

ARANZADI MERCANTIL es la única publicación sobre sociedades mercantiles que contiene *toda la información sobre todos los tipos de sociedades* -incluidas las menos comunes-, *sistematizada* para garantizar

volúmenes muy manejables de un moderno cualquier consulta, presentada en *dos*

sistema de hojas intercambiables y actualizada trimestralmente .

ARANZADI MERCANTIL está dirigido por un equipo de expertos, al frente de los cuales se encuentra el Catedrático de Derecho Mercantil Alberto Bercovitz Rodríguez-Cano (Director) y los Profesores José Domingo Rodríguez y José Barba de Vega . Conjuntamente dirigen y elaboran una información muy completa y variada, - que hasta ahora había que buscar en fuentes dispersas :

Estudios introductorios a cada capítulo que, con brevedad y orientación práctica, desarrollan nociones básicas sobre los problemas que se plantean en la realidad del trabajo profesional diario.

Legislación concordada y anotada con jurisprudencia, doctrina y bibliografía. Completísima recopilación que reproduce la legislación vigente -incluidas las normas comunitarias, también concordadas- y las disposiciones derogadas cuando la jurisprudencia aplicable en la actualidad se basa en ellas.

Jurisprudencia : la más completa exposición revisada y clasificada, con transcripción literal de los fundamentos de Derecho. Incluye jurisprudencia desde la creación del Tribunal Supremo en el siglo XIX y la jurisprudencia comunitaria que interpreta las Directivas.

Bibliografía extensa y actualizada.

Formularios de todos los tipos de sociedades, de todos los impresos del Registro Mercantil, de la emisión de obligaciones, de la transformación, fusión, absorción y escisiones de sociedades, etc.

Indices exhaustivos : de jurisprudencia y de legislación por conceptos, sistemático y cronológico.

La Experiencia al Servicio de la Innovación©
ARANZADI

conom1s

urist

Empresa: _____ Profesión: _____
Especialidad: _____

Dirección: _____ C.I.F./N.I.F.: _____ Teléfono: _____

Población/provincia: _____ CP: 31486 ELCANO (Navarra)

Editorial ARANZADI. Carretera de Aoiz, km. 3,5.

	precio ahora para usted			precio sin oferta		
	sin IVA	IVA	con IVA	sin IVA	IVA	con IVA
AL CONTADO	36.893	1.107	38.000	46.602	1.398	48.000
2 PAGOS SEMESTRALES	19.738	592	20.330	24.932	748	25.680
4 PAGOS TRIMESTRALES	9.961	299	10.260	12.582	377	12.960

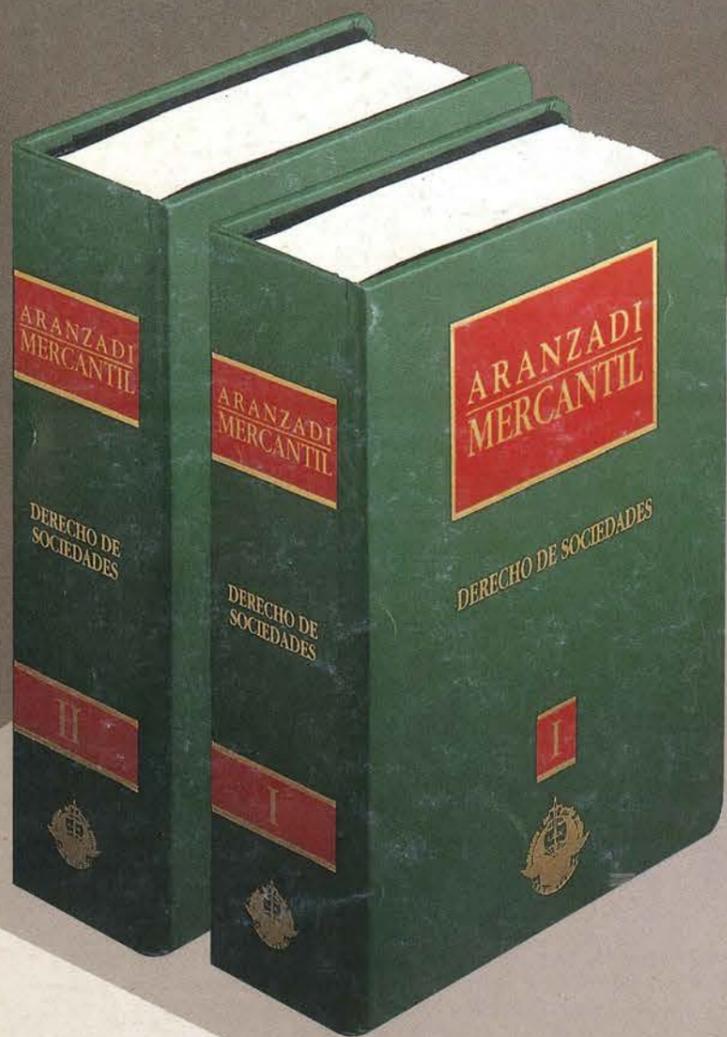


Deseo más información.

para una fácil consulta

Deseo me envíen a la dirección arriba indicada los 2 tomos de ARANZADI MERCANTIL, acogiéndome al precio especial de lanzamiento en la modalidad de pago marcada. Este precio incluye la actualización trimestral durante un año. Efectúo el pago por el procedimiento siguiente: **D** Talón nominativo a Editorial Aranzadi **D** Contra reembolso ***oferta válida hasta el 15 de febrero de 1995**

la información
más completa sobre
sociedades mercantiles
sistemizada en
2 volúmenes



EDITORIAL

OFERTA ESPECIAL DE LANZAMIENTO* ahórrase más de un 20%
pídalo por tfno. (948) 33 02 26 - 33 18 11, o por fax (948) 33 08 45 - 33 09 19

Nombre:

Ref. Ec. Jur.

E

t & J

LOS DISTINTOS METODOS Y TECNICA PROCESAL
ENCAMINADOS A CONSEGUIR LA DILACION DEL
PROCESO JUDICIAL: SU RECHAZO.

¡POR FIN!
ENTRA EN VIGOR
LA NUEVA
LEY DE
ARRENDAMIENTOS
URBANOS

LA NUEVA LEY
DE FUNDACIONES
Y MECENAZGO

RECURSOS CONTRA
LAS RESOLUCIONES
SANCIONADORAS
DE INFRACCIONES
DE TRAFICO.
FORMULARIOS

PARAISOS FISCALES:
REGIMEN FISCAL DE
LAS SOCIEDADES
LUXEMBURGESAS

LA REFORMA
DEL REGIMEN
DE LAS SANCIONES
TRIBUTARIAS Y DE
LOS DELITOS CONTRA
LA HACIENDA PUBLICA



Tribunal Arbitral de Barcelona

CONSTITUIT PER:

L'ASSOCIACIÓ CATALANA PER A L'ARBITRATGE.
L'IL·LUSTRE COL·LEGI D'ADVOCATS DE BARCELONA.
L'IL·LUSTRE COL·LEGI DE NOTARIS DE CATALUNYA.
LA CAMBRA DE COMERÇ, INDÚSTRIA I NAVEGACIÓ DE BARCELONA. EL
CONSELL GENERAL DELS COL·LEGIS D'ADVOCATS DE CATALUNYA.

Vle. ANIVERSARI de la Fundació del Tribunal Arbitral de Barcelona

El dia 13 de febrer de 1995 se celebrara un ACTE ACADEMIC commemoratiu del Vle. ANIVERSARI de la fundació del Tribunal Arbitral de Barcelona.

L'apertura de l'acte sera a carrec del President del Tribunal Arbitral de Barcelona, Dr. Antonio de P. Escura, amb les següents intervencions:

- Ponencia sobre «L'ARBITRATGE EN LES SOCIETATS MERCANTILS», que donara l'Htre. Sr. Luis Fernández del Pozo, Registrador Mercantil.
- Ponencia sobre «LA FUNGIÓ NOTARIAL EN L'ARBITRATGE», que donara el Sr. Elías Campo Villegas, Notari de Barcelona.
- Ponencia sobre «L'ARBITRATGE EN EL DRET ADMINISTRATIU», que donara el Sr. Joan-Carles Maresca Cabot, Professor de Dret Administratiu de la Universitat de Barcelona.
- Ponencia sobre «LES MIDES CAUTELARS EN L'ARBITRATGE», que donará l'II-Issim. Sr. Joan Poch Serrats, Magistrat.

La cloenda de l'acte sera a carrec de la Secretaria d'Estat de Justícia, l'Excma. Sra. María Teresa Fernández de la Vega.

L'acte tindrà lloc a la Casa Llotja de Mar, carrer Consolat de Mar, 2. Es prega confirmar l'assistència. Tels: 319 81 17 - 319 24 12.

Estan convidats a l'acte tots els col·legiats.



Seu del Tribunal
Casa Llotja de Mar
Tel. 319 81 17 - 08003 Barcelona
Téléfax (93) 315 24 18

EDICIONARIAL

La hiperprotección no es buena

En la realidad social, el principio de acción y reacción, la cibernética, actúan vigorosamente.

Una política monetaria, a veces ineludible, de encarecimiento del precio del dinero (incremento del interés) sirve para contener la tendencia inflacionista, pero inmediatamente, atrae el capital extranjero hacia una inversión más cómoda, meramente financiera, substrayéndolo de la inversión productiva y creadora, agravando así el problema si no se aplican contramedidas.

