nivel de Estado.

También de autoridad por supuesto.

De ahí que tengamos que adoptar una serie de medidas personales y locales que podríamos brevemente resumir en:

A) seguridad de elementos de acceso, con reforzamiento de puertas, ventanas, etc. Y si cabe, por la importancia del despacho o local, con sistemas de alarmas.

B) situación o aislamiento de objetos valiosos, efectivo, joyas especialmente, etc.

C) exigencia y recomendación de los servicios de Portería para un control personal y de reconocimiento de puertas y accesos, sobre todo para localizar inmediatamente cualquier suceso, y tomar las medidas necesarias.

D) especial cuidado en la tenencia de llaves (general y lógicamente cualquier suceso, y tomar poner esa enorme facilidad en manos del delincuente.

E) en las fincas con el llamado «portero automático» que no estén dotadas de circuito televisivo, NO ABRIR a la solicitud de cualquier persona que llame y que generalmente (cuando se trata de intruso) alegará cualquier condición laboral o servicio. Y en estos casos CONCIENCIARSE todos los que en aras de una economía disfrutan de esta modalidad, de convertirse un poco en vigilantes de lo general comunitario, beneficiándose también de lo propio.

No debe olvidarse a este respecto y sin que pretendamos que nuestra exigencia vaya más lejos de lo corriente, del carácter de auxiliares de los Agentes de la Autoridad que para este aspecto de orden público tienen recono-



Multitud de objetos, joyas y efectos, se recuperan por la policía en su eficaz lucha contra los "reventadores" de pisos

cido los «porteros de fincas urbanas» hoy nuestros denominados Empleados de Fincas Urbanas.

Y si pudiera caber alguna anécdota cabe exponer el uso a que han vuelto aquellas casi olvidadas «mirillas» de nuestras viviendas, que hoy son elemento indispensable, sobre todo en horas de soledad de esposas o hijos, para controlar antes de abrir, la personalidad del que llama a nuestra puerta.

Es evidente que resulta lamentable esta violación de nuestra libertad y derecho, pero como en tantas cosas hemos de estar al día de todo y tratar de oponernos a estos desmanes.

Naturalmente que hay un derecho ciudadano a «recibir» por parte de la Autoridad esta protección, que tanto en lo tocante a vigilancia nocturna como patrulla callejera se ordena en estos momentos en todo territorio y junto a esas medidas precautorias debe obtener sus resultados. Pero nuestra aportación ha de cooperar en lo posible.

En otra ocasión y como decíamos al principio, ofreceremos a Vdes. en este comentario (un tanto extra-profesional, de lo que es la Administración de Fincas) unos datos estadísticos y curiosidades.

José Gallego Delgado

## PRORROGA DEL PLAZO DE DURACION DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

En su día por Decreto-Ley 8/1975, de 10 de julio se estableció una nueva prórroga en los arrendamientos rústicos especialmente protegidos, cuyos vencimientos se iniciarán próximamente, y al fin de no prejuzgar las nuevas normas que a este respecto aprueben las Cortes, en base al proyecto de ley existente, resulta conveniente atender dicha prórroga a los restantes arrendamientos sometidos a dicha legislación especial, cuando se trate de arrendatarios que sean cultivadores directos y personales, hasta tanto entre en vigor la nueva Ley. A tal fin, por decreto-ley de 30 de junio de 1978 se prorroga por tres años más el plazo de duración de los arrendamientos rústicos a que se refiere el Decreto-Ley 8/1975 de 10 de julio, en el supuesto de que el arrendador opte por la continuación del arriendo.

Igualmente quedarán prorrogados todos los contratos de arrendamientos rústicos sometidos a la legislación en la materia que afecten a cultivadores directos y personales, a medida que expire el plazo de los mismos y hasta tanto entre en vigor la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, o, en su caso, por un plazo máximo de un año.

# Las urbanizaciones, fenómeno universal de nuestro tiempo

Hace ya algunos años escribíamos sobre la impresión que nos había producido la proliferación en las proximidades de las capitales españolas de urbanizaciones y zonas residenciales, concluyendo que el fenómeno no era exclusivo de Cataluña, Mallorca o de la Costa del Sol. El aumento de nivel de vida del ciudadano medio y del turismo interior y exterior, unido a la necesidad de salir del ambiente contaminante de la gran urbe, había dado lugar al fenómeno de que, prácticamente, de la noche a la mañana se produjesen dichas urbanizaciones y complejos y además —y esto es curioso— sin recurrir al socorrido apoyo del crédito oficial o de la Banca.

