

INFORMACIÓN LEGISLATIVA *

**PEDRO DE ELIZALDE Y AYMERICH
y LUIS MIGUEL LÓPEZ FERNÁNDEZ**

SUMARIO: I. *Derecho Civil*. 1. Parte General. 2. Derecho de Obligaciones. 3. Derechos Reales. 4. Derecho de Familia. 5. Derecho de Sucesiones.—II. *Derecho Registral*.—III. *Derecho Mercantil*.—IV. *Derecho Procesal*.—V. *Otras Disposiciones*.

DERECHO CIVIL

PARTE GENERAL

1. ESTATUTOS DE AUTONOMÍA. Se reforma el de la Comunidad de Madrid

Ley Orgánica 5/1998, de 7 de julio («BOE» del 8).

La presente reforma afecta a la organización institucional de la Comunidad y su ámbito competencial. Entre otras materias se modifica la fecha de entrada en vigor de las Leyes aprobadas por la Asamblea —que, en lugar del día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», se producirá el día siguiente a dicha publicación salvo que otra cosa se disponga—.

Además se prevé la participación de la Comunidad en la fijación de las demarcaciones correspondientes en las Notarías, Registros de la Propiedad y Mercantiles radicados en su territorio. Los Notarios, Registradores de la Propiedad y Mercantiles y otros fedatarios públicos, serán nombrados por la Comunidad de Madrid, de conformidad con las leyes del Estado y en igualdad de derechos, tanto si los aspirantes ejercen dentro como fuera de la Comunidad.

* Comprende las disposiciones publicadas en el «Boletín Oficial del Estado» durante el tercer trimestre de 1998.

DERECHO DE OBLIGACIONES

2. CONTRATO DE COMPRAVENTA. Se regula la venta a plazos de bienes muebles

Ley 28/1998, de 13 de julio («BOE» del 14).

a) Exposición:

La presente disposición intenta resolver los problemas planteados por la concurrencia parcial de las Leyes 50/1965, de 17 de julio, sobre Ventas a Plazos de Bienes Muebles, y 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo. Para ello se establece el criterio de que los contratos incluidos en el ámbito de aplicación de ambas se regirán preferentemente por la Ley de Crédito al Consumo, en cuanto favorezca al consumidor, y supletoriamente por lo dispuesto en la que ahora se promulga.

En la nueva ley el contrato de venta a plazos sigue teniendo carácter real y formal –según el art. 3 se perfecciona con la entrega del bien mueble, y según el art. 6.1 la forma escrita es requisito para su validez–. La nueva ley, como la de 1956, es aplicable a los contratos de venta de bienes muebles corporales, no consumibles e identificables, así como a los préstamos destinados a facilitar su adquisición y a las garantías relativas a los mismos–.

La norma presentada suprime la exigencia de desembolso inicial y establece algunos mecanismos orientados a facilitar el procedimiento de cobro –como la regulación del precio de la primera subasta, que será el de venta al contado a no ser que exista previsión expresa sobre el particular–. Además incorpora las previsiones de la Ley de Crédito al Consumo sobre expresión y modificación de la tasa anual equivalente, penalizaciones aplicables a la omisión o expresión inexacta de cláusulas obligatorias, publicidad del precio de las cosas ofrecidas en venta a plazos, o deducciones a favor del vendedor o prestamista que optara por resolver el contrato.

En el procedimiento especial dirigido contra los bienes adquiridos en virtud de un contrato inscrito, el acreedor puede optar por la adjudicación de los bienes, sin necesidad de acudir a la pública subasta y sin perjuicio de la reclamación de las cantidades que procedan cuando el valor del bien fuese inferior o superior a la deuda reclamada –art. 16.2, apartados *c)* y *e)*–. Si el deudor no pagase ni entregase los bienes, el artículo 16.2 *d)* permite al acreedor dirigirse contra ellos por los trámites del juicio ejecutivo –con las especialidades contempladas en el indicado precepto–.

Salvo algunas precisiones, se mantiene la regulación establecida por la Ley 50/1965 en los aspectos relativos a la definición de los contratos de préstamo de financiación, facultad de desistir en favor del comprador, Registro de reservas de dominio y prohibiciones de disponer, competencia judicial, facultad moderadora de Jueces y Tribunales, e ineficacia de pactos, cláusulas y condiciones, orientados a eludir el

cumplimiento de la ley. Se prevé además la anotación preventiva de demanda y embargo relativa a bienes muebles.

Tratándose de créditos nacidos de contratos otorgados en escritura pública o en póliza intervenida por Corredor de Comercio colegiado, o bien formalizados en modelo oficial e inscritos en el Registro de Venta a Plazos, el acreedor goza de la preferencia y prelación establecidos en los artículos 1922.2.º y 1926.1.ª del Código Civil. Si existiera reserva de dominio inscrita, los bienes no se incluyen en la masa de la quiebra mientras no esté satisfecho el crédito y el acreedor tiene derecho de abstención en caso de suspensión de pagos –art. 16.5–.

En relación con los terceros, hay que destacar que el rematante de bienes sujetos a prohibición de disponer inscrita responde con el primitivo deudor, solidariamente y hasta su vencimiento, de la obligación de pago garantizada –art. 15 *in fine*–. Por otro lado, el artículo 16.3 establece que el tercer poseedor de bienes vendidos con pacto de reserva de dominio o prohibición de disponer inscrito queda sometido a la acción del acreedor, debiendo ser requerido con el fin de que pague el importe reclamado o desampare el bien.

Por último, hay que destacar la previsión relativa al futuro Registro de Bienes Muebles –en el cual se integrará el de Venta a Plazos de esta clase de bienes–, y la regulación separada del arrendamiento financiero y las peculiaridades planteadas por el procedimiento especial –dirigido a la recuperación de los bienes para el caso de incumplimiento del arrendatario.

b) Comentario:

Con la promulgación de la nueva Ley de Venta a Plazos se ha perdido una oportunidad inmejorable para aclarar los efectos de la reserva de dominio en la situación del comprador y del vendedor –o su cesionario–. La nueva ley continúa otorgando al acreedor unas facultades de ejecución separada, abstención y privilegio, perfectamente compatibles con la estructura de un derecho real de garantía, al tiempo que establece en favor del vendedor una opción por adjudicarse los bienes en un procedimiento especial de ejecución doblemente incompatible con el entendimiento de que el vendedor sigue siendo propietario –ejecuta su propio bien y puede optar porque le sea adjudicado–. Estos aspectos destacan más si se comparan con los procedimientos establecidos en favor del arrendador financiero, que se dirigen a la recuperación del bien o a que sea puesto a su disposición –en caso de quiebra o concurso del arrendatario–.

En resumen: sigue apreciándose una notoria oscuridad en cuanto a la propiedad de los bienes vendidos con reserva de dominio. Oscuridad crítica en sí misma –por sus repercusiones en el problema relativo al *periculum rei* y en los ámbitos fiscal, administrativo o de responsabilidad civil extracontractual–, y que se agrava ante el silencio de la ley en los aspectos relativos a la posición del comprador en caso de embargo del bien vendido por los acreedores del vendedor, o de quiebra de éste o de su cesionario.

Sabemos que la jurisprudencia llega a admitir la tercería de dominio, para evitar que el comprador se vea privado del bien sin que medie incumplimiento alguno de sus obligaciones, y parece lógico que esa solución siga aplicándose. Pero si la aprobación de una nueva ley ha de servir para algo más que justificar la productividad de los Parlamentos, se debería haber aprovechado la ocasión para definir –de una vez por todas– si el adquirente tiene una propiedad sometida a condición –bien suspensiva, bien resolutoria–, una propiedad gravada con un derecho real de garantía asimilable a una prenda sin desplazamiento, o una combinación de garantía real y propiedad sometida a condición resolutoria –de acuerdo con la posición defendida en su día por Rodrigo Bercovitz en *La cláusula de reserva de dominio. Estudio sobre su naturaleza jurídica en la compraventa a plazos de bienes muebles*, Madrid, 1971.

En cuanto a la responsabilidad solidaria del adquirente de bienes sujetos a prohibición de disponer, hay que comenzar afirmando que la previsión legal resulta coherente con el entendimiento de que la prohibición de disponer no afecta a la ejecución del bien gravado por los acreedores. Pero parece necesario entender que la ley no se está refiriendo al rematante en un procedimiento de ejecución seguido por el vendedor para obtener el pago del precio, sino por otros acreedores del comprador, ya que en el primer caso lo lógico es entender que el rematante adquiere el bien libre de toda carga derivada de la venta a plazos.

Otro de los problemas observados en la redacción legal –aunque la existencia de modelos oficiales reducirá el interés del problema– es que tampoco queda claro si la prohibición de disponer es un efecto legal o ha de ser expresamente pactada para que surta efecto. Díez-Picazo y Gullón Ballesteros –en *Instituciones de Derecho Civil*, tomo I, Madrid, 1995– se inclinaban por entender que era una garantía legal que, a diferencia de la reserva de dominio, no era preciso pactar. La diferencia entre los apartados 10 y 11 del artículo 7 sigue constituyendo un argumento para esa afirmación, porque mientras la cláusula de reserva de dominio ha de contenerse en el contrato «si así se pactara», no se prevé el mismo condicionamiento para la prohibición de enajenar.