Una excesiva protección al arrendatario, contenía la oferta de alquileres, y conducía al usuario a tener que comprar con la mayor onerosidad que ello comporta, dificultando así la solución del problema.

El mismo estado del bienestar, no estimula precisamente la autoprovisión y el ahorro, con lo que si la hiperprotección que comporta se incrementara en demasía, el daño que la quiebra del sistema de la seguridad social produciría sería aún menor que el daño representado por el estilo de vida que se implantara.

Cuando para proteger a la mujer casada y a su patrimonio privativo de la presión marital solicitante del aval de su consorte para obtener crédito se utilizaba en algunos derechos civiles la prohibición de avalar con la consiguiente nulidad radical de la fianza prestada por la mujer en favor de su marido, surgieron los préstamos en los que aparecía la esposa como deudora principal y avalista el marido.

Cuando las compañías de seguro se auto-hiperprotegían con cláusulas muy propias de contratos de adhesión, surgió el art. 3 de la Ley de contrato de seguro racionando ante el exceso.

La prudencia, el sentido común y la medida no son sólo expresión de bien hacer y sentido pragmático, sino expresión de la misma justicia, que es la verdad en Derecho, y ya se dijo -y con acierto- que «Veritas est in medio».

Editor: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. *Director:* Alexandre Pintó Sala. *Dirección Ejecutiva:* Margarita Ginesta de Puig. *Colaboradores jurídicos:* García de Enterría, Xavier Jordana Rosell, Sastre Papiol, Hernández Gil, Jorge Vives Martínez, Cuatrecasas, Marroquín Sagalés, Miguel Montoro Puerto, Checkaudit, Iberforo, Piqué Vida! José Juan Pintó Ruiz, Carlos García de Ceca, García Fernández, Antonio Pérez Ramos, J. y A. Ganigues, Córdoba Roda/Gonzalo Rodríguez Morullo, Angel Bonet Navarro, Manuel J. Silva, Rafael Jiménez de Parga, Tulio J. Rosembuj y Agustí Jausas, AGM Lawrope, Gómez-Acebo & Pombo, Juan Manuel Perulles Moreno, Alfonso Hernández Moreno, Manuel Delgado Rodríguez, Fernando P. Méndez González, Francisco Marhuenda, Carlos González Oliver. *Consejo de Redacción:* Tulio Rosembuj, Jaime Alonso-Cuevillas Sayrol, Francisco de Quinto, Manuel J. Silva, Esther Ortín y Margarita Ginesta de Puig. *Consejo Asesor:* Carlos Ferrer Salat, Antonio Negre Villavechia, Mario Pifarré Riera, José Juan Pintó Ruiz, Juan Piqué Vida!, Rafael Jiménez de Parga y Agustí Jausas. *Redacción, Publicidad y Administración:* Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. Paseo de Gracia, 55, 5º, 5ª. 08007 Barcelona. Tel. 487 81 39. Fax 487 50 88. NIF A59888172. Depósito Legal: B-12590-93. *Realización gráfica:* Anglofort, S.A.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

Indice de novedades legislativas 6

SUBVENCIONES OFICIALES

Indice de subvenciones oficiales 10

AL DIA

Sección al día 12

DERECHO ADMINISTRATIVO

• Doctrina Jurídica:

Comunicación previa a la Administración, anunciando la interposición del recurso contencioso-administrativo: un requisito procesal perturbador. 15

DERECHO CIVIL

• Novedad Legislativa:

Resumen de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. 19

La nueva LAU: diferencias con el derecho anterior. 29

Formularios de contratos de arrendamiento. 32

Modelos de requerimientos y notificaciones de la nueva LAU. 38

La nueva Ley de Fundaciones y de incentivos fiscales a la participación privada en actividades de interés general. 43

DERECHO COMUNITARIO

• Novedad Legislativa:

Novedades en derecho comunitario 48

DERECHO CONSTITUCIONAL

• Doctrina Jurídica:

Reflexiones en torno a quince años de actuación del Tribunal Constitucional. 50

DERECHO FISCAL Y TRIBUTARIO

• Novedad Legislativa:

Repercusiones económicas de la actividad legislativa en la frontera 1994/95: Presupuestos Generales del Estado para 1995. 82

La reforma del régimen de las sanciones tributarias y de los delitos contra la Hacienda Pública. 54

• Doctrina Jurídica:

Los profesionales y el I.R.P.F. 58

Informe sobre el régimen fiscal de las Sociedades Luxemburguesas. 61

La utilización de las pérdidas fiscales. 65

DERECHO MERCANTIL

• Doctrina Jurídica:

La aparente insolvencia: el velo jurídico (Reproducción número anterior) 67

El Contrato de Agencia: formulario técnico-jurídico. 70

DERECHO PENAL

• Novedad Legislativa:

La reforma del régimen de las sanciones tributarias y de los delitos contra la Hacienda Pública. 54

DERECHO PROCESAL

• Doctrina Jurídica:

Maniobras dilatorias: una mala táctica procesal. 74

La ejecución de sentencias extranjeras en España en

materia civil y mercantil y la rebeldía del demandado. 76

Medios de prueba tendentes a descubrir el patrimonio del demandado: ¿qué medios de prueba deben

proponerse ante el desconocimiento de bienes del demandado? Doctrina y praxis. 79

ECONOMIA

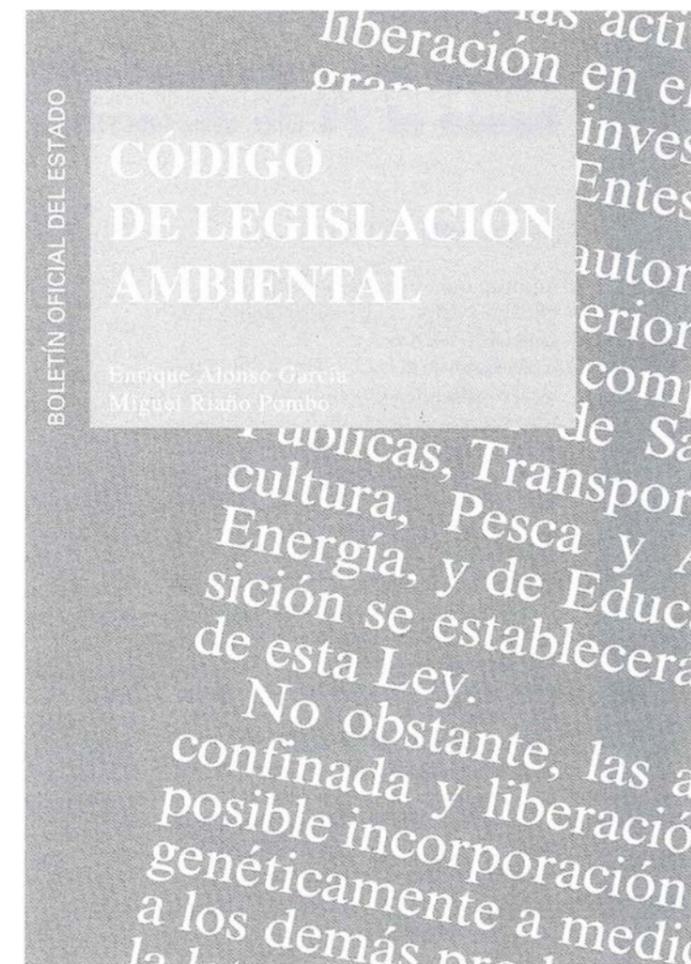
Repercusiones económicas de la actividad legislativa en la frontera 1994/95: Presupuestos Generales del Estado para 1995 82

NOTICIAS DEL MUNDO JURIDICO Y ECONOMICO

Noticias nacionales e internacionales 85

*Nota: el artículo anunciado en portada con el título «recursos contra las resoluciones sancionadoras de infracciones de tráfico. Formularios» se publicará en el próximo número.

Novedad



En esta primera edición se recoge la recopilación actualizada de toda la Legislación Internacional, Europea, Estatal y Autonómica vigente, referida en general al Medio Ambiente y en particular a los apartados de aguas continentales y marinas, atmósfera, ruido, residuos, sustancias peligrosas y medio natural.

3.254 páginas, 24.000 pesetas



MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO

Trafalgar, 29. 28071 MADRID
Teléfonos: Centralita: 538 21 00 / Información: 538 22 90
Anuncios: 538 22 94 / Librería: 538 22 95
Suscripciones: 538 22 97

Indice novedades legislativas

desde el 10 de septiembre de 1994 hasta el 24 de diciembre de 1994

ADMINISTRATIVO

Resolución 15 septiembre 1994. PRESIDENCIA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS. CAMARAS OFICIALES DE LA PROPIEDAD URBANA. Convalidación del Real

Decreto-Ley 8/1994, de 5 agosto (RCL 1994, 2338), de supresión de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana y su Consejo Superior como Corporaciones de Derecho público y de regulación del régimen y destino de su patrimonio. *B.O.E. 20 septiembre 1994 (Núm. 225)*

Real Decreto 5 agosto 1994, Núm. 1778/1994. MINISTERIO PARA ADMINISTRACIONES PUBLICAS. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. Adecuación a la Ley 30/1992, de 26 noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), de Régimen Jurídico

de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de las normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.

B.O.E. 19 octubre 1994 (Núm. 250)

Ley 24 noviembre 1994, Núm. 31/1994. JEFATURA DEL ESTADO. FONDO DE COMPENSACION INTER-TERRITORIAL. Modificación del artículo 9.1 de la Ley 29/1990, de 26 diciembre (RCL 1990, 2674 y RCL 1991, 769), reguladora.