La iniciativa privada se lanza a la aventura, con capital propio y, en gran número de casos, asociándose con el propietario de suelos improductivos a sanear éste, parcelarlo, crear calles y zonas deportivas y dotarlo de los servicios de agua mediante la apertura de pozos en lugares insospechados, o de luz contratando con las compañías suministradoras que también hacían su buen negocio. Todo ello, naturalmente, con consentimiento de los ayuntamientos, que ante la fuente de riqueza que veían para el pueblo apoyaban dicha iniciativa otorgando licencias y aprobando rápidamente planes parciales sin la más mínima oposición y con el aplauso general del vecindario, que sabía que su sistema de vida iba a cambiar.

Surge así el urbanismo de hecho y lo que en la época actual dase en llamar erróneamente "clandestino", porque lo que está a la vista fue consentido expresa o tácitamente y todos hemos aceptado adquiriendo parcelas o levantando edificaciones, no es posible llamarle así.

Esta forma de nacimiento de la urbanización tenía que ser cau-

sa de irregularidades de orden técnico y legal, lo que, por otra parte, resulta, por desgracia, algo normal en el orden urbanístico.

A estas irregularidades tenemos que reconocer, a fuer de sinceros, que hemos contribuido todos. La Administración estatal por no haber programado a tiempo una infraestructura viaria y de servicios, y el planeamiento previsto en la Ley del Suelo, o ayudado económicamente a los pequeños municipios para que fueran una realidad sus planes generales y el punto de partida para la aprobación definitiva de los parciales y proyectos de urbanización realizados a la exclusiva costa del promotor, y pendientes, en la mayoría de los casos, de aquel plan general. La propia Administración estatal, al no ser consecuente consigo misma, considerando a efectos urbanísticos un suelo como no urbano ni urbanizable mientras no estuviese aquel plan aprobado y viniendo a afirmar lo contrario a la hora de aplicar la contribución territorial urbana. La Administración municipal por haber consentido las parcelaciones y construcciones, postura disculpable ante la penuria en que los pueblos interesados vivían, pero que les obliga a ser consecuentes con su primer actuar, máxime si están aplicando arbitrios de plusvalía injustificados, contribuciones, arbitrios o tasas. Los que hemos adquirido parcelas, por no habernos preocupado de examinar el planeamiento con anticipación; porque esperábamos que aquéllas se revalorizarían rápidamente; o porque sabíamos y no nos importaba, en principio, ante el precio exiguo que pagábamos o los plazos que se nos brindaban— que lo que comprábamos era un terreno sin urbanizar o mal urbanizado, con obligación de abonar posteriormente los gastos de la urbanización. Y ciertos promotores, por comprometerse a llevar a cabo un plan de urbanización sin una sufi-

ciente base económica y con la única mirada de especular con fincas que habían adquirido a bajo precio, o asociándose con los propietarios de las mismas, que a la hora de la verdad pretenden inhibirse.

Todas estas situaciones irregulares han de terminar. Como juristas no podemos concebir que la ley deje de cumplirse. Pero como uristas prácticos que somos sabemos también que no es posible llegar a buen puerto si en toda normativa que se intente promulgar no se contemplan las situaciones anteriores y se regulan éstas en lo que se denominan las disposiciones transitorias como han tenido ocasión de afirmar de modo público políticos eminentes que ocupan o han ocupado puestos de singular altura en la Administración pública o juristas especializados.

Es preciso, por otra parte, que se promulgue una legislación específica para las urbanizaciones dadas sus peculiares características, la función a que obedecen y su desarrollo. Pretender aplicar los preceptos de una Ley del Suelo promulgada fundamentalmente para los conjuntos urbanos en una época (1956) en la que el fenómeno no se había producido, nos parece absurdo e ineficaz. Pretender buscar soluciones apoyándose en sus preceptos como si de una ciudad más se tratase, algo imposible. La importancia social, económica y turística que para el país representan las urbanizaciones, justifica que el tema se estudie con interés. Las razones están a la vista y pueden resumirse en una revalorización del suelo rústico improductivo para transformarlo en urbano o urbanizable; en el influjo ejercido en la mejor planificación, estética y salubridad de los pequeños municipios; en el incremento de los ingresos de tipo fiscal; en la creación de alojamientos turísticos, hoteles, instalaciones deportivas y clubs a escala

internacional; en el incremento del turismo y asentamiento de este modo permanente en nuestro país como se ha demostrado en estos últimos tiempos de crisis; en la creación de nuevos puestos de trabajo; en el desarrollo de la pequeña industria local, etcétera.