Pero según el artículo 15 de la ley presentada: «Para que sean oponibles frente a terceros las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer *que se inserten en los contratos sujetos a la presente Ley* será necesaria la inscripción en el Registro a que se refiere en el párrafo siguiente», con lo cual el legislador parece vincular la oponibilidad de la prohibición de disponer a su reflejo efectivo en el contrato celebrado; además el artículo 8 regula el efecto de la omisión de cláusulas obligatorias sin dedicar atención alguna a la falta de constancia de la reserva de dominio y de la prohibición de disponer, ya que la consecuencia establecida con carácter residual en el apartado 5 del citado precepto –reducción de la obligación del comprador– no parece aplicable. Todo ello puede indicar que dispensa igual tratamiento a ambas instituciones, y por lo tanto que sin constancia expresa en el contrato no hay reserva de dominio y tampoco prohibición de disponer.

3. **CONSUMIDORES. Se regula su protección en la Comunidad de Madrid**

Ley de la Asamblea de Madrid 11/1998, de 9 de julio («BOE» del 28 de agosto).

Como otras presentadas en estas páginas, la presente disposición autonómica desarrolla la vertiente administrativa de la Ley estatal 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios –presentada en las páginas de Información Legislativa, XXXVII-IV, disposición núm. 4–, reiterando sus formulaciones programáticas sobre los derechos de los consumidores a la salud, seguridad, protección de sus intereses económicos y sociales, información, educación, representación, consulta, participación y reparación de daños, y previendo el fomento de sistemas operativos de resolución voluntaria de conflictos –en especial, del sistema arbitral de consumo.

Resulta interesante la regulación de la actividad inspectora en los aspectos relativos a la toma de muestras, obligaciones de los inspeccionados y medidas provisionales que pueden adoptarse, así como la alusión a la posibilidad de que los empresarios adopten voluntariamente códigos de buenas prácticas –en este último caso por el interés que los mecanismos de autorregulación comienzan a adquirir y por su problemática incardinación en el sistema de fuentes del Ordenamiento jurídico.

En cuanto al régimen sancionador, junto a la previsión de multas coercitivas para conseguir la adopción de medidas orientadas a garantizar los derechos de los consumidores –y compatibles con las sanciones que puedan imponerse–, resultan destacables dos aspectos: la previsión expresa de que la sanción se gradúe de manera que el incumplimiento no resulte provechoso para el infractor, y la proclamación de la responsabilidad solidaria cuando «en la comisión de una infracción concurren varias personas» (art. 58.7 de la ley).

En relación con este último aspecto –la solidaridad en las multas–, y con su creciente desarrollo en las más diversas normas sancionadoras, conviene llamar la atención acerca de la confusión en que suele dejarnos el legislador: nunca se sabe si todos los responsables son infractores, de manera que la sanción se multiplica por su número y cada uno responde solidariamente del todo, o si todos los responsables solidarios incurrir en una sola infracción –como, por ejemplo, parece deducirse del tenor literal de la norma presentada–. En este último caso convendría que el legislador conociera bien el significado de la solidaridad en las relaciones internas entre deudores solidarios, porque la acción de regreso prevista para el deudor solidario que paga puede producir un indeseable efecto –tratándose de derecho sancionador–: infringir entre varios será más económico que hacerlo a título individual.

DERECHOS REALES

4. PROPIEDAD TERRITORIAL. Se regula la ordenación del territorio y el urbanismo en La Rioja

Ley de la Diputación General de La Rioja 10/1998, de 2 de julio («BOE» del 9).

La presente disposición pertenece a la que podríamos denominar como «cuarta fase» de nuestro Ordenamiento urbanístico autonómico, dentro de un proceso iniciado con la discutible STC 61/1997, continuado con la promulgación de medidas urgentes por algunas Comunidades Autónomas –entre las que no se contaba La Rioja– y de la Ley estatal 6/1998 –presentada en las páginas de Información Legislativa, LI-III núm. 4–, y que culmina ahora con la promulgación de normas urbanísticas autonómicas que –a buen seguro– incorporarán soluciones ya contempladas en otras disposiciones estatales y autonómicas. También es previsible que algunas de ellas se inclinen en mayor medida hacia el espíritu de la Ley 6/1998 y otras tiendan hacia el Texto Refundido de 1992 –según el color político de sus respectivos Ejecutivos, como ya sucediera con las normas que aprobaron medidas urgentes autonómicas y que hemos ido glosando en esta sección de la revista.

Pasando a su contenido sustantivo, la ley presentada prevé la división del suelo en las categorías de suelo urbano –subdividido a su vez en consolidado y no consolidado–, no urbanizable –genérico y de especial protección–, y urbanizable –que puede ser delimitado o no delimitado.

El suelo urbanizable sólo puede existir en municipios con planeamiento municipal, y parece tener el carácter residual que se deriva de la Ley estatal 6/1998. Al menos si atendemos al artículo 22 de la norma autonómica, según el cual constituyen esta clase de suelo: «los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable». Pero el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado queda diferido al convenio que se perfeccione con la Administración y a la formulación de los correspondientes planes parciales –contemplados en el artículo 74 de la ley–, de modo que la regulación legal no permite deducir ningún derecho previo que vincule a la Administración a aprobar esos convenios y planes.

También resulta destacable la limitación establecida para las cesiones de dotaciones y aprovechamiento a que vienen obligados los propietarios. Las cesiones de aprovechamiento respetan el límite máximo del 10 por 100 contemplado en la ley estatal, reduciéndose al 5 por 100 para municipios de menos de mil habitantes. Además, los propietarios de suelo urbano sólo han de ceder aprovechamiento si se trata de suelo urbano no consolidado de municipios con más de veinticinco mil habitantes –sólo Logroño cumple este requisito–. Pero los propietarios obligados a ceder han de costear la urbanización del suelo cedido, según se deduce del artículo 120.1 de la ley.

Para obtener los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales que se sitúen en suelo urbano consolidado la Administración puede optar entre la expropiación o la ocupación directa con cargo a

terrenos edificables en unidades de ejecución situadas en suelo urbanizable delimitado. Que sepamos, se trata de la primera norma que consagra la solución tantas veces propuesta por Berenguer Urrutia: trasladar a los propietarios de terrenos dotacionales urbanos al suelo urbanizable –lo cual supone, entre otras cosas, imponerles los deberes de tramitación y urbanización propios de esta clase de suelo–. Así, parafraseando al citado autor, la Administración obtiene suelo donde le falta a cambio del que tiene donde le sobra.

Como técnicas de gestión se contemplan los tradicionales sistemas de compensación, cooperación y expropiación. Pero también la concesión de obra urbanizadora –el urbanizador privado–, y el convenio urbanístico.

En cuanto a la concesión de obra urbanizadora, se prevé la sujeción de los propietarios al deber de satisfacer al concesionario los costes de la actuación, en los términos estipulados en la concesión, así como la posibilidad de que las cantidades correspondientes puedan ser exigidas por el Ayuntamiento a petición del urbanizador –obviamente mediante la vía de apremio–. No se contempla la posibilidad de que los propietarios escapen a esta sujeción optando por la expropiación forzosa.

Tampoco se prevé el reflejo registral del procedimiento dirigido a otorgar la concesión –quizá por temor a problemas competenciales–, ni la necesidad de que ese procedimiento sea notificado a los que sean propietarios según el Registro –quizá por olvidar que la concesión de obra en terrenos de propiedad particular no es una «cosa de dos» entre la Administración y el concesionario, sino que implica importantes consecuencias para los titulares de derechos sobre las fincas afectadas–. Lo lógico sería apurar las posibilidades que permite el artículo 1.8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, presentado en estas páginas de Información Legislativa, L-IV, núm. 9, y practicar una nota marginal al inicio del procedimiento concesional.

El convenio urbanístico se prevé fundamentalmente como un mecanismo ágil e idóneo para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado. Pero nuevamente se echa en falta una cuidada regulación de la publicidad registral de estos mecanismos –bastaría con una referencia del legislador autonómico a la cláusula genérica de las Normas Complementarias citada con anterioridad–, de manera que la Administración no se vea sorprendida con la negativa del Registrador a inscribir la reparcelación resultante del convenio cuando los firmantes no coincidan con los titulares registrales.

5. PATRIMONIO HISTÓRICO. Se regulan los de las Comunidades valenciana y madrileña

Ley de las Cortes Valencianas 4/1998, de 11 de junio y Ley de la Asamblea de Madrid 10/1998, de 9 de julio («BOE» del 22 de julio y del 28 de agosto, respectivamente).

Las presentes disposiciones, como otras de análoga finalidad que han ido siendo objeto de presentación, siguen las líneas básicas de la

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español –presentada en las páginas de Información Legislativa, XXXVIII-III, núm. 11–. De este modo se establecen tres niveles de protección, según se trate de bienes simplemente integrantes del patrimonio, incluidos en el Inventario, o declarados de interés cultural en sus distintas modalidades.

Según los respectivos niveles de protección se establecen distintos deberes a cargo de los propietarios, pudiendo destacarse los de conservar dichos bienes –bajo la amenaza de multa y obligación de restaurar–, y permitir el acceso a investigadores acreditados. También se contempla la posibilidad de que sean expropiados por incumplimiento de los deberes impuestos, el establecimiento de tanteos y retractos en favor de la Administración autonómica –y subsidiariamente del Ayuntamiento–, y la obligación de inscribirse en un Registro administrativo y llevar un Libro-registro de transacciones para los empresarios dedicados habitualmente al comercio de bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural.

Como compensación a esos deberes, ambas disposiciones prevén la concesión de ayudas públicas, créditos subsidiados, y, en su caso, beneficios fiscales.