B.O.E. 25 noviembre 1994 (Núm. 282)

Real Decreto-Ley 25 noviembre 1994, Núm. 12/1994.

JEFATURA DEL ESTADO. INUNDACIONES. Amplía el ámbito territorial de aplicación de las medidas incluidas en el Real Decreto-Ley 11/1994, de 28 octubre (RCL 1994, 3072), sobre medidas urgentes para reparar los daños causados por las recientes inundaciones, a las ocurridas con posterioridad a su aprobación.

B.O.E. 26 noviembre 1994 (Núm. 283)

Ley Orgánica 8 noviembre 1994, Núm. 16/1994.

JEFATURA DEL ESTADO. PODER JUDICIAL. Reforma la Ley Orgánica 6/1985, de 1 julio (RCL 1985, 1578, 2635 y ApNDL 8375), del Poder Judicial.

B.O.E. 29 noviembre 1994 (Núm. 285)

Real Decreto-Ley 28 octubre 1994, Núm. 11/1994.

JEFATURA DEL ESTADO. INUNDACIONES. Medidas urgentes para reparar los daños causados por las recientes inundaciones.

B.O.E. 4 noviembre 1994 (Núm. 264)

Ley Orgánica 8 noviembre 1994, Núm. 16/1994.

JEFATURA DEL ESTADO. PODER JUDICIAL. Reforma la Ley Orgánica 6/1985, de 1 julio (RCL 1985, 1578, 2635 y ApNDL 8375), del Poder Judicial.

B.O.E. 9 noviembre 1994 (Núm. 268)

CIVIL

Sentencia 21 septiembre 1994, Núm. 254/1994. Cuestiones de inconstitucionalidad 1819/1992 y 173/1993 (acumuladas).

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. ENJUICIAMIENTO CIVIL. Inconstitucionalidad y nulidad del artículo 737 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada al mismo por la Ley 10/1992, de 30 abril (RCL 1992, 1027), de Medidas Urgentes de Reforma

Procesal. *B.O.E. 21 octubre 1994 (Núm. 252) suplemento*

Ley 24 noviembre 1994, Núm. 30/1994.

JEFATURA DEL ESTADO. FUNDACIONES-MECENAZGO. Ley de fundaciones y de incentivos fiscales a la participación privada en actividades de interés general.

B.O.E. 25 noviembre 1994 (Núm. 282)

Ley 24 noviembre 1994, Núm. 29/1994.

JEFATURA DEL ESTADO. ARRENDAMIENTOS URBANOS. Ley de Arrendamientos Urbanos.

B.O.E. 25 noviembre 1994 (Núm. 282)

Ley 23 diciembre 1994, Núm. 35/1994.

JEFATURA DEL ESTADO. CODIGO CIVIL-MATRIMONIO. Modifica el Código Civil en materia de autorización del matrimonio civil por los alcaldes.

B.O.E. 24 diciembre 1994 (Núm. 307)

C.A. ARAGON

Ley 7 octubre 1994, Núm. 9/1994.

PRESIDENCIA DE LA DIPUTACION GENERAL DE ARAGON. ARAGON-UNION EUROPEA. Regula los Planes de Desarrollo Regional de la Comunidad Autónoma en relación con los Fondos Estructurales de la Unión Europea.

B.O.E. 19 noviembre 1994 (Núm. 277)

C.A. CANTABRIA

Ley 29 septiembre 1994, Núm. 9/1994.

PRESIDENCIA DE LA DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA. CANTABRIA-SUELO. Usos del suelo en el medio rural.

B.O.E. 8 noviembre 1994 (Núm. 267)

Ley 6 octubre 1994, Núm. 10/1994. PRESIDENCIA DE LA DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA.

CANTABRIA-DIPUTACION REGIONAL. Modifica la Ley de la Asamblea Regional 8/1994, de 28 junio (RCL 1994, 2467), de modificación de la Ley 3/1984, de 7 mayo (RCL 1984, 1666), de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración para su adaptación a la Ley 30/1992, de 26 noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

B.O.E. 8 noviembre 1994 (Núm. 267)

C.A. CATALUÑA

Real Decreto 23 septiembre 1994, Núm. 1905/1994.

MINISTERIO PARA ADMINISTRACIONES PUBLICAS

NOVEDADES

CATALUÑA. Traspaso de la Administración del Estado en materia de personal laboral al servicio de la Administración de Justicia.

B.O.E. 12 octubre 1994 (Núm. 244)

C.A. GALICIA

Ley 30 marzo 1994, Núm. 1/1994. PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE GALICIA. GALICIA-PRESUPUESTOS. Presupuestos de la Comunidad Autónoma para 1994.

B.O.E. 18 octubre 1994 (Núm. 249)

Ley 18 julio 1994, Núm. 2/1994. PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE GALICIA.

GALICIA-CAMARAS AGRARIAS. Modifica la Ley 4/1984, de 4 mayo (RCL 1985, 730), reguladora.

B.O.E. 18 octubre 1994 (Núm. 249)

Ley 18 julio 1994, Núm. 3/1994. PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE GALICIA.

GALICIA-VALEDOR DEL PUEBLO. Modifica la Ley 6/1984, de 5 junio (RCL 1985, 769), reguladora.

B.O.E. 18 octubre 1994 (Núm. 249)

C.A. MURCIA

Ley 26 julio 1994, Núm. 4/1994. PRESIDENCIA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA. REGION DE MURCIA-SANIDAD. Ley de Salud.

B.O.E. 11 octubre 1994 (Núm. 243)

Ley 1 agosto 1994, Núm. 5/1994. PRESIDENCIA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA.

REGION DE MURCIA-DIPUTADOS REGIONALES Y ALTOS CARGOS. Estatuto Regional de la actividad Política.

B.O.E. 21 octubre 1994 (Núm. 252)

FISCAL Y TRIBUTARIO

Orden 27 septiembre 1994. MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO. Aprueba el modelo 330 de declaración-liquidación.

B.O.E. 30 septiembre 1994 (Núm. 234)

Orden 23 septiembre 1994. MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. Desarrolla el Real Decreto-ley 6/1994, de 27 1994 (RCL 1994, 1498), en relación con la compensación de los beneficios fiscales a los Ayuntamientos

afectados por la sequía.

B.O.E. 7 octubre 1994 (Núm. 240)

Real Decreto-Ley 30 septiembre 1994, Núm. 10/1994.

JEFATURA DEL ESTADO. AUTOMOVILES. Incentivos fiscales de carácter temporal para la renovación del parque de vehículos de turismo.

B.O.E. 12 octubre 1994 (Núm. 244)

Orden 19 octubre 1994. MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES. Declara la exención por reciprocidad a que se refiere el art. 5.º de la Ley 61/1978, de 28 diciembre (RCL 1978, 2837 y APNDL 7226), reguladora, a las entidades de navegación aérea residentes en la República de Panamá.

B.O.E. 10 noviembre 1994 (Núm. 269)

Orden 29 noviembre 1994. MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO. Módulos e índices correctores del régimen simplificado para 1995, correspondientes a los sectores comprendidos en el artículo 37.1.2.º del Reglamento (RCL 1992, 2834 y RCL 1993, 404).

B.O.E. 30 noviembre 1994 (Núm. 286)

Real Decreto 28 octubre 1994, Núm. 2110/1994.

MINISTERIO TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL.

SEGURIDAD SOCIAL. Modifica determinados aspectos de la regulación de los Regímenes Especiales de la Seguridad Social de Trabajadores por cuenta propia o autónomos, agrario y de empleados del hogar.

B.O.E. 10 diciembre 1994 (Núm. 295)

Convenio y Protocolo 14 marzo 1989, ratificados por instrumento 7 septiembre 1994.

JEFATURA DEL ESTADO. FILIPINAS. Para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta.

B.O.E. 15 diciembre 1994 (Núm. 299)

Convenio y Protocolo 17 enero 1994, ratificados por instrumento 8 noviembre 1994.