La contribución a dichos objetivos ha de ser obra de todos los que intervienen en la obra urbanizadora, desde la Administración pública al promotor, pasando por el parcelista, que a la larga puede ser el más perjudicado.

Las asociaciones de propietarios de parcelas y de promotores tienen mucho que decir. Nos consta que en este sentido viene actuando desde ya algunos años la Asociación Nacional de Urbanizadores (ANSU), creada precisamente, como destacan sus estatutos, para, entre otras cosas, promover la actividad urbanizadora y la calidad de la misma, colaborar con los organismos oficiales en la preparación del suelo urbanizable, hacer cumplir las disposiciones que se dicten sobre el particular, exigir de sus asociados una solvencia económica y una formación profesional adecuadas, y luchar contra pseudoempresarios irresponsables. Esta actuación se manifiesta en la intervención como organizadora, con otras asociaciones, en el II Salón Inmobiliario de la Construcción, en la publicación de sus boletines y en los cursos periódicos de urbanismo de promoción privada en las principales ciudades españolas, del que es un ejemplo el que se inaugurara en Barcelona el día 7 del presente marzo con la intervención del conseller de la Generalitat don Narciso Serra. Curso en el que por la variedad de los temas a tratar y el profesorado que interviene revela que esta asociación lo que pretende es clarificar de modo objetivo las distintas facetas de tipo jurídico, económico, financiero, fiscal y técnico que las urbanizaciones presentan.

Juan V. FUENTES LOJO

## Viviendas de protección oficial del Instituto Nacional de la Vivienda y de la Obra Sindical del Hogar: desahucios

Por Orden de 28 de julio de 1978 se desarrolla el Decreto de 14 de abril sobre regularización de situaciones de las ocupadas sin título suficiente.

Corresponderá al Instituto Nacional de la Vivienda y a la Administración del Patrimonio Social Urbano decretar la suspensión de los lanzamientos derivados de expedientes de desahucio, así como la resolución de los contratos de adjudicación de las viviendas promovidas directamente por dichos Organismos. La formalización de las nuevas cesiones se llevará a cabo por el Instituto Nacional de la Vivienda o por la Administración del Patrimonio Social Urbano de conformidad con lo previsto en el vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

En lo que respecta a la tramitación y resolución de los expedientes de expropiación forzosa incoados en virtud de la Ley de 1 de abril de 1977 corresponde, en forma delegada en las Delegaciones Pro-

vinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Serán declarados beneficiarios de la expropiación el Instituto Nacional de la Vivienda o la Administración del Patrimonio Social Urbano, según quién de ellos haya sido el promotor de la vivienda expropiada. Tales Organismos vendrán obligados, como requisito previo para el levantamiento del acta de ocupación de la vivienda, el abono del justo precio, cuando se siga el procedimiento normal, o a la consignación de la cantidad leglamente establecida, si se adopta el procedimiento de urgencia.

Una vez levantada el acta de ocupación de la vivienda expropiada de la vivienda las Delegaciones Provinciales del Ministerio darán traslado de lo actuado al Organismo a cuyo patrimonio revierta la vivienda, al objeto de que proceda, en su caso, a la formalización de las nuevas adjudicaciones...

## NOTA AL LECTOR

Por haberse recibido con retraso y dificultar con ello el tiempo previsto para que vea la luz el presente número de «Administración Rústica y Urbana», hemos dejado para el próximo, los textos remitidos por Don FRANCISCO LIÑAN, con el título de «XXIX CONGRESO MUNDIAL DE LA FEDERACION INTERNACIONAL DE PROFESIONES INMOBILIARIAS (FIABCI), CELEBRADO EN HAMBURGO (ALEMANIA) LOS DIAS 3 AL 10 DE JUNIO DE 1978», y por DON ESTEBAN GONZALEZ con el título de «RESUMEN DE LA SESION PUBLICA DE LA COMISION DE MERCADO COMUN EN EL XXIX CONGRESO DE FIABCI, CELEBRADO EN HAMBURGO EL 6 DE JUNIO DE 1978».