En relación con el «tesoro oculto», ambas leyes establecen una regulación paralela a la contenida en la ley estatal: declaración de dominio público de los bienes de interés cultural hallados casualmente y cuya legítima pertenencia no conste, deber de comunicación y conservación a cargo del descubridor –según la ley valenciana con aplicación de las normas del depósito necesario–, y derecho a un premio equivalente a la mitad del valor, de tasación a repartir por mitad entre el propietario del suelo y el hallador (arts. 65 de la ley valenciana y 46 de la madrileña).

No obstante ambas disposiciones plantean algunas diferencias de interés, por cuanto la ley valenciana es menos rigurosa con los propietarios de bienes de interés cultural no incluidos en el Inventario, fomenta las actividades divulgativas y educativas, e intenta reforzar la situación de los propietarios en relación con el acceso a las ayudas públicas relacionadas con la conservación, rehabilitación y régimen de visitas.

La ley madrileña, por su parte, incluye entre los bienes integrantes del patrimonio de la comunidad «aquellos bienes inmateriales que conforman la cultura popular, folclore, artes aplicadas y conmemoraciones tradicionales», si bien no se contemplan consecuencias concretas de esta previsión, aparentemente orientada a justificar la financiación de actividades relacionadas con ese folclore y cultura populares con cargo al 1 por 100 del presupuesto de obras financiadas por la Comunidad –que, en paralelismo con la ley estatal y según las dos leyes autonómicas presentadas, ha de destinarse a actuaciones relacionadas con el patrimonio histórico.

6. PROPIEDAD TERRITORIAL. Se regula la ordenación del territorio y la actividad urbanística en Castilla-La Mancha

Ley de las Cortes de Castilla-La Mancha 2/1998, de 4 de junio («BOE» del 29 de julio).

La norma presentada se sitúa también en esa «cuarta fase» a que aludimos al presentar la norma de La Rioja en estas mismas páginas de Información Legislativa –disposición núm. 4–. Los aspectos más relevantes de su contenido sustantivo son los siguientes:

Se parte del establecimiento de tres clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico. El suelo urbanizable sólo es posible en los municipios con Plan de Ordenación Municipal y está constituido por los terrenos que dicho Plan adscriba a esa clase de suelo, de modo que en esta ley autonómica no existe ni rastro del carácter residual que la ley estatal 6/1998 –presentada en las páginas de Información Legislativa, LI-III, núm. 4– parecía atribuir al suelo urbanizable, ni se desarrolla ese derecho a promover su transformación que parece deducirse del artículo 16 de la mencionada norma estatal.

El suelo rústico se subdivide en suelo rústico de reserva y suelo rústico de protección ambiental. El primero es susceptible de las actuaciones contempladas en el artículo 54 de la ley –previa obtención de calificación urbanística–, su aprovechamiento no podrá suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas –art. 55.1.c)–, y su calificación urbanística ha de asegurar la inexistencia de peligro de formación de núcleo urbano –arts. 54.1.e) y 60.g)–. Por su parte, los artículos 58 y 63 prevén la relación con el Registro de la Propiedad de los deberes y cargas derivados de la calificación y la licencia que autoriza los actos de uso urbanístico, así como la vinculación de la finca a las correspondientes edificaciones –a efectos de prohibir ulteriores fragmentaciones.

Excepto en el suelo urbano consolidado por la edificación, la definición del aprovechamiento correspondiente a los propietarios de suelo urbano y urbanizable se lleva a cabo mediante la delimitación de áreas de reparto y aprovechamientos-tipo. El porcentaje apropiable por dichos propietarios es el 90 por 100 –por consiguiente, dentro de la horquilla admitida por el art. 18.4 de la Ley 6/1998–, pero la cesión del 10 por 100 lo es de suelo ya urbanizado –art. 68.2 de la norma presentada.

La gestión del suelo urbano consolidado se desarrolla mediante aplicación del sistema vigente en la Comunidad Valenciana el suelo dotacional tiene un aprovechamiento «de conveniencia», desvinculado de las edificabilidades reales atribuidas por el planeamiento a los suelos edificables –el fijado por el plan, o, en su defecto, de 1 m²/m²–, y a cada parcela con aprovechamiento lucrativo se le asigna un coeficiente menor que la unidad, de manera que esa diferencia, multiplicada por la edificabilidad real de la parcela, determina la cantidad de aprovechamiento que su propietario ha de adquirir de los dueños de suelo dotacional o de la Administración.

De esta manera los propietarios de suelo urbano consolidado no tienen derecho al 100 por 100 del aprovechamiento real atribuido por el planeamiento a su parcela, ni existe límite legal alguno al porcentaje reductor que les será aplicado —que sólo depende de la cantidad de terrenos dotacionales que el planificador decida hacerles pagar—.

Además el coeficiente reductor se calculará de modo que el aprovechamiento del suelo dotacional sea igual al resultado de multiplicar dicho coeficiente por el aprovechamiento de los solares que sustituirán su edificación durante la vigencia del plan —pues de otra manera la Administración no obtendría el mencionado suelo dotacional hasta que toda la edificación urbana se sustituyera—. Como resultado sólo contribuyen a la obtención de las cesiones los dueños de solares, aunque también se benefician de las mismas los dueños de edificaciones.

Los demás inconvenientes y ventajas del sistema de transferencias de aprovechamientos delineado por la ley castellano-manchega, frente al que se contenía en el Texto Refundido de 1992, son también los mismos de su modelo valenciano: los dueños de suelos dotacionales no tienen garantizado el derecho al reparto equitativo del aprovechamiento otorgado por el plan —porque el aprovechamiento que se les atribuye a efectos indemnizatorios no deriva del otorgado por el plan a los terrenos circundantes—, ni los dueños de terrenos edificables el suyo de edificar todo el aprovechamiento real sin buscar desesperadamente un «vendedor» de aprovechamientos —porque el art. 75 no permite afirmar la existencia de un verdadero deber de transmitir a cargo de la Administración.

Como contrapartida, es más simple de gestionar que el regulado en la malograda norma estatal, porque todos los dueños de suelo edificable tienen que comprar aprovechamientos, pero sólo los dueños de suelo dotacional y la Administración pueden vender —se eliminan así las operaciones puramente equidistributivas entre dos dueños de solares con aprovechamiento real mayor y menor, respectivamente, que el apropiable.

La gestión urbanística en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado se basa en la delimitación de unidades de ejecución, previniéndose dos modalidades: la gestión directa —por los tradicionales mecanismos de reparcelación o expropiación—, o la gestión indirecta, mediante la controvertida figura del urbanizador privado adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Los problemas que plantea esta figura sobrepasan la finalidad de estas páginas, debiendo limitarnos a señalar que, entre otras prerrogativas, el urbanizador pueden solicitar la ocupación directa de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución —normalmente ajenos—, y exigir que los propietarios le retribuyan —en dinero o en terrenos edificables.

Los propietarios pueden evitar el sometimiento al urbanizador solicitando la expropiación y pago antes de que sea aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora, pero la tramitación de este programa no ha

de ser notificada individualmente a los propietarios, sino que basta con remitir aviso al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados.

Si además de este atentado al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, se considera que la relación de este mecanismo de gestión con el Registro esta huérfana de toda regulación, porque pese a su importancia y difusión práctica no fue tenido en cuenta por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio –presentado en las páginas de Información Legislativa, L-IV, núm. 9–, habrán de apurarse las posibilidades permitidas por el artículo 1.8 de dicho texto, según el cual serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados: «Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas».

Los convenios urbanísticos se regulan trasponiendo el modelo de la Comunidad Autónoma de Navarra, que a su vez fuera copiado por la Comunidad de Madrid. La imprecisión y vaguedad de la norma presentada es también la misma: se habla de convenios negociados y suscritos que sólo vinculan a las partes para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos –como si fuera poco–, pero cuyo texto definitivo ha de ser firmado después de un trámite de información pública, de manera que no se sabe si antes de esa segunda firma nos encontramos en fase de tratos preliminares o ante un convenio ya perfecto, y por lo tanto tampoco la base para el cálculo de eventuales indemnizaciones –interés positivo o negativo.

En concreto, la ley debería haberse definido sobre si sólo se indemnizan los gastos consistentes en avances de planeamiento o estudios preliminares costeados por el propietario, o también el beneficio derivado de que el plan se hubiera aprobado en los términos previstos, y si a los referidos efectos resultará indiferente que la Administración se aparte caprichosamente del acuerdo o que lo haga por causa acreditada de interés público, pero no lo ha hecho. Por si fuera poco, proclama la subrogación de los adquirentes de terrenos en los términos del convenio, pero sin referirse a la relación del mismo con el Registro de la Propiedad –ignorando, por tanto, la nueva redacción del art. 21.1 de la Ley estatal 6/1998 y sus posibles consecuencias.

En cuanto al régimen transitorio, se diferencia entre planes e instrumentos que tuvieran ya definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas –que podrán continuar ejecutándose según la legislación vigente al momento de aprobarse dichos instrumentos de gestión–, los que hubieran sido aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la ley –que continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos vigente en aquel momento–, y los planes no aprobados aún inicialmente –que habrán de tramitarse y aprobarse por el procedimiento y contenido prescritos en la nueva ley.

7. PROPIEDADES ESPECIALES. Se modifica la Ley de Patentes

Real Decreto-ley 8/1998, de 31 de julio («BOE» del 14 de agosto).