JEFATURA DEL ESTADO COREA DEL SUR. Para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta.
B.O.E. 15 diciembre 1994 (Núm. 299)

INTERNACIONAL

Convenio 18 marzo 1965, ratificado por instrumento 20 junio 1994. JEFATURA DEL ESTADO INVERSIONES. Arreglo de diferencias relativas a inversiones entre Estados y nacionales de otros Estados.
B.O.E. 13 septiembre 1994 (Núm. 219)

Convenio 22 marzo 1989, ratificado por instrumento 7 febrero 1994. JEFATURA DEL ESTADO RESIDUOS TOXICOS Y PELIGROSOS. Control de los movimientos transfronterizos de los desechos peligrosos y su eliminación.
B.O.E. 22 septiembre 1994 (Núm. 227)

Resolución 4 octubre 1994. SECRETARIA GENERAL TECNICA MINISTERIO ASUNTOS EXTERIORES TRATADOS INTERNACIONALES. Actuaciones de terceros Estados en relación con los de que España es parte.
B.O.E. 14 octubre 1994 (Núm. 246)

Acuerdo 28 junio 1994. MINISTERIO ASUNTOS EXTERIORES CROACIA. Transporte internacional por carretera.
B.O.E. 18 octubre 1994 (Núm. 249)

Convenio 16 septiembre 1988, ratificado por instrumento 9 agosto 1994. JEFATURA DEL ESTADO JUSTICIA. Competencia judicial y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil.
B.O.E. 20 octubre 1994 (Núm. 251)

Convenio protocolo 24 julio 1992, ratificados por instrumento 5 octubre 1994. JEFATURA DEL ESTADO MEXICO. Para evitar la doble imposición en materia de impuestos sobre la renta y el patrimonio y prevenir el fraude y la evasión fiscal.
B.O.E. 27 octubre 1994 (Núm. 257)

Acuerdo 6 julio 1994. MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES LITUANIA. Transporte internacional por carretera.
B.O.E. 28 noviembre 1994 (Núm. 284)

DECLARACION 17 noviembre 1994. MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES SUSTRACCION DE MENORES. Aceptación de España de las adhesiones de

Burkina Fasso, Mauricio, Mónaco, Polonia y Rumania al Convenio sobre los aspectos civiles de la sustracción internacional de menores, hecho en La Haya el 25 de octubre 1980 (RCL 1987, 1960 y RCL 1989, 1442).
B.O.E. 29 noviembre 1994 (Núm. 285)

Convenio 11 julio 1991. MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Cooperación espacial.
B.O.E. 10 noviembre 1994 (Núm. 269)

Acuerdo 19 octubre 1993. MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES FILIPINAS. Promoción y protección recíproca de inversiones.
B.O.E. 17 noviembre 1994 (Núm. 275)

Tratado 26 octubre 1992, ratificado por instrumento 25 octubre 1994. JEFATURA DEL ESTADO

POLONIA. Amistad y cooperación.
B.O.E. 30 noviembre 1994 (Núm. 286)

Acuerdo 17 enero 1994. MINISTERIO ASUNTOS SOCIALES COREA DEL SUR. Cooperación económica.
B.O.E. 13 diciembre 1994 (Núm. 297)

Acuerdo 17 enero 1994. MINISTERIO DE ASUNTOS SOCIALES COREA DEL SUR. Promoción y protección recíprocas de inversiones.
B.O.E. 13 diciembre 1994 (Núm. 297)

Acuerdo 11 abril 1994. MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES RUSIA. Cooperación en materia de medio ambiente.
B.O.E. 14 diciembre 1994 (Núm. 298)

Convenio 16 noviembre 1945. MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES ORGANIZACION DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA EDUCACION, LA

CIENCIA Y LA CULTURA (UNESCO). Constitución.
B.O.E. 16 diciembre 1994 (Núm. 300)

LABORAL

Real decreto 9 septiembre 1994, Núm. 1844/1994. MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

COMITES DE EMPRESA-DELEGADOS DE PERSONAL. Reglamento de elecciones a órganos de representación de los trabajadores en la empresa.
B.O.E. 13 septiembre 1994 (Núm. 219)

Resolución 23 septiembre 1994. SUBSECRETARIA MINISTERIO PRESIDENCIA EXTRANJEROS-TRABAJO. Instrucciones generales sobre la determinación de un contingente de autorizaciones para el empleo de trabajador es extranjeros no comunitarios en 1994 y el procedimiento para su cobertura.
B.O.E. 24 septiembre 1994 (Núm. 229)

Orden 19 septiembre 1994. MINISTERIO TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL CONTRATO DE APRENDIZAJE. Regula determinados aspectos formativos de los contratos de aprendizaje.
B.O.E. 28 septiembre 1994 (Núm. 232)

Orden 5 octubre 1994. MINISTERIO TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL TRABAJO-JUBILACIONES. Ayudas previas a la jubilación ordinaria en el Sistema de la Seguridad Social, a trabajadores afectados por procesos de reestructuración de empresas.
B.O.E. 22 octubre 1994 (Núm. 253)

Resolución 18 octubre 1994. DIRECCION GENERAL INSTITUTO NACIONAL DE EMPLEO

CONTRATO DE APRENDIZAJE. Desarrollo y aplicación de la Orden 19 septiembre 1994 (RCL 1994, 2694), por la que se regulan determinados aspectos formativos de los contratos de aprendizaje.
B.O.E. 4 noviembre 1994 (Núm. 264)

MERCANTIL

Resolución 16 septiembre 1994. BANCO DE ESPAÑA MERCADO HIPOTECARIO. Indices de

referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda.
B.O.E. 20 septiembre 1994 (Núm. 225)

Circular 26 septiembre 1994, Núm. 6/1994. BANCO DE ESPAÑA ENTIDADES DE CREDITO. Modifica la Circular 4/1991, de 14 junio (RCL 1991, 1628), sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros.
B.O.E. 27 septiembre 1994 (Núm. 231)

Circular 26 septiembre 1994, Núm. 7/1994. BANCO DE ESPAÑA DEUDA DEL ESTADO. Modifica la Circular 6/1991, de 13 de noviembre 1991 (RCL 1991, 2792), de normas sobre funcionamiento de entidades gestoras del mercado en anotaciones.
B.O.E. 4 octubre 1994 (Núm. 237)

Resolución 30 septiembre 1994. DIRECCION GENERAL TESORO Y POLITICA FINANCIERA ACTIVOS FINANCIEROS. Tipo de interés efectivo anual para el cuarto trimestre natural de 1994, a efectos de lo dispuesto en el art. 3.º 1 de la Ley 14/1985, de 29 mayo (RCL 1985, 1238 y ApNDL

7192), de régimen fiscal de determinados activos financieros.
B.O.E. 4 octubre 1994 (Núm. 237)

Resolución 17 octubre 1994. BANCO DE ESPAÑA MERCADO HIPOTECARIO. Indices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda.
B.O.E. 20 octubre 1994 (Núm. 251)

Resolución 7 noviembre 1994. PRESIDENCIA DEL INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA DE CUENTAS AUDITORIA DE CUENTAS. Anuncia la publicación de la modificación del apartado 8.a) de la norma técnica de elaboración del informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del art. 159 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 diciembre (RCL 1989, 2737 y RCL 1990, 206), cuya publicación se anunció por Resolución 24 junio 1991 (RCL 1991, 1744).
B.O.E. 25 noviembre 1994 (Núm. 282)

Orden 30 noviembre 1994. MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA

ENTIDADES FINANCIERAS. Normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas financieras.
B.O.E. 13 diciembre 1994 (Núm. 297)

PENAL

Ley Orgánica 23 diciembre 1994, Núm. 17/1994. JEFATURA DEL ESTADO CODIGO PENAL. Modifica distintos artículos del Código Penal a fin de tipificar la conducción de un ciclomotor con temeridad o imprudencia, bajo la influencia de bebidas alcohólicas, drogas tóxicas, estupefacientes o sustancias psicotrópicas.

Ley Orgánica 23 diciembre 1994, Núm. 18/1994. JEFATURA DEL ESTADO CODIGO PENAL. Modifica dos preceptos del Código Penal en lo referente al secreto de las comunicaciones.

Ley Orgánica 23 diciembre 1994, Núm. 19/1994. JEFATURA DEL ESTADO ENJUICIAMIENTO CRIMINAL-TESTIGOS Y PERITOS. Establece medidas de protección para testigos y peritos en causas criminales.

Boletín de Suscripción

Deseo suscribirme a la revista especializada **ECONOMIST & JURIST** por un período de un (1) año, al precio de 6.350 ptas. + el 4% de IVA

Apellidos	Nombre	NIF
Calle / Plaza	Número	Piso
Ciudad	Código Postal	Provincia
		País

Muy señores míos:

Ruego atiendan, hasta nuevo aviso, los recibos que Difusión Jurídica y Temas de Actualidad les pase en concepto de cuota anual de suscripción, con cargo a la cuenta N.º

abierta a nombre de Sr. /Sra. _____ en esta sucursal

N.º de entidad | | | N.º de oficina | | | | |

..... de de 19 Firma

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A.
Paseo de Gracia, SS, Sº Sª - Tel. 487 81 39 - Fax 487 SO 88 - 08007 Barcelona

Subvenciones hasta el 24 de diciembre 1994

Orden 7 septiembre 1994.
MINISTERIO TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
INSTITUTO NACIONAL DE EMPLEO. Regula la forma de garantizar por los beneficiarios de las subvenciones y ayudas públicas que concede el Instituto Nacional de Empleo, los anticipos de pago sobre las mismas.
B.O.E. 26 septiembre 1994 (Núm. 230)

Orden 29 septiembre 1994.
MINISTERIO AGRICULTURA PESCA Y ALIMENTACION
PESCA MARITIMA. Establece ayudas para la retirada de artes de enmalle fijo constituidas por redes de monofilamento a los buques españoles que ejercen su actividad al amparo del Acuerdo CEE-Marruecos (LCEur 1992, 4195) en aguas bajo soberanía o juriisdicción marroquí.
B.O.E. 30 septiembre 1994 (Núm. 234)

Orden 30 septiembre 1994.
MINISTERIO JUSTICIA E INTERIOR
CUERPO NACIONAL DE POLICIA. Subvenciones a organizaciones sindicales en 1994.
B.O.E. 1 octubre 1994 (Núm. 235)

Orden 30 septiembre 1994.
MINISTERIO AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
AGRICULTURA. Normas de concesión de subvenciones a entidades, empresas y profesionales relacionados con la producción y la comercialización en el sector agrario que faciliten datos estadísticos, contables y de precios agrarios.
B.O.E. 1 octubre 1994 (Núm. 235)

Orden 23 septiembre 1994.
MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA
SEGUROS DEL CAMPO. Normas para el

integral de cereales de invierno en secano, en campaña 1994.
B.O.E. 6 octubre 1994 (Núm. 239)

Orden 10 octubre 1994.
MINISTERIO AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
ALGODON-COMUNIDAD EUROPEA. Solicitud y concesión de la ayuda a los pequeños productores correspondiente a la campaña 1994/1995.
B.O.E. 14 octubre 1994 (Núm. 246)
Orden 27 septiembre 1994.