La norma presentada adapta los artículos 155.2 y 157.1 de la Ley 11/1986, de 20 de marzo, de Patentes –presentada en las páginas de Información Legislativa, XXXIX-II, núm. 20–, al Tratado constitutivo de la Comunidad Europea. En concreto se trata de excluir a quienes residan fuera de España, pero en un Estado miembro, de la obligación de actuar por Agente de propiedad industrial, y de permitir que el despacho profesional de los Agentes de la propiedad industrial esté localizado en otro Estado miembro.

Aprovechando la ocasión que suministraba la aprobación del Decreto-ley –justificado ante la amenaza de sanción por la Comisión Europea–, se regula el procedimiento de transformación en solicitudes de marcas nacionales de las marcas comunitarias, o de las solicitudes de éstas –adaptando el Derecho español al Reglamento del Consejo 40/1994, de 20 de diciembre–, se clarifica la regulación de las tasas en materia de derechos de propiedad industrial, y se modifica el trámite de examen previo –estableciendo su carácter optativo e introduciendo el examen preliminar internacional.

8. DERECHOS DE PROPIEDAD. Se establece el impuesto sobre suelo sin edificar y edificaciones ruinosas en Extremadura

Ley de la Asamblea de Extremadura 9/1998, de 26 de junio («BOE» del 21 de agosto).

La Comunidad extremeña ha diseñado este impuesto, que grava el incumplimiento de los deberes de edificar y sustituir o rehabilitar edificaciones ruinosas en los plazos establecidos para ello, como un instrumento de intervención en el mercado de suelo. El precedente autonómico de esta figura es el Impuesto de Dehesas, contemplado en la Ley autonómica 1/1986, de 2 de mayo –presentada en las páginas de Información Legislativa, tomo XXXIX-IV, núm. 6–, cuya conformidad constitucional fue proclamada en la STC 186/1993, de 7 de junio.

Como se decía en la presentación de la citada Ley 1/1986, ésta surgió en medio de un proceso orientado a tratar la reforma agraria con medidas que no implicaran la expropiación forzosa –y por tanto sus consecuencias indeseables: costosa tramitación, necesidad de adelantar el justiprecio e incapacidad para gestionar el suelo expropiado–. La lógica más elemental aconsejaba utilizar el mismo mecanismo para incentivar el efectivo cumplimiento de la función social del suelo con destino urbano, y en este sentido la iniciativa de la Comunidad extremeña nos parece plausible y, por qué no decirlo, atrevida.

El hecho imponible, como ya dijimos, guarda relación con el incumplimiento de los plazos establecidos para la edificación de suelo urbano, o para la sustitución o rehabilitación de edificaciones declaradas en ruina.

Los sujetos pasivos son los propietarios, usufructuarios con facultad de disponer o titulares de un derecho de superficie sobre dichos suelos o edificios, así como la Junta de Compensación que asumiera el deber de edificar cuando la ejecución se desarrollara por dicho sistema. Se consideran sustitutos del contribuyente quienes materialmente fueran a realizar o estuvieran realizando obras con incumplimiento de los plazos contemplados en la ley, y se establece una exención subjetiva para las Administraciones públicas, sus organismos autónomos y las empresas íntegramente participadas por unas y otras destinadas a obras de urbanización o construcción de viviendas.

La base imponible es el valor catastral de los terrenos y, cuando no existiese, el resultante de aplicar las normas relativas al Impuesto sobre el Patrimonio, mientras que el tipo de gravamen es el 10 por 100, incrementándose anualmente en cinco puntos hasta un máximo del 30 por 100.

Los titulares que carezcan de medios económicos para edificar o rehabilitar tendrán una reducción del 95 por 100 de la cuota, previa acreditación de dicha circunstancia ante la Consejería de Economía, Industria y Hacienda.

Especialmente interesantes resultan las previsiones contempladas en la ley en relación con los subadquirentes de los terrenos no edificados o con edificaciones ruinosas, ya que mientras el artículo 20 de la ley establece expresamente la afección real de dichos terrenos al pago de la deuda tributaria y sus recargos, el artículo 9 contempla la subrogación del adquirente en los deberes y compromisos contraídos por el transmitente y vinculados al proceso de urbanización y edificación. Esta última previsión no parece referirse a la subrogación en la deudas liquidadas e impagadas –en relación con ellas el comprador no debe, pero responde hasta el valor de la finca–, sino a la necesidad de computar el tiempo que su causante dejó transcurrir sin edificar o rehabilitar –de otro modo el impuesto se eludiría vendiendo.

9. PROPIEDAD TERRITORIAL. Se regulan las vías pecuarias de Madrid

Ley de la Asamblea de Madrid 8/1998, de 15 de junio («BOE» del 28 de agosto).

La presente disposición pretende establecer el régimen jurídico de las vías pecuarias de Madrid en el marco de la normativa básica contenida en la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo. Entre otros aspectos de interés, se regulan los procedimientos orientados al deslinde de las vías pecuarias –que constituye título suficiente para su inscripción registral–, la recuperación de oficio de su posesión, y las cuestiones relativas a las mutaciones demaniales, enajenación, cesión y permuta de estas vías, previéndose la clasificación de las mismas como suelo no urbanizable protegido en los Planes Generales de Ordenación Territorial, con independencia de la posibilidad de que sean declara-

das de interés natural o cultural –que conlleva la imposibilidad de desafectación.

Además, el título II de la ley se ocupa de los importantes aspectos relativos al uso y aprovechamiento de estas vías, configurándose el Plan de Uso y Gestión como instrumento básico para el desarrollo de la ley, mediante la zonificación y las condiciones particulares establecidas para cada zona. El esquema legal parte de la sistematización de usos en uso tradicional prioritario –tránsito de ganado–, usos comunes compatibles –circulación a pie, de maquinaria agrícola, y, con carácter excepcional, con vehículos motorizados para acceder a establecimientos y casas situadas en el medio rural–, y usos comunes complementarios –incluyendo desplazamiento deportivo sobre vehículo no motorizado y recogida de frutos espontáneos–, pudiendo establecerse restricciones y limitaciones temporales en relación con los usos compatibles y complementarios de acuerdo con lo dispuesto en la norma presentada.

Los usos comunes especiales consistentes en actividades recreativas, deportivas o culturales, celebración de competiciones deportivas, u ocupación temporal por las instalaciones desmontables que requieran tales actividades, están sometidos a autorización especial. También precisarán de autorización los usos especiales singulares o privativos consistentes en tránsito de vehículos motorizados de uso no agrícola –fuera de los casos contemplados anteriormente–, ocupación temporal por obras públicas u otros motivos, e instalaciones desmontables distintas a las citadas.

Como puede observarse, el uso de vehículos de motor por estas vías plantea la misma inseguridad jurídica que en otras disposiciones similares: se permite a los habitantes de casas en el núcleo rural –¿no a los visitantes?–, pero se excluye «en el momento de transitar ganado y durante la celebración de actividades de interés ecológico o cultural» –¿los habitantes no pueden acceder a su casa durante ese tiempo sino a pie o en bicicleta?–. La inseguridad aumenta cuando reparamos en que se permite el uso para competiciones deportivas mediante autorización excepcional, pero existe un límite máximo de velocidad de 20 kilómetros/hora, que no parece admitir excepción alguna y que cualquier cicloturista supera más que ampliamente.

Esta inseguridad jurídica es todavía más censurable si reparamos en la importancia económica de las sanciones que pueden imponerse –además de la reparación del daño o el pago de las indemnizaciones que se determinen en el mismo expediente administrativo–, y en el carácter probatorio que se otorga a las actas de los funcionarios y Agentes que tengan encomendadas funciones de guardia.

Si a todo ello unimos el carácter esporádico y aleatorio con que se suelen aplicar estas normas, y la escasa relación existente entre las actividades reguladas y los más graves desastres medioambientales de nuestros días, forzoso es reconocer que la inseguridad jurídica creada no se compensa con una eficaz protección medioambiental.

DERECHO DE FAMILIA

10. **CÓDIGO DE FAMILIA. Se aprueba el catalán**

Ley del Parlamento de Cataluña 9/1998, de 15 de julio («BOE» del 19 de agosto).

La presente disposición viene a refundir el Decreto Legislativo 1/1984, de 20 de marzo, de modificación de la Compilación del Derecho Civil Especial de Cataluña –presentado en las páginas de Información Legislativa, XXXVII-III, núm. 2–, con otras leyes posteriores que han ido promulgándose por el Parlamento catalán en materia de familia y de las cuales hemos dado cuenta en esta revista.

En sus aspectos formales, la ley se compone de 272 artículos –más una disposición adicional, seis transitorias y cuatro finales–, agrupados en ocho títulos que se ocupan de disciplinar los efectos del matrimonio, los regímenes económicos matrimoniales, los efectos de la nulidad, separación y divorcio, la filiación, la adopción, la potestad del padre y la madre, la tutela y los alimentos.

Aunque con carácter general se mantiene la normativa refundida, existen algunas novedades de interés, entre las cuales pueden citarse la eliminación de la dote y de otras instituciones tradicionales relativas al régimen económico matrimonial, la previsión relativa a la intervención facultativa de determinados familiares en sustitución del Juez –para desacuerdos ocasionales de los cónyuges–, o la obligación de contribuir al levantamiento de cargas familiares de todos los que viven bajo un mismo techo.

En relación con la compensación económica por el trabajo desinteresado de un cónyuge, prevista en el artículo 1438 del Código Civil y en la Ley catalana 8/1993, de 30 de septiembre, de modificación de la Compilación en materia de relaciones patrimoniales entre cónyuges, se establecen dos particularidades: la reclamación, que es compatible con los demás derechos del cónyuge acreedor, ha de hacerse en el primer procedimiento en que se solicite la nulidad, separación o divorcio –o en el trámite de ejecución civil de nulidad canónica–, y además en dichos procedimientos puede pedirse la división de los bienes comunes de ambos cónyuges.