MINISTERIO INDUSTRIA Y ENERGIA
AGUAS. Subvenciones a plantas potabilizadoras en Canarias en 1994.
B.O.E. 18 octubre 1994 (Núm. 249)

Orden 18 octubre 1994.
MINISTERIO INDUSTRIA Y ENERGIA
ENERGIA. Modifica la Orden 30 junio 1993 (RCL 1993, 2100), por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a proyectos de aprovechamiento energético en el marco del plan de Ahorro y Eficiencia Energética (PAEE).
B.O.E. 31 octubre 1994 (Núm. 260)

Orden 28 octubre 1994.
MINISTERIO AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
AGRICULTURA-COMUNIDAD EUROPEA. Regula para la campaña de comercialización 1995-1996 (cosecha de 1995) la retirada del cultivo de las tierras que se benefician de los pagos compensatorios contemplados en el Reglamento (CEE) 1765/1992, del Consejo, de 30 junio (LCEur 1992, 1968 y LCEur 1993, 1013) la normativa específica del régimen de apoyo a los productores de semillas oleaginosas y el uso de las tierras retiradas para la producción

de materias primas con destino no alimentario.
B.O.E. 10 noviembre 1994 (Núm. 269)

Orden 3 noviembre 1994.
MINISTERIO AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
AGRICULTURA-COMUNIDAD EUROPEA. Regula el procedimiento de presentación de las solicitudes de ayuda «superficies» y de tramitación y concesión de las mismas para la campaña de comercialización 1995/1996 (cosechas de 1995).
B.O.E. 10 noviembre 1994 (Núm. 269)

Orden 4 noviembre 1994.
MINISTERIO ASUNTOS SOCIALES
EMPLEO. Medidas de apoyo a las migraciones interiores.
B.O.E. 11 noviembre 1994 (Núm. 270)

Orden 8 noviembre 1994.
MINISTERIO AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
SEGUROS DEL CAMPO. Modifica la Orden 4 agosto 1994, 2447, por la que se dictan normas para el integral de cereales de invierno en secano, en campaña 1994.
B.O.E. 11 noviembre 1994 (Núm. 270)

Orden 2 diciembre 1994.
MINISTERIO JUSTICIA E INTERIOR
INUNDACIONES. Determina los municipios a los que son de aplicación los Reales Decretos-leyes 11/1994, de 28 octubre 1994 (RCL 1994, 3072), y

12/1994, de 25 noviembre 1994 (RCL 1994, 3281), de medidas urgentes para reparar los daños causados por las recientes inundaciones.
B.O.E. 7 diciembre 1994 (Núm. 292)

Resolución 1 diciembre 1994.
PRESIDENCIA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
INUNDACIONES. Convalidación del Real Decreto-ley 12/1994, de 25 noviembre (RCL 1994, 3281), por el que se amplía el ámbito territorial de aplicación de las medidas incluidas en el Real Decreto-ley 11/1994, de 28 octubre (RCL 1994, 3072), de medidas urgentes para reparar los daños causados por las recientes inundaciones, a las ocurridas con posterioridad a su aprobación.
B.O.E. 8 diciembre 1994 (Núm. 293)

Orden 7 diciembre 1994.
MINISTERIO AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
INUNDACIONES. Dicta disposiciones para el desarrollo de los Reales Decretos-leyes 11/1994, de 28 octubre (RCL 1994, 3072), y 12/1994, de 25 noviembre (RCL 1994, 3281), de medidas urgentes para reparar los daños causados por las recientes inundaciones.
B.O.E. 12 diciembre 1994 (Núm. 296)

Orden 9 diciembre 1994.
MINISTERIO PARA ADMINISTRACIONES PUBLICAS
INUNDACIONES. Procedimientos de tramitación de las subvenciones para reparar los daños causados por las recientes lluvias torrenciales e inundaciones en los servicios e instalaciones de las entidades locales.
B.O.E. 12 diciembre 1994 (Núm. 296)

Orden 9 diciembre 1994.
MINISTERIO TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
INUNDACIONES. Normas para la aplicación de lo dispuesto en los arts. 6.º del Real Decreto-ley 11/1994, de 28 octubre (RCL 1994, 3072), y 2.º del Real Decreto-ley 12/1994, de 25 noviembre (RCL 1994, 3281), por los que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados por las recientes inundaciones.
B.O.E. 13 diciembre 1994 (Núm. 297)

Orden 5 octubre 1994.
MINISTERIO TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
TRABAJO-JUBILACIONES. Ayudas previas a la jubilación ordinaria en el Sistema de la Seguridad Social, a trabajadores afectados por procesos de reestructuración de empresas.
B.O.E. 22 octubre 1994 (Núm. 253)

Boletín de Suscripción

Deseo suscribirme a la revista especializada **ECONOMIST & JURIST** por un período de un (1) año, al precio de 6.350 ptas. + el 4% de IVA

Apellidos	Nombre	NIF
Calle / Plaza	Número	Piso
Ciudad	Código Postal	Provincia
		País

Muy señores míos:

Ruego atiendan, hasta nuevo aviso, los recibos que Difusión Jurídica y Temas de Actualidad les pase en concepto de cuota anual de suscripción, con cargo a la cuenta N.º 1111111111111111

abierta a nombre de Sr. /Sra. _____ en esta sucursal

N.º de entidad 111111 N.º de oficina 111111

..... de de 19

Firma

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A.
Paseo de Gracia, 55, 5º, 5ª - Tel. 487 81 39 - Fax 487 50 88 - 08007 Barcelona

AL DIA ADMINISTRATIVO

1. STC de 14 de abril de 1994

Se declara la inconstitucionalidad de la adscripción obligatoria a las Cámaras de la Propiedad.

En el BOE n.º 313, de 31 de diciembre de 1994 (fascículo segundo) se ha publicado la Ley 42/1994, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social. Concretamente los Títulos dedicados a las medidas administrativas son el III «Del personal al servicio de las Administraciones Públicas», y el IV «Normas de gestión y organización», dedicadas básicamente a los Organismos autónomos, sociedades estatales y otros entes públicos. Entre sus disposiciones adicionales hay algunas que modifican determinados preceptos de leyes administrativas.

Un Auto del TS de 14 de octubre de 1994, quebrando la línea jurisprudencia! dominante en los últimos tiempos, declara que, en el recurso contencioso-administrativo si no se formaliza la demanda en el plazo de 20 días legalmente otorgado, la caducidad de la instancia opera «ope legis», en virtud del art. 67.2 LJ, siendo su declaración por el Tribunal una mera constatación; y, sin que sea de aplicación el art. 121.1 LJ, que admite el escrito presentado en el mismo día en que se notifique la providencia de caducidad.

AL DIA CIVIL

1. Entra en vigor la nueva ley de arrendamientos urbanos: plazos que hay que tener en cuenta

1) Los arrendadores de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, que sigan vigentes el día 1 de enero de 1994, y que no tengan derecho de actualizar la renta (1), tendrán la obligación de informar al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio ambiente, en el plazo máximo de tres meses a contar desde el uno de enero de 1995, de los datos del contrato, o contratos, ya que en caso contrario, perderán los beneficios fiscales, que el Gobierno determinara, en el plazo máximo de un año.

(1) no procederá la actualización de la renta cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan, no excedan de los siguientes límites:

Número de personas incluido arrendatario	límite en numero de veces el salario mínimo interprofesional
1 ó 2	2,5
2 ó 4	3
más de 4	3,5

2) Si los contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al 9 de mayo de 1985, se prorrogan por tácita reconducción tras la expiración del plazo contractual o de las prórrogas pactadas, se producirán las siguientes consecuencias:

a) La duración de la prórroga por tácita reconducción no será de conformidad con lo previsto en el art. 1.566 en relación al art. 1.581 del C.C. sino que será de tres años obligatorios para el arrendador y potestativos para el arrendatario.

b) Durante dicho período de prórroga el contrato de arrendamiento pasará a regirse por las disposiciones de la nueva ley de arrendamientos.

Por ello es importante, a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley, notificar al arrendatario la voluntad de resolver el contrato a la expiración del término o de la prórroga, ya que en caso contrario por tácita reconducción el contrato, quedará sujeto a la nueva ley, incidencia especial contratos de local de negocio (disposición transitoria primera).

3) Los contratos de arrendamiento sobre finca urbana en la que se desarrollen actividades profesionales (médicos, abogados, arquitectos etc.) se extinguirán en el plazo de cinco años (disposición transitoria cuarta apartado 4).

4) Los arrendadores de contratos de arrendamiento de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985, que no estén incluidos en el anterior apartado 1-es decir que el arrendatario tenga ingresos superiores al doble y medio del salario mínimo interprofesional- tendrán derecho a la actualización de la renta, pero para ello se requiere como requisito previo, que el arrendador notifique fehacientemente al arrendatario, la procedencia de la actualización, y dicho requerimiento podrá realizarse, en la fecha que, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, enero de 1995, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato de forma que dichos contratos sólo podrán actualizarse a partir de enero de 1996, es decir, al cabo de un año de la entrada en vigor de la ley.