El período previsto para impugnar la paternidad pasa a ser de dos años desde el descubrimiento de las pruebas o las demás circunstancias previstas en la citada ley.

En relación con la tutela se siguen las pautas introducidas por las Leyes 39/1991, de 30 de diciembre, de la Tutela e Instituciones Tutelares –presentada en las páginas de Información Legislativa, XLV-II, núm. 1–. No obstante se suprime la figura del protutor, se perfila el sistema de rendición de cuentas de la tutela y se crea el Consejo de tutela, que sustituye en algunos casos a la intervención judicial, pudiendo autorizar determinados actos, y que puede constituirse en la tutela deferida por el propio tutelado o por sus padres. Además, se cambia la denominación

del Registro de Tutelas y Autotutelas por el de Registro de Nombramientos Tutelares no Testamentarios.

11. UNIONES ESTABLES DE PAREJA. Se procede a su regulación en Cataluña

Ley del Parlamento de Cataluña 10/1998, de 15 de julio («BOE» del 19 de agosto).

Resulta más que dudosa la competencia del Parlamento catalán para promulgar una norma como la presentada, ya que ni esas situaciones se regulaban en la Compilación del Derecho Civil Especial de Cataluña, ni el propio legislador autonómico considera que se trate de instituciones incardinables en el Derecho de Familia o de Sucesiones –buena prueba de ello es que las situaciones reguladas han quedado fuera del Código de familia, presentado en estas mismas páginas de información legislativa–. Claro que en el actual panorama socio-político quizá resulte un poco ingenuo plantear esta cuestión –resuelta por el legislador autonómico con genérica invocación de las competencias de derecho civil que corresponden a la Generalidad–, sobre todo si consideramos la rotundidad con que el Legislativo catalán viene expresando su convicción de que todas las materias de Derecho Civil no reservadas expresamente al Estado por el artículo 149 de la Constitución son competencia autonómica, con interesado olvido del juego regla-excepción que se contiene en el artículo 149.8.^a sobre la competencia estatal en dicha materia.

En cuanto a su estructura, la ley está dividida en dos capítulos que se ocupan, respectivamente, de la unión estable heterosexual y homosexual. El legislador ha tenido en cuenta que la pareja heterosexual no quiere contraer matrimonio, mientras que la homosexual no puede, y que la primera puede engendrar descendencia biológica y la segunda no, de manera que estas diferencias se ponen de manifiesto en los aspectos relativos al reconocimiento de ciertos derechos sucesorios en favor del conviviente supérstite –que se contempla exclusivamente en relación con las uniones homosexuales–, y en la pensión y régimen de guarda y visita relativos a los hijos comunes –regulados sólo en las uniones heterosexuales.

También existe diferencia en la adopción conjunta –que sólo se contempla en relación con la pareja heterosexual–, y en la constitución de la unión estable –que siendo heterosexual puede producirse por convivencia ininterrumpida de dos años, por convivencia con descendencia común, o por voluntad concorde manifestada en escritura pública, en tanto la homosexual sólo puede constituirse por escritura pública.

En los restantes aspectos, las diferencias de régimen jurídico entre unión homosexual y heterosexual desaparecen, contemplándose en parecidos términos las cuestiones relativas a la contribución a gastos comunes –como derecho dispositivo respecto a los pactos de la pareja–, la conservación del dominio, disfrute y administración de sus bienes por cada conviviente, la responsabilidad solidaria frente a terceros por obligaciones derivadas de gastos comunes, la prioridad del conviviente para ser nombrado tutor en caso de incapacitación de su pareja, la obligación de alimentos, los

beneficios respecto a la función pública –relativos a excedencia, permiso y reducción de jornada–, y las causas de extinción de la unión.

En relación con los actos dispositivos sobre la vivienda común y muebles de uso ordinario, la norma establece el mismo tratamiento contemplado en el artículo 1320 del Código Civil para el domicilio conyugal –tanto si se trata de uniones heterosexuales como homosexuales–, aclarando que los actos celebrados sin consentimiento del conviviente no titular –o autorización judicial–, pueden ser anulados por éste dentro del plazo de cuatro años desde que conociera su perfeccionamiento o se inscribieran en el Registro de la Propiedad.

En caso de cese de la convivencia, se prevé el derecho a compensación económica del conviviente que haya trabajado para el hogar común o para el otro, sin retribución o con retribución insuficiente, y siempre que ello ocasionara un desequilibrio patrimonial. Además, cualquiera de los convivientes puede reclamar pensión alimenticia del otro, si la necesita y la convivencia disminuyó su capacidad de obtener ingresos –en caso de pareja heterosexual también si tiene a su cargo hijos comunes en circunstancias que originen dicha disminución–. Los citados derechos han de exigirse en el plazo de un año desde que cesó la convivencia, extinguiéndose la pensión a los tres años del primer pago, por las causas generales de extinción del derecho de alimentos, y desde que el perceptor contrae matrimonio o convive maritalmente –en el caso de la pensión por hijos, cuando la atención a los mismos cesa por cualquier causa o éstos llegan a la mayoría de edad o son emancipados, salvo incapacidad.

Fallecido uno de los convivientes, el superviviente tiene los derechos sobre ropas, mobiliario y ajuar de la vivienda habitual reconocidos al cónyuge en el artículo 1321 del Código Civil. Además, le corresponde el derecho a residir en la vivienda común durante el año siguiente, excepto si contrae matrimonio o pasa a convivir maritalmente con otra persona –tratándose de pareja heterosexual, también tiene derecho a recibir alimentos durante ese año con cargo al patrimonio del premuerto.

Por último *se reconoce el derecho a subrogarse en el arrendamiento de la vivienda*, en los términos establecidos por la legislación de arrendamientos urbanos.

DERECHO REGISTRAL

12. REGLAMENTO HIPOTECARIO. Se modifica su regulación

Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre («BOE» del 29).

a) Exposición:

La finalidad perseguida con la promulgación de este Real Decreto es triple: se trata de adaptar el Reglamento Hipotecario a los Estatutos

Generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, recopilar las últimas reformas legales con incidencia en la legislación hipotecaria –de las cuales hemos ido dando cuenta en estas páginas–, y regular instituciones y contratos carentes de regulación sustantiva –continuando con la tendencia a convertir el Reglamento Hipotecario en epicentro normativo del Derecho de Cosas, pese a las limitaciones inherentes a su carácter de norma adjetiva y a su insuficiente rango normativo.

Los aspectos más destacables de la modificación presentada –dejando al margen, por cuestiones de espacio, los relativos al estatuto jurídico de los Registradores–, pueden sistematizarse de la siguiente manera:

1.º *Se posibilita la inscripción de los bienes inmuebles y derechos reales de las entidades civiles y eclesiásticas, así como los bienes de dominio público de las Administraciones Públicas, dando una nueva redacción a los artículos 4 a 6 del Reglamento Hipotecario. Además los artículos 4, 17 y 18 actualizan la reglamentación de las adscripciones de bienes a los órganos de las Administraciones públicas y las transferencias de los mismos.*

2.º *En el artículo 11 se establece la regla general de imposibilidad de inscribir los bienes inmuebles y derechos reales de entidades sin personalidad jurídica, así como las excepciones relativas a la posibilidad de inscribir dichos bienes a favor de uniones temporales de empresas –si se acredita su composición y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes–, comisiones de acreedores y fondos de pensiones, inversión o titulación de activos. También se contempla la posibilidad de practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de comunidades en régimen de propiedad horizontal.*

3.º *Se permite la inscripción en el Registro Mercantil de las sociedades civiles sin forma mercantil, mediante la disposición adicional de la norma presentada. Quizá habría sido mejor que se admitiera la posibilidad de inscribir sus bienes en el Registro de la Propiedad sin necesidad de la previa inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil, escapando del espinoso debate acerca de la personalidad de la sociedad civil, sobre todo considerando que se admite la inscripción de bienes pertenecientes a entidades cuya carencia de personalidad parece indubitada.*

4.º *En cuanto a la descripción de la finca en el Registro, se prevé la constancia de la referencia catastral «En los supuestos legalmente exigibles». Por lo demás, se prevé la posibilidad de hacer constar la calificación urbanística de la finca –si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa–, pero la expresión de su naturaleza sigue moviéndose en la dicotomía rústica-urbana, atendiendo al uso que declara el transmitente y olvidando que tal cuestión carece de trascendencia alguna frente a terceros si contraviene la clasificación derivada del planeamiento –que contempla, como es sabido, tres categorías: urbano, no urbanizable y urbanizable–. Por lo demás, se prevé la posibilidad de que la identificación se complete por incorporación de una*

base gráfica al título inscribible o mediante un sistema de coordenadas geográficas, contemplándose la existencia de aplicaciones informáticas para el tratamiento de esas bases gráficas y su coordinación con las fincas registrales.

5.º *Se procede a una nueva regulación de la inmatriculación de fincas no inscritas y de los excesos de cabida.* En este sentido, resulta sobradamente conocida la ilegalidad en que parecía incurrir el artículo 298 del Reglamento Hipotecario al desarrollar los requisitos para inmatricular mediante título público de adquisición, y en especial la manera de acreditar fehacientemente la adquisición del transmitente. En el fondo se trata de articular la eterna tensión entre la certeza de los derechos publicados y la simplificación de su acceso al Registro, y la nueva redacción del Reglamento Hipotecario sigue priorizando la facilidad de acceso porque, si bien desaparece el acceso directo de los títulos públicos de fecha fehaciente anterior en un año a aquella en la cual se solicite la inscripción, sigue bastando con justificar la adquisición del transmitente mediante documento fehaciente –cuya fecha ya no ha de ser anterior en un año a la de la inscripción–, y siempre que la finca esté catastrada a favor del transmitente o adquirente–. Lo cual viene a consagrar la conocida práctica de redactar dos escrituras simultáneamente, interponiendo un «adquirente fiduciario».

6.º *Los aspectos relativos a la publicidad formal, información registral y asesoramiento,* intentan adaptar la regulación reglamentaria a la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación –a la cual nos referimos en las páginas de Información Legislativa correspondientes al tomo LI, volumen III, disposición núm. 2.

Nada se dice, sin embargo, de la petición en masa de publicidad, regulada por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 –presentada en las páginas de Información Legislativa, LI-II, núm. 6.

Tampoco quedan demasiado claros los aspectos relativos a la manifestación de libros, pues en el párrafo primero del artículo 332 se afirma el deber de efectuarla –si bien restringido a la «parte necesaria» de los mismos–, mientras el párrafo segundo del propio precepto prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos –recuérdese que en la circular mencionada la manifestación de libros parecía referirse a la manifestación de fotocopia de los libros.

Por otro lado, sigue siendo criticable la discrecionalidad concedida a los Registradores para apreciar la concurrencia de interés en los solicitantes de información, interés que, sin embargo, se presume en las personas o entidades que desempeñen una actividad relacionada con el tráfico de inmuebles.

7.º *El contrato de permuta de suelo por obra futura* queda regulado por la nueva redacción dada al artículo 13 del Reglamento Hipotecario –aunque sea con carácter dispositivo–. Según dicho precepto, la contraprestación a la cesión del suelo consiste en «la transmisión actual de pisos o locales del edificio a construir, que aparezcan

descritos en el propio título de permuta conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y con fijación de la cuota que les corresponderá en los elementos comunes».

Se configura este contrato como creador de una «especial comunidad entre cedente y cesionario», siempre que se fije un plazo para edificar que no puede exceder de diez años. El cesionario puede otorgar por sí sólo las escrituras de obra nueva y propiedad horizontal si la descripción de los elementos independientes reservados al cedente coincide con la previamente inscrita, pero no gravar ni enajenar esos elementos reservados al cedente sin su consentimiento. Al inscribir la propiedad horizontal, los elementos reservados se inscriben en favor del cedente sin necesidad de acta notarial de entrega.

8.º *El derecho de superficie* se adapta a la legislación urbanística mediante la nueva redacción del artículo 16 del Reglamento Hipotecario. Para ello se incorporan los plazos de duración de 75 ó 99 años –según la condición del dueño del suelo–, y se proclama la adquisición de la propiedad de lo edificado por el concedente al extinguirse el derecho de superficie, según dispone el artículo 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana –presentado en estas páginas de Información Legislativa, XLV-III, núm. 6.

Sin embargo, la norma reglamentaria contempla dos peculiaridades de difícil encaje en la norma de rango legal: la posibilidad de prorrogar la situación superficiaria antes de su vencimiento por otro período no superior al máximo legal, y la viabilidad del pacto por el cual el superficiario –transcurrido el plazo– «habría de conservar parte de la edificación, fijándose la cuota que le corresponde y las normas de comunidad por las que se rige el inmueble una vez extinguido el derecho de superficie».

El plazo señalado al superficiario para realizar la edificación no podrá exceder de cinco años –igual que en la redacción anterior del Reglamento Hipotecario–, pero se destaca que el transcurso del mismo no impedirá la inscripción de la declaración de obra nueva «siempre que el régimen del derecho de superficie esté aún vigente e inscrito».

9.º *En relación con el derecho de vuelo o subsuelo*, regulado también en el artículo 16, se exige que en la inscripción consten dos circunstancias adicionales: el número máximo de plantas a construir y el plazo máximo para el ejercicio del derecho –que no podrá exceder de diez años.

10. *Se permite la apertura de folio a las cuotas indivisas de garajes y trasteros* sin necesidad de que exista adscripción de uso a un espacio determinado, al tiempo que se establecen los requisitos necesarios para reflejar esa adscripción cuando concurra –a tal finalidad responde la reforma del art. 68.

11. *La prórroga de los asientos de presentación* de títulos pendientes del despacho de otros anteriores, y los efectos de la subsanación insuficiente dentro de la prórroga, son aspectos revisados y clarificados mediante la nueva redacción dada al artículo 97.

12. *El artículo 144 elimina el requisito de demandar al cónyuge no deudor para embargar bienes gananciales*, quedando claro que basta con notificarle el embargo. Tratándose del embargo de la vivienda habitual perteneciente a un sólo cónyuge, se suprime también la necesidad de dirigir la demanda contra el cónyuge del titular, siendo suficiente que se le notifique el embargo.

13. *El artículo 155, relativo a la anotación preventiva del crédito refaccionario*, prevé la posibilidad de practicarla cuando el objeto de la refacción sea un edificio en régimen de propiedad horizontal, mediante comparecencia del Presidente autorizado por la Junta y aportando certificación de que el presupuesto de la obra ha sido aceptado por la Comunidad. Además, se establece la posibilidad de extender tal anotación a las subvenciones públicas para rehabilitación de edificios urbanos, destacándose que el plazo de vigencia de sesenta días se computará desde el vencimiento del crédito o del plazo previsto en la resolución que otorgue la subvención.

14. *Se contempla la cancelación de los asientos relativos a derechos cuyo ejercicio hubiera de efectuarse en un plazo determinado* —como opciones, tanteos y retractos convencionales—, cuando transcurran cinco años desde su vencimiento sin que exista reflejo registral relativo a su ejercicio, reclamación judicial o modificación. Lo mismo se dispone para la condición resolutoria expresa y la hipoteca, pero adaptando el plazo al establecido para la prescripción de las acciones personales e hipotecaria —quince y veinte años, respectivamente—. Las mencionadas cancelaciones requieren petición expresa del titular registral que no fuera parte en el acto constitutivo del derecho a cancelar.

15. *Se reforma el procedimiento judicial para hacer constar la doble inmatriculación*, estableciéndose la caducidad de la nota expresiva de tal circunstancia si al año de su fecha no se anota la demanda interpuesta en el juicio declarativo que corresponda.

16. *En relación con el recurso gubernativo* las principales modificaciones se dirigen a destacar que el recurso a efectos doctrinales sólo puede ser interpuesto por el Notario autorizante, y a agilizar la tramitación, exigiendo que sea interpuesto ante el Registrador y estableciendo la necesidad de desistimiento expreso para presentar documentos subsanatorios de otros cuya calificación haya sido objeto de recurso.

17. *Otras alteraciones de menor interés* son las que afectan a los libros registrales —entre ellas el cambio de denominación del *Libro de Incapacitados*, que pasa a denominarse *Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición*—, o a la elaboración de la estadística a partir de los Registros de la Propiedad.

b) Comentario:

Con independencia del interés que plantean todas las materias reguladas por la norma objeto de presentación, creemos oportuno realizar algún apunte sobre los siguientes aspectos en concreto:

1. *En relación con la permuta de solar por obra futura*, y además de señalar las dudas que plantea admitir que tal contrato sea regulado

mediante una reforma del Reglamento Hipotecario, la perplejidad comienza desde la misma definición de la prestación del cesionario del suelo como «transmisión actual de pisos o locales del edificio a construir, que aparezcan descritos en el propio título de permuta conforme a la Ley de Propiedad Horizontal», porque, ¿cómo afirmar la transmisión actual de una cosa futura? Claro que quizá lo que se transmite es el folio registral abierto por anticipo a pisos aún no construidos mediante una laxa interpretación de los apartados 4 y 5 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria. Con ello se incrementan los problemas relativos a la base física de la finca registral y la creciente contaminación del folio registral por derechos cuya dudosa naturaleza jurídico-real es señalada por Díez-Picazo —en *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, tomo II, 1978, p. 131.

En cuanto a la «especial comunidad» que se constituye entre cedente y cesionario, además de las dudas que inspira la mera posibilidad de establecer comunidades especiales por vía reglamentaria, resulta criticable que no se diga claramente cuál es el objeto de dicha comunidad —suponemos que se trata del solar—, ni si esa situación especial supone participación de cedente y cesionario en gastos, responsabilidades o ejecución material de los elementos comunes del edificio futuro.

De todos modos los problemas planteados por la regulación reglamentaria de la permuta de piso por obra no son más que una específica manifestación de los equilibrios intentados por la doctrina y la jurisprudencia para paliar la deficiente regulación legal de la situación jurídica en que se encuentra el adquirente de pisos en construcción —mero acreedor sin privilegio—, mediante su anticipada conversión en propietario a los efectos que le sean favorables.

Más concretamente, la regulación que estamos comentando intenta articular la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado —orientada a admitir la inscripción de la comunidad sobre una finca junto con los pactos sobre la distribución de la edificación proyectada—, con la posibilidad de que el cesionario y constructor otorgue por sí sólo el título constitutivo —presumiendo la autorización del cedente y «comunero» salvo pacto expreso—, y la protección de los derechos de este último ante eventuales abusos del cesionario en el ejercicio de esa autorización.