No obstante, hay autores que sostienen que la mencionada actualización puede efectuarse a partir de 1995 en la fecha en que se produzca el vencimiento de cada anualidad del contrato.

5) Los arrendamientos de local de negocio, anteriores al 9 de mayo de 1985, tendrán derecho a la actualización de la renta, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, (1 enero de 1995), en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato, a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente dirigido al arrendatario en la forma prevista en la disposición transitoria tercera de esta Ley.

6) El arrendatario de local de negocio o el de los contratos previstos en la disposición transitoria cuarta (contratos asimilados a vivienda o inquilinato y arrendamientos en los que se desarrollen actividades profesionales), podrá incrementar el plazo de extinción del contrato en cinco años si admite toda la actualización de la renta, que pueda efectuarse al amparo de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, en la primera mensualidad siguiente al requerimiento que por esta causa le dirija el arrendador en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato a partir de la entrada en vigor de esta Ley o a iniciativa propia a partir de la misma fecha.

2. Beneficios fiscales de la nueva ley de fundaciones

HASTA EL 26 DE FEBRERO DE 1995 podemos solicitar los siguientes beneficios fiscales:

1. Aplicación del NUEVO REGIMEN FISCAL, con la posibilidad de aplicar el nuevo régimen en el impuesto sobre sociedades para el ejercicio de 1994.

2. Solicitar la exención para los resultados obtenidos en el ejercicio de explotaciones económicas coincidentes con la finalidad fundacional.

3. Entra en vigor el 1 de Marzo de 1995 la Reforma de los arts. 49, 51, 52, 53, 55, 57, 58, 62 y 73 del C. Civil en relación a la actualización del matrimonio civil, celebrado por los alcaldes. (B.O.E. 24 de Diciembre de 1994).

4. STS (Sala 1.ª) de 13 de octubre de 1994

Ineficacia parcial de capitulaciones matrimoniales otorgadas en fraude de acreedores; vinculación real a tal efecto de los bienes adjudicados a los otorganes al liquidar la sociedad de gananciales.

5. STS (Sala 1.ª) de 11 de octubre de 1994

Inaplicabilidad mediante la vía analógica de las normas de la sociedad de gananciales a las adquisiciones de bienes constantes; la vigencia de una unión more uxorio; comunidad de bienes.

6. STS (Sala 1.ª) de 30 de junio de 1994

Cabe el retracto del arrendatario en los supuestos de transmisión de la finca arrendada mediante pública subasta; interpretación extensiva; analogía.

7. STS (Sala 1.ª) de 22 de julio de 1994

Procedimiento del Art. 41 de la L.H.: la exclusión del efecto de cosa juzgada permite la interposición del proceso declarativo correspondiente.

8. STS de 25 de octubre de 1994

Indivisibilidad de la hipoteca cuando ésta sujeta varias fincas; cada una de ellas responde por la totalidad del crédito.

AL DIA FISCAL

1. STC (Sala 3.ª) de 17 de octubre de 1994

Cuentas indistintas con varios titulares no siendo todos ellos deudores tributarios: presunción del Art. 393 C. Civ. (1); la deuda tributaria es determinada: imposibilidad de embargo-sanción; principio de jerarquía normativa. Limitación del embargo de cuentas corrientes por Hacienda para el cobro de deudas tributarias: nulidad total o parcial de distintos preceptos del Reglamento General de Recaudación (R.D. 20-12-90).

(1) Nota: En el mismo sentido respecto de la presunción de comunidad de bienes respecto de los cotitulares de cuentas indistintas (Arts. 392 y 1.214 C. Civ.) la STS (Sala 1.ª) de 21 de noviembre de 1994.

AL DIA LABORAL

1. Elecciones sindicales

La Disposición Transitoria 2.ª de la Ley 11/1994 (Reforma Laboral) prorrogó, hasta el 15 de diciembre de 1995, los mandatos de los representantes legales de los trabajadores elegidos en las anteriores elecciones, pudiendo celebrarse nuevas elecciones hasta aquella fecha.

A pesar de ello, los sindicatos más representativos ya están promoviendo en numerosas empresas la celebración de elecciones sindicales, las cuales se registrarán por lo dispuesto en el Real Decreto 1844/1994, de 9 de septiembre (BOE 13 de septiembre), por el que se aprobó el Reglamento de Elecciones a órganos de representación de los trabajadores en la empresa.

2. Asistencia sanitaria defectuosa; orden jurisdiccional competente

Un reciente Auto de la Sala Especial de Conflictos de Competencia (de 7 de julio de 1994, 3/94-c) del Tribunal Supremo se pronuncia a favor del orden jurisdiccional de lo Contencioso-administrativo como competente para conocer de las pretensiones de indemnización derivadas de la responsabilidad de los entes gestores de la Seguridad Social por el deficiente funcionamiento de sus servicios de asistencia sanitaria.

Esperemos que dicho Auto ponga fin a la anómala circunstancia de que, al menos hasta el momento, dichas reclamaciones se planteaban, y eran resueltas, indistintamente por los órganos jurisdiccionales civil, contencioso-administrativo y social.

3. STC (Sala 4.ª) de 21 de junio de 1994

Nulidad de las cláusulas de los convenios colectivos referentes a la preferente contratación de hijos de empleados; exclusión mediante reserva de ley; carácter discriminatorio.

4. STC (Sala 4.ª) de 6 de mayo de 1994

Ejercicio del derecho de huelga en día de descanso retribuido: al producirse una suspensión del contrato de trabajo que exonera a las partes de sus prestaciones recíprocas, el efecto desfavorable que comporta al trabajador la privación no comporta un efecto duplicativo «non bis in idem».

5. STC (Sala 4.ª) de 24 de junio de 1994

Procedimiento laboral en materia de Seguridad Social: posibilidad de apreciar hechos no invocados en una resolución administrativa.

AL DIA MERCANTIL

1. Eficacia registral de las ejecuciones realizadas por los acreedores preferentes en el trámite suspensión de pagos.

La D.G.R.N. en Res. de fecha 19 de octubre de 1994, deniega el recurso presentado por la Tesorería General de la Seguridad Social ante la negativa del Registrador de la propiedad a inscribir una certificación de adjudicación a dicho organismo de una finca urbana de la que resultaba titular registral una sociedad en suspensión de pagos, entendiéndose que las ejecuciones individuales realizadas por acreedores preferentes, más allá de la prioridad temporal de las anotaciones preventivas en el Registro; sólo podrán tener eficacia -transmisión por adjudicación-cuando el expediente de suspensión de pagos esté concluido o, en su caso, haya intervenido el órgano al que le corresponde velar por los intereses de los acreedores -interventores-, en el trámite de apremio. (BOE 21 de noviembre de 1994, núm. 278).

2. DGRN Res. de 24 de marzo de 1994

Admisión de la inscripción de la renuncia del Administrador cuando, aún quedando vacante el órgano de administración de la sociedad, aquél obró con la diligencia debida exigible a su cargo.

3. DGRN Res. de 1 de octubre de 1993

Sociedad de Responsabilidad Limitada: existiendo dos grupos distintos de partid-

paciones sociales, es válida la cláusula estatutaria que atribuye un derecho de adquisición prefrente a los titulares de cada grupo frente a los del otro.

4. STS (Sala 1.^a) de 10 de junio de 1994

Las normas estatutarias de una S.A. que conduzcan al absurdo o cuya aplicación provoque el efecto contrario al perseguido por el legislador, no serán exigibles.

AL DIA PENAL

1. L.O. 23 Dic. 1994 n.º 18/1994 Modificación Código Penal sobre secreto comunicaciones. Arts. 192bis y 497bis C.P.

2. L.O. 23 Dic. 1994 n.º 19/1994 Reforma Ley de Enjuiciamiento Criminal en relación a la protección de testigos y peritos en causas criminales.

3. STC (Sala 2.^a) de 10 de noviembre de 1994

Sujeto pasivo de un robo amenazado con un cuchillo da muerte al atracador con arma de fuego; consideración de eximente completa de legítima defensa; estado de necesidad disculpante por la confrontación de idénticos bienes jurídicos susceptibles de protección; necesidad racional del medio empleado para repeler la agresión: adecuación, concurrencia de proporcionalidad.

4. STC (Sala 2.^a) de 15 de septiembre de 1994

Violación: no concurre consentimiento cuando por cesación de fuerza física la víctima haya abandonado ya toda resistencia; condiciones físicas del agresor y la víctima.

5. STC (Sala 2.^a) de 26 de septiembre de 1994

Delito contra el medio ambiente: responsabilidad penal como autores de los directivos, representantes o encargados del órgano de gestión de la persona jurídica causante del daño. La causa de la responsabilidad está en la capacidad decisoria de los anteriores respecto de los actos constitutivos del tipo.

6. STC (Sala 2.^a) de 20 de julio de 1994

Intrusismo profesional: el ejercicio de actos propios de la profesión de abogado por parte del titular de una asesoría de carácter jurídico-laboral-administrativo, sin ser Licenciado en Derecho, son constitutivos del tipo del Art. 321 del C.P.

7. STC (Sala 2.^a) de 12 de julio de 1994

El cambio interpretativo de un precepto de carácter penal, mediando Sentencia

del T.C., al respecto, no permite revisar sentencias firmes anteriores basada en la interpretación previa a la corrección.

8. STC (Sala 2.^a) de 3 de octubre de 1994

No concurre discriminación por razón de sexo en el caso de conceder una indemnización, por fallecimiento del hijo, superior a la madre que al padre, atendiendo el tribunal a la mayor intensidad de la convivencia cuando habiéndose producido la separación conyugal la custodia queda a cargo de la madre.

9. STC (Sala 2.^a) de 5 de abril de 1994

La jurisdicción penal tiene plena soberanía para la calificación de la quiebra: la previa calificación civil de la misma en modo alguno impone automáticamente su aceptación por vía penal.

10. STC de 25 de abril de 1994

Intrusismo profesional: no se incurre en el delito de intrusismo por la realización de actos propios de la profesión de agente de la propiedad inmobiliaria por persona que carezca de título.

11. STC de 11 de abril de 1994

La presunción de inocencia despliega su ámbito de aplicación en el proceso principal, no en uno incidental como puede ser la adopción de una medida cautelar que no condiciona o prejuzga el resultado de la pretensión objeto del primero.

AL DIA PROCESAL

1. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (disposición adicional 5.^a) modifica los artículos 1563, 1566, 1567 y 1687 de la C.E.C. en relación a los procedimientos arrendaticios.

2. El TC anula el art. 737 de la L.E.C.

La Sentencia del pleno del Tribunal Constitucional de fecha 21 de septiembre de 1994, resolviendo las cuestiones de inconstitucionalidad planteadas por las Audiencias Provinciales de Lleida y Madrid, ha declarado inconstitucional el artículo 737 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, como se recordará, regulaba el recurso de apelación contra las sentencias dictadas en juicio verbal, disponiendo que correspondiera conocer de tales apelaciones a la Audiencia Provincial, ésta se constituiría con un sólo Magistrado.

La Sentencia supone pues que a partir de su publicación las apelaciones de juicio verbal deberán volver a ser conocidas por tres Magistrados, disponiendo la propia resolución que no afecta a las sentencias ya dictadas por un sólo Magistrado en aplicación de la norma ahora anulada.

3. Reforma de la Ley Orgánica del poder Judicial

El B.O.E. de 9 de noviembre de 1994, publica la Ley Orgánica 16/1994, de 8 de noviembre, por la que se reforma la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, de Poder Judicial.

Dicha Ley, que prevee una «vacatio legis» de treinta días, modifica, entre otros aspectos, preceptos relativos a la selección de Jueces y Magistrados (por turno de oposición y por concurso-oposición entre juristas), composición, atribuciones y funcionamiento de las Salas de Gobierno de los Tribunales Superiores de Justicia, provisión de plazas y régimen de Magistrados suplentes y Jueces sustitutos y de provisión temporal, incompatibilidades y prohibiciones, régimen disciplinario, excedencias y pérdidas de la condición de Magistrado y Juez, aspectos relativos al funcionamiento y atribuciones del Consejo General del Poder Judicial así como de sus órganos técnicos, régimen de los Secretarios Judiciales, territorialización de las convocatorias para plazas de Oficiales, Auxiliares y Agentes, y organización de los Institutos de Medicina Legal.

Destacan, sin embargo, las denominadas «medidas de refuerzo de la titularidad de los órganos judiciales» que permiten la adscripción de Jueces adjuntos o de apoyo, a determinado Juzgado o Tribunal ante situaciones de excepcional retraso o acumulación de asuntos en determinado Juzgado o Tribunal. La Ley reforma asimismo los medios técnicos utilizables en el proceso, mencionándose expresamente los soportes informáticos y telemáticos.

Cabe, por fin, señalar que en las Disposiciones Adicionales de la Ley se contiene un mandato al Gobierno para que en el plazo de seis meses remita a las Cortes un proyecto de Ley de desarrollo del artículo 53.2 de la Constitución.

4. STC de 31 de enero de 1994

El plazo de veinte días para la interposición del recurso de amparo es de caducidad. No puede alargarse ni reabrirse mediante la interposición de recursos inexistentes o manifestaciones improcedentes contra una resolución firme.

5. STC de 19 de septiembre de 1994

Las partes tienen derecho a que se practiquen todas las pruebas declaradas pertinentes: la falta de ejecución de las mismas, por causa no imputable a las partes, provoca indefensión a los litigantes.

6. STC (Sala 4.^a) de 24 de noviembre de 1994

No cabe alegar el cambio de domicilio por parte de la empresa, citada en forma mediante edictos, puesto que no realizó las medidas necesarias para que le llegase la correspondencia y no concurría en el actor negligencia inexcusable referida a la posible ocultación del domicilio del demandado.

ADMINISTRATIVO

La comunicación previa de recurso: un requisito procesal perturbador por absurdo

Miguel Capó Alemany *

1. Crítica general de LRJPAC

En nuestra historia jurídica reciente pocas veces una Ley ha gozado de tanta publicidad previa acerca de sus supuestas excelencias y de su presunto carácter benéfico para el ciudadano como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC, en lo sucesivo). Sin embargo, nunca jamás una Ley ha concitado tan alto grado de unanimidad en su crítica, la cual, por cierto, ha sido hecha no desde el subjetivismo auspiciado por intereses políticos y electoralistas sino desde la seriedad y objetividad que proporciona el análisis sereno y profesional de quienes carecen de otro interés que no sea el de la claridad de las leyes y el buen funcionamiento de los procedimientos administrativos y judiciales, sabedores, en definitiva, que éstos son la garantía inmediata del debido respeto a los derechos de los administrados. La LRJPAC es una ley desafortunada pues ha sido capaz de lo increíble: que mediante una Ley del Estado se destruyera la indispensable unidad jurídica de los procedimientos administrativos, sembrando la duda y la confusión no sólo entre los administrados sino también, lo que ya es el colmo, entre los profesionales del Derecho. De un procedimiento único, estructurado y aceptado por todos -garantía necesaria de los derechos subjetivos-hemos pasado a un sistema cuya singularidad es la multiplicidad diferenciada y diferenciadora de procedimientos, de tal manera que la primera actuación en nuestra relación con cualquiera de los miles de organismos públicos existentes en nuestro país habrá de ser enterarnos de qué concreto y particularísimo procedimiento administrativo se nos va a aplicar.

En anteriores números de ECONOMIST & JURIST ya tuvimos la oportuni-

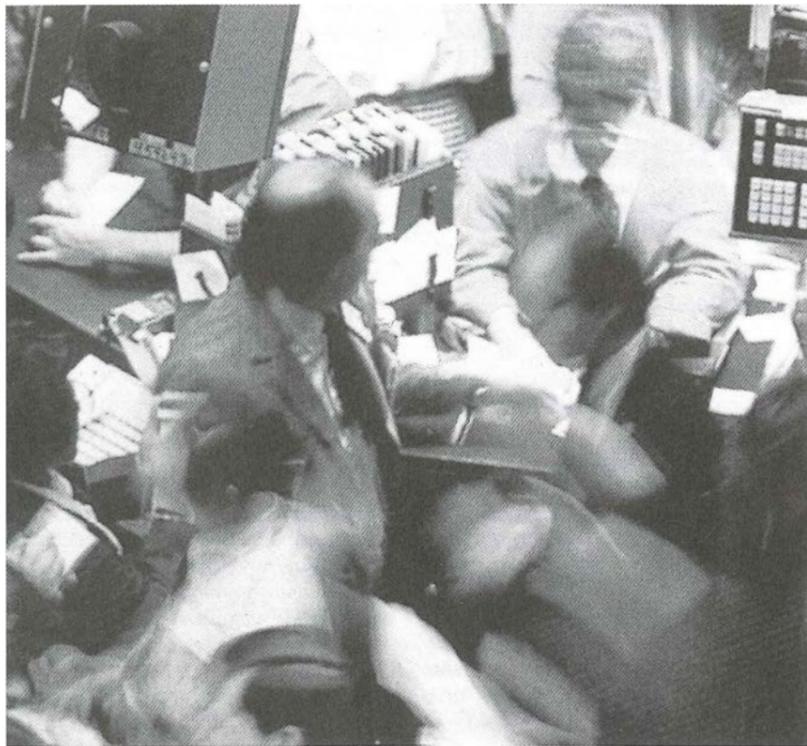
dad de comentar y criticar algunos aspectos de la nueva LRJPAC (véanse el número de mayo/1993, *La nueva Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*, página 15 y ss., y el número de octubre/noviembre de 1993, *La Ley de Procedimiento Administrativo Común y su desarrollo*, página 41 y ss.); es más, en el primero de los artículos citados ya adelantamos, aunque sumariamente, lo que va a ser objeto del presente comentario. Muchas son las críticas recibidas por la LRJPAC -y muchas serán las que siga recibiendo mientras no se enmienden algunos de los entuertos en ella cometidos-, pero hay una cuya lectura nos atrevemos a aconsejar vivamente: se trata del comentario del Profesor Lorenzo Martín-Retortillo Baquer titulado *Keynes y la nueva Ley sobre las Administraciones Públicas* (Revista Española de Derecho Administrativo, núm. 82, abril/junio 1994), cuyo tono jocoso no oculta la furibunda crítica, aunque lúcida y demoledora, que a tan insigne comentarista merece la Ley en cuestión.