Al exigirse que consten en el título de permuta la descripción de los pisos o locales del cedente y la cuota que les corresponderá en los elementos comunes, y al vincularse la facultad del cesionario para otorgar por sí sólo las escrituras de declaración de obra nueva y propiedad horizontal a la exacta coincidencia de la descripción relativa a aquellos elementos, el Ejecutivo ha considerado que esos derechos del cedente están suficientemente salvaguardados.

Sin embargo, los derechos del cedente pueden verse afectados en igual o mayor medida por la misma definición de los elementos que tendrán la consideración de comunes hecha en el título constitutivo. Teniendo en cuenta estas consideraciones resulta más difícil compartir el criterio de la norma presentada, que además puede contradecir la jurisprudencia relativa al otorgamiento unilateral del título por el pro-

motor que ya inició las ventas –glosada por Gómez Calle en su trabajo «La significación del título constitutivo en el régimen de la propiedad horizontal», publicado en el tomo XLV, fascículo IV, de esta revista.

2. *En cuanto a la duración del derecho de superficie*, y aun prescindiendo de la vulneración del artículo 289.3 del Texto Refundido de 1992 que puede suponer la posibilidad de prorrogar la situación superficiaria, resulta especialmente curiosa la previsión del pacto por el cual el superficiario conservará parte de la edificación al finalizar el usufructo.

El citado pacto resulta similar al contemplado en la anterior redacción del artículo que estamos comentando, que permitía pactar la retención de toda la edificación. A pesar de que la legislación urbanística parecía imponer la adquisición de la propiedad de lo edificado por el dueño del suelo al extinguirse el derecho de superficie, la norma reglamentaria podía justificarse desde el entendimiento de que existían dos tipos de derechos de superficie y que el artículo 16 del Reglamento Hipotecario se refería al civil –aunque parece más lógica la posición doctrinal que defendía la aplicación de la norma urbanística a todo derecho de superficie orientado a edificar, como destaca Cámara Águila en «El derecho de superficie urbano: una aproximación a su configuración unitaria o dual», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 648, 1998, p. 1643–, y como ya se deducía del clásico trabajo de Gullón Ballesteros, *La superficie urbana*, Sevilla, 1960.

Por otro lado el Reglamento no especificaba el concepto en que podía pactarse la retención de la propiedad de la edificación por parte del superficiario, existiendo la duda acerca de si podía hacerse sólo en ese mismo concepto de superficiario –y hasta que la edificación se arruinase–, como titular de un derecho de vuelo perpetuo –dando lugar a una separación vertical de dominios que ya había sido admitida por la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado en resolución de 5 de febrero de 1986–, o como propietario pleno de parte del edificio y de la parte correspondiente del suelo.

La modificación del Reglamento Hipotecario otorga un tratamiento unitario al derecho de superficie, pero mantiene la posibilidad de ese pacto de retención. La limitación de esa posibilidad a «parte del edificio» no parece suficiente, sobre todo si se considera que no limita cuantitativamente la parte que el superficiario puede retener. Tampoco aclara el concepto de esa retención, previendo sólo la necesidad de que se fije la cuota que corresponde a esa parte del edificio y las normas de la comunidad por las que se rige el inmueble –pero ¿comunidad sobre el suelo y el edificio, sobre el vuelo y no sobre el suelo, o sólo sobre el edificio y mientras éste no desaparezca?

Si la conservación por el superficiario de «parte del edificio» se produce a título de dueño pleno y perpetuo, y si esa parte se aproxima al todo, se corre el riesgo de desnaturalizar el derecho de superficie como derecho real limitado y en cosa ajena: porque difícil es tener como «propietario» a quien, tras 99 años de soportar la edificación superficiaria, sólo va a recibir una plaza de garaje –ya que se pactó que la otra parte del edificio la conservaría el «superficiario».

3. *La limitación del plazo que se otorgue al superficiario para edificar* merece una atención especial: puede ser cierto que en el plano sus-

tantivo el mencionado plazo no puede ser ilimitado –porque dejaría el derecho del propietario en manos del superficiario–, y también que del artículo 9 de la Ley Hipotecaria se derive la necesidad de su constancia expresa en el título constitutivo, a efectos de inscripción. Pero no parece nada evidente que ese plazo pactado haya de ser inferior a cinco años, como sigue disponiéndose en el artículo 16 del Reglamento a pesar de la reforma.

Tampoco la coordinación de la normativa registral con el Ordenamiento urbanístico nos llevaría a ese plazo de cinco años –a diferencia de lo que ocurría durante la vigencia de la Ley del Suelo de 1956, que imponía ese plazo a la superficie otorgada por personas públicas–, puesto que, según la interpretación del artículo 289.1 del Texto Refundido de 1992 que estimamos más correcta –una vez declarada la inconstitucionalidad del art. 35.1 del citado texto legal por la STC 61/1997–, el derecho de superficie se extingue si no se edifica en el plazo establecido por el planeamiento vigente.

Además, esa coordinación con el Ordenamiento urbanístico sería imposible, porque ni el planeamiento establecerá directamente el plazo para edificar –en todo caso suele establecer un término para pedir licencia, siendo ésta la que fija los plazos de iniciación, interrupción y finalización de la actividad edificatoria–, ni la extinción del derecho es un efecto automático vinculado al transcurso de ese plazo –sino a la actuación administrativa que someta la parcela a expropiación o venta forzosa.

Así se demuestra con rotunda claridad en la Ley de la Asamblea de Extremadura 9/1998, de 26 de junio, del impuesto sobre suelo sin edificar –presentada en estas mismas páginas con el núm. 8–, según la cual incumplir el plazo establecido para edificar no extingue el derecho madre ni, por tanto, el del superficiario, sino que constituye el hecho imponible de tal impuesto, cuyo sujeto pasivo es, según el artículo 6.1, el propietario, usufructuario con facultad de disponer o titular de un derecho de superficie.

Si el plazo máximo de cinco años no es una exigencia del principio de especialidad, y tampoco de una imposible articulación con la normativa urbanística, ¿cuál es el fundamento para su imposición en una norma reglamentaria? Hemos de confesar que lo ignoramos, pero probablemente será el mismo que permite al Ejecutivo señalar un plazo máximo de diez años para el ejercicio del derecho de vuelo.

Tampoco resulta fácil entender la previsión relativa a la posibilidad de inscribir la declaración de la obra nueva aunque haya transcurrido el plazo pactado entre concedente y superficiario y «Siempre que el régimen del derecho de superficie esté aún vigente e inscrito». Porque el problema no es tanto la inscripción de la obra nueva, sino quién está legitimado para instarla.

Es evidente que si la Administración promueve la venta forzosa o expropiación, se extingue el derecho-madre y el del superficiario. Pero parece obvio que el adjudicatario podrá completar la edificación e inscribir la obra nueva terminada o en construcción. También parece claro que el concedente, una vez acreditado el transcurso del plazo pactado

en el título de constitución del derecho de superficie e instada la cancelación del mismo, podrá edificar o concluir la edificación comenzada por el superficiario y solicitar la declaración de obra nueva –siempre que concurren los requisitos legales para ello–. Cabe concluir, por tanto, que el artículo 16.1.c) quiere decir que no puede rechazarse la inscripción de la declaración de obra nueva terminada o en construcción y solicitada por el superficiario, sobre la única base de que ha pasado el plazo pactado para edificar. Se necesita la previa cancelación de su derecho, promovida por el dueño o por la Administración, con independencia del destino que haya de corresponder en su momento a la titularidad de lo edificado.

4. *Las previsiones sobre cancelación de derechos*, contenidas en el nuevo artículo 177, responden a la evidente necesidad de «limpiar» el folio de derechos sobre los cuales existe una fuerte sospecha de extinción, por criticable que resulte que este problema se aborde mediante un texto reglamentario. Sin embargo, tampoco ahora es sencillo determinar el alcance de la solución adoptada, sobre todo si consideramos que el preámbulo del Real Decreto la relaciona con el principio de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito.

Puede entenderse que «lo no inscrito» es el acto interruptivo de la prescripción o caducidad, y que precisamente por ello la solicitud de cancelación sólo puede plantearse por el «titular registral que no fue parte en el acto constitutivo del derecho a cancelar». Pero, aun admitiendo el amplio concepto de tercero que ello supone, parece que la inoponibilidad de lo no inscrito se refiere a los derechos y nunca a las causas interruptivas de su prescripción: porque la Ley presume la existencia del derecho inscrito –art. 38 de la LH–, y su subsistencia hasta que sea cancelado –art. 97 del propio texto legal–. Según esta última perspectiva, y pese al confuso tenor del preámbulo comentado, el juego de la fe pública en su vertiente negativa sólo podría alegarse por quien adquiera del titular registral que obtuvo la cancelación, pero nunca por el tercero que adquirió estando vigente el asiento: éste sólo estaría legitimado para instar la cancelación.

DERECHO MERCANTIL

13. **INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL. Se modifica la regulación de las primeras y se autoriza la cesión de créditos relativos a las segundas**

Ley 20/1998, de 1 de julio («BOE» del 2).

En cuanto a las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria, los aspectos concretos afectados por la reforma se refieren a la posibilidad

de que se efectúen aportaciones en especie, se adquieran inmuebles no terminados, y se arrienden los inmuebles a los socios y partícipes –todo ello en las circunstancias que se determinen reglamentariamente–. También se contempla la posibilidad de que se flexibilicen por vía reglamentaria los plazos para alcanzar los coeficientes de inversión obligatoria en inmuebles, permitiendo a estas entidades aplicar el tipo del 1 por 100 en el Impuesto sobre Sociedades si la inversión en viviendas alcanza el 50 por 100 del activo, e invertir en residencias universitarias y de la tercera edad. Además, se reduce a tres años el plazo de mantenimiento de los inmuebles en su patrimonio.