2. Un requisito procesal absurdo

Entre las novedades jurídicas de la ya definitivamente en vigor LRJPAC hay una que, por su propia inutilidad, no puede ser pasada por alto y ello porque, como veremos, constituye un auténtico obstáculo a la efectividad del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Se trata de la llamada comunicación previa de recurso y está recogida en el artículo 110.3 en los siguientes términos:

«La interposición de recurso contencioso-administrativo contra actos que ponen fin a la vía administrativa requerirá comunicación previa al órgano que dictó el acto impugnado.»

La comunicación previa de recurso, que, al parecer, fue introducida en el



Proyecto de LRJPAC poco antes de su aprobación por el Gobierno, se ha convertido en un auténtico requisito de admisibilidad del recurso contencioso-administrativo, pues, por expresa imposición de la Disposición Adicional Undécima de LRJPAC, se ha añadido al número 2 del artículo 57 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA, en lo sucesivo) una nueva letra f), en cuya virtud el escrito de interposición del recurso irá acompañado, entre otros documentos, de la

«Acreditación de haber efectuado al órgano administrativo autor del acto impugnado, con carácter previo, la comunicación a que se refiere el artículo 110.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

De acuerdo con el tenor literal del transcrito artículo 57.2.f) de LJCA, ha de afirmarse que este nuevo requisito procesal es exigible en todo caso; esto es, ya se recurra un acto o disposición, cualquiera que sea la autoridad u órgano administrativo de que procedan o sea el acto recurrido expreso o presunto y haya mediado o no recurso administrativo previo, pues la Ley no hace distinción o salvedad. Dicho con otras palabras: la copia debidamente sellada de

la comunicación previa a la Administración autora del acto de la intención de recurrir contra éste es uno más de los documentos que necesariamente deben acompañar al inicial escrito de interposición de todo recurso contencioso-administrativo.

Ya veremos después las consecuencias de su omisión.

La pregunta que se formulan todos los comentaristas es la de cuál sea la finalidad de este nuevo requisito, pues si de lo que realmente se tratara fuera comunicar a la Administración correspondiente la interposición de un recurso contencioso-administrativo, ello está ya previsto en la primitiva redacción de la LJCA; cuyo artículo 63 -su vigencia ha sido respetada por la LRJPAC-dispone:

«1. El emplazamiento de la Administración demanda que dictó el acto o la disposición objeto del recurso se entenderá efectuado por la reclamación del expediente.»

Más aún. Tratándose de la Administración del Estado la LJCA atribuye un especial efecto al acto de remisión del expediente administrativo, disponiendo el mismo artículo 63, en su número 2, que

«Cuando sea demandada la Administra-

ción del Estado se entenderá personada y parte por el envío del expediente.»

Hacemos notar que un régimen práctico viene en vigor desde la Ley 62/1978, de 26 de diciembre de Protección Jurisdiccional de los Derechos Fundamentales de la Persona que al regular la garantía contencioso-administrativa, prevé (artículo 8.2) el requerimiento vía telegráfica a la Administración demandada para que remita el expediente administrativo y pueda alegar lo que estime procedente como fundamento del acto impugnado. Es decir, dicho requerimiento telegráfico surte efectos de emplazamiento.

Mientras el emplazamiento a que alude el transcrito artículo 63 de la LJCA —y también el requerimiento telegráfico del artículo 8.2 de la Ley 62/1978— constituye la notificación de un recurso cierto por haber sido efectivamente interpuesto, en cambio la «comunicación previa de recurso» se refiere a una simple intención de recurrir que puede o no llegar a materializarse. Más aún, como la Ley no fija el plazo de ese preaviso, la comunicación a la Administración que va a ser demandada podrá hacerse en cualquier momento anterior —aunque lo sea por un solo minuto— a la interposición del recurso. Por ello los comentaristas siguen preguntándose la finalidad de la comunicación previa de recurso ante su más que aparente inutilidad.

Algún comentarista —especialmente crítico— ha llegado a afirmar que la única finalidad perseguida es la de reducir el excesivo número de recursos contencioso-administrativos acudiendo al expeditivo sistema de pillar al incauto o desprevenido lo que de ser cierto, iría en contra de la tan pregonada —incluso en su Exposición de Motivos— finalidad de la LRJPAC de incrementar la seguridad jurídica de los ciudadanos frente a las administraciones públicas. Otros comentaristas han intentado benévola y razonablemente encontrar una explicación que carece de toda justificación y han intentado presentar la comunicación previa de recurso como un sustitutivo del viejo recurso de reposición o como una última oportunidad para que la Administración revise sus actos.

Sin embargo esta última interpretación tampoco parece admisible por las siguientes razones:

1.ª) No existe norma alguna que confiera a la comunicación previa la naturaleza de los recursos administrativos o

que le atribuya tal función. Los únicos recursos administrativos regulados por la LRJPAC son el recurso ordinario y el recurso de revisión, cuyos requisitos de objeto y plazo, e incluso de forma, nada tienen que ver con la comunicación previa.

2.a) A la comunicación previa de recurso no se le exige que contenga fundamentación o motivación jurídica alguna ni siquiera *petitum*; que es, sin embargo lo sustancial de los recursos. Por tanto difícilmente podría reconsiderarse un acto administrativo en virtud de un recurso carente de toda fundamentación y pretensión.

3.a) En contra de la consideración de la comunicación previa como un recurso también juega el hecho de carecer de plazo de interposición propio y preclusivo, así como de plazo de resolución que son elementos necesarios para el juego tanto de la caducidad de la acción como de la eficacia del acto presunto.

Cuestión distinta sería que la comunicación previa de recurso pudiera provocar en algunos casos —sin duda mínimos— el ejercicio por la Administración afectada de su potestad de revisión y de su potestad de revocación (artículos 102 y 103 de la LRJPAC). Estimamos que para surtir tal efecto sería necesario que de alguna manera se concretara la petición así como que ésta se fundara en algún tipo de motivación jurídica. Sin embargo esto es totalmente extraño al contenido del escrito de comunicación previa, según acabamos de exponer.

Aunque ciertamente la Administración podría hacer uso de la potestad de revisión de oficio de los artículos 102 y 103 de la LRJPAC (revisión de actos nulos de pleno derecho y revisión de actos anulables) sin embargo la complejidad y lo tasado de dichos procedimientos de revisión —incluso es preceptiva la intervención del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la respectiva Comunidad Autónoma, según los casos— hace impensable que la Administración pueda resolver antes de que el interesado haya interpuesto el recurso ante el Tribunal competente.

Más posibilidades hay de que la comunicación previa de recurso pueda provocar el ejercicio de la potestad revocatoria regulada en el artículo 105 de LRJPAC, en su doble vertiente de revocación de los «actos no declarativos de derechos o de gravamen» y de «rectificación de los errores materiales o de hecho o aritméticos». Pero aquí también juegan en contra las ya aludidas simpli-

dad del escrito de comunicación previa de recurso y la tardanza tradicional en resolver de las administraciones públicas españolas, de modo que el administrado terminaría por recurrir en vía jurisdiccional sin esperar a la nueva resolución administrativa y ante el temor de la caducidad del plazo de recurso.

En términos parecidos a los que acabamos de exponer se ha manifestado recientemente Jesús González Pérez (*Los obstáculos del acceso a la Justicia Administrativa*, Revista Española de Derecho Administrativo, núm. 83 julio-septiembre/1994, pág. 374).

Cuanto hasta aquí hemos expuesto nos lleva a la conclusión ya apuntada: la «Comunicación previa de recurso» es un requisito de procedibilidad inútil por innecesario e injustificado. Prueba suficientemente demostrativa de esa inutilidad que denunciamos es lo acaecido recientemente a este comentarista: interpuesto recurso contencioso-administrativo contra la Administración del Estado, una vez remitido el expediente administrativo —y, por tanto, personada la Administración— y estando ya formalizada la demanda, en el trámite de contestación a ésta el Abogado del Estado formuló alegación previa de inadmisibilidad (artículo 71 de la LJCA) fundada en una supuesta omisión de la comunicación previa de recurso (la Sala desestimó la alegación por constar en autos el cumplimiento de dicho requisito). A la vista de lo expuesto, nos preguntamos: en el supuesto de que realmente se hubiera omitido la comunicación previa de recurso ¿qué hipotético desconocimiento podía alegar la Administración demandada de un recurso en el que ya estaba personada?, ¿qué hipotética lesión para el orden público procesal o para el interés público general se habría cometido? Creemos que la obviedad de la respuesta nos dispensa de todo comentario.

En consecuencia, es innegable que el requisito de procedibilidad introducido por el artículo 110.3 de la LRJPAC constituye un requisito perturbador por absurdo y carente de toda finalidad procesal.

3. Obstáculo a la tutela judicial efectiva

En nuestro comentario sobre la LRJPAC publicado en el número de mayo/1993 de *ECONOMIST & JURIST* (*La nueva Ley*, cit., página 15 y ss.) ya manifestamos nuestro convencimiento de que la comunicación previa de recurso «Se trata de un obstáculo innecesario para el

acceso a la Jurisdicción, que incluso puede llegar a privar de la tutela judicial efectiva en algún caso si de su exigibilidad se hiciera una interpretación restrictiva». Pues bien, el vaticinio se ha cumplido al menos respecto del actuar de algunas Salas. Este es el caso del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares que en su Auto de 10 de enero de 1994 —se trata de un criterio reiterado en posteriores resoluciones— admite un recurso contencioso-administrativo interpuesto con omisión de la comunicación previa de recurso y subsanación *a posteriori*, declarando al respecto que

«... habida cuenta que la subsanación (de la omisión de la comunicación previa) se hizo con posterioridad a la interposición del