En lo relativo a la autorización para que el Estado enajene los créditos hipotecarios cuyo titular es la Administración General del Estado, derivados de las ayudas y créditos directos, debe destacarse que quizá esta norma-medida no debería figurar en un texto cuyo contenido no guarda relación alguna con las viviendas de protección oficial –aunque en sentido amplio se refiera al mercado hipotecario–. Por lo demás, la medida en cuestión pone de manifiesto la dejadez de todas las Administraciones públicas en el momento de cobrar unos créditos otorgados con fondos públicos que, tras las más variadas vicisitudes, acabarán cediéndose al mismo sector privado que ya venía gestionando su cobro mediante concesión y con escasa eficiencia.

DERECHO PROCESAL

14. PODER JUDICIAL. Se reforma la Ley Orgánica del Poder Judicial

Ley Orgánica 6/1998, de 13 de julio («BOE» del 14).

Mediante esta disposición se adapta la regulación contenida en la Ley Orgánica del Poder Judicial a las reformas competenciales introducidas por la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y presentada en estas mismas páginas de Información Legislativa con el núm. 15.

15. JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA. Se sustituye su Ley reguladora

Ley 29/1998, de 13 de julio («BOE» del 14).

La norma presentada pretende hacerse eco de los cambios experimentados en la sociedad española desde la promulgación de la anterior Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, resol-

viendo aspectos tan importantes como el control de la inactividad y de la actuación material de la Administración –vías de hecho–, o la posibilidad de adoptar medidas cautelares que aseguren la eficacia del proceso, intentando lograr el siempre difícil equilibrio entre la agilización del proceso y la tutela de los derechos de los justiciables.

Todo ello supone una ampliación del ámbito competencial de la jurisdicción contencioso-administrativa, que se extiende también a los actos materialmente administrativos, aunque emanen de órganos públicos que no forman parte de la Administración, y a los actos separables de preparación y adjudicación de contratos sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones públicas –aunque su ejecución se desarrolle con aplicación de las normas del Derecho privado.

En relación con ese ámbito competencial, merece una atención especial la atribución de competencia a esta jurisdicción para conocer de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas, que no podrán ser demandadas ante los órdenes jurisdiccionales civil o social cualquiera que sea la actividad o tipo de relación de que derive esa responsabilidad.

Si a la producción del daño hubieran concurrido sujetos privados, éstos vienen también legitimados pasivamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa, según se dispone expresamente en la nueva redacción dada al artículo 9.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial por la Ley Orgánica 6/1998, de 13 de julio –presentada en estas mismas páginas de Información Legislativa con el núm. 14.

La nueva regulación resuelve el problema del perjudicado que duda acerca de si la responsabilidad incumbe a la Administración o al concesionario –ya que puede demandar a ambos ante la jurisdicción contencioso-administrativa–, pero no el grupo de casos planteado por la que consideramos mejor doctrina en la materia y representado por el ejemplo del dueño de un automóvil que lo encuentra en el fondo de un socavón mientras a un lado de la calle un particular ejecuta una obra privada y al otro actúa un concesionario contratado por el Ayuntamiento para realizar una obra pública.

Si nuestro perjudicado ha de demandar a cada uno ante un orden jurisdiccional diverso –como todavía parece inevitable–, existe el riesgo de que las respectivas sentencias firmes establezcan que la imputación objetiva del daño corresponde al sujeto demandado ante la otra, incurriendo en evidente contradicción –*vid.*, en este sentido, PANTALEÓN, «Responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas: sobre la jurisdicción competente», en *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 91, julio-septiembre de 1996, p. 408.

En cuanto a la posibilidad de recurrir contra la inactividad de la Administración, prevista para los supuestos en que venga obligada a realizar una prestación concreta en virtud de una disposición general que no precise actos de aplicación, o en virtud de un acto, contrato o convenio administrativo, destaca la exigencia de que la prestación administrativa sea concreta –quizá en el sentido de que su deber de prestar

no admite duda—. En otros supuesto resultará aplicable el régimen del silencio administrativo, que, siendo negativo, se sustanciará en la impugnación de la desestimación presunta. Sin duda, el legislador no ha querido unificar ambos mecanismos para evitar el sometimiento del administrado a dos procesos judiciales: uno para que la Administración sea condenada a resolver expresamente, y otro para impugnar el contenido de esa resolución.

OTRAS DISPOSICIONES

16. **SERVICIOS POSTALES. Se procede a la liberalización del sector y establecimiento del servicio postal universal**

Ley 24/1998, de 13 de julio («BOE» del 14).

Aprovechando la ocasión representada por la adaptación de nuestro Ordenamiento a la Directiva Comunitaria 97/67, la norma presentada procede a regular este sector, buscando el equilibrio entre la liberalización y el establecimiento de un servicio postal universal que garantice el derecho de todos a acceder a las comunicaciones postales a un precio asequible. Entre sus aspectos más destacables pueden citarse los siguientes:

Los servicios comprendidos en el universal, y atribuidos en exclusiva al operador que tiene encomendada su prestación, están sometidos a tarifa oficial que tiene la consideración de tasa. Los no comprendidos en el universal, así como los comprendidos pero no reservados en exclusiva al operador que tiene encomendada la prestación de dicho servicio, pueden prestarse mediante la previa obtención de una autorización administrativa general o singular, y sus precios pueden fijarse libremente en régimen de mercado.

La ley remite a la regulación reglamentaria los aspectos relativos a la responsabilidad en la que incurrirán los operadores postales en caso de destrucción o extravío de los envíos o incumplimiento de las condiciones de prestación de los servicios, imponiendo sólo que se reconozca a cualquier usuario, si procediere, el derecho a obtener la oportuna indemnización.

Tratándose del operador al que se encomienda la prestación del servicio universal y de envíos entregados en régimen de certificado o de valor declarado, el artículo 21 establece la responsabilidad de la adecuada prestación salvo en caso de fuerza mayor, remitiendo al Gobierno la fijación de la cuantía máxima de la indemnización por pérdida o deterioro de los envíos certificados, así como las cantidades mínimas y máximas en las que podrán asegurarse los envíos en régimen de valor declarado.

La resolución de controversias entre operadores y usuarios puede someterse a las Juntas Arbitrales de Consumo. En otro caso, la compe-

tencia para resolverlas no se atribuye a la jurisdicción ordinaria sino al órgano del Ministerio de Fomento que se determine reglamentariamente, pudiendo impugnarse la resolución que dicte ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Se contempla también un completo régimen de obligaciones y derechos del operador al que se encomienda la prestación del servicio universal, pudiendo destacarse la atribución de la condición de beneficiario en expropiaciones forzosas para la realización de todas las obras e instalaciones precisas para la prestación del servicio universal –que se sujetarán al procedimiento especial de urgencia–, y el derecho de entregar notificaciones de órganos administrativos y judiciales con constancia fehaciente en su recepción –los demás operadores pueden realizar estas notificaciones en el ámbito no reservado, pero sus efectos se remiten a las normas del Derecho privado.

Además, se contiene un completo régimen sancionador, previéndose entre las medidas cautelares que pueden adoptarse la detención de los envíos postales para su examen, la clausura de las instalaciones en que se vengán ejerciendo las actividades o el precintado de los medios utilizados, durante el plazo máximo de un año.

17. ISLAS BALEARES. Se regula su régimen económico especial

Ley 30/1998, de 29 de julio («BOE» del 30).

La presente norma establece un conjunto de medidas orientadas a corregir las desventajas derivadas de la insularidad. El contenido principal de la ley se orienta al incremento de las compensaciones por los costes de transportes y comunicaciones, establecimiento de un órgano de colaboración del Servicio de Defensa de la Competencia –para el eficaz tratamiento de las prácticas oligopolísticas propias de un mercado reducido–, regulación de un concepto retributivo por los costes específicos de producción de energía eléctrica –para garantizar precios similares a la media estatal–, priorización de inversiones en infraestructuras específicas, y previsión de compensaciones en materia educativa y sanitaria.

Además, se contemplan toda una serie de normas programáticas, orientadas a imponer al Gobierno del Estado y al Gobierno de las Islas Baleares la adopción de medidas para los problemas planteados por los recursos hidrológicos y el tratamiento de residuos –financiando el transporte de estos últimos a otras islas o a la península–. También se prevé la necesidad de superar el carácter estacional del principal ingreso de las Islas, imponiendo el establecimiento de medidas más o menos concretas y orientadas al fomento de fuentes de renta compatibles con el medio ambiente como la agricultura, la pesca artesanal, la acuicultura, y actividades industriales consideradas de interés especial –Parque Balear de Innovación Tecnológica y áreas de servicios aeronáuticos–, todo ello sin olvidar el mantenimiento de las industrias tradicionales –mediante la previsión de un régimen fiscal favorable y la programación de activida-

des formativas en temporada baja-, o el desarrollo de una oferta turística complementaria.

18. INSPECCIÓN DE TRIBUTOS. Se modifica su Reglamento General

Real Decreto 1930/1998, de 11 de septiembre («BOE» del 12).

La presente disposición ha sido promulgada para adaptar la regulación reglamentaria del procedimiento sancionador tributario a los principios contenidos en el artículo 77 de la Ley General Tributaria y a los incorporados por la Ley 1/1998, de 26 de febrero, de Derechos y Garantías de los Contribuyentes –presentada en las páginas de Información Legislativa, LI-II, núm. 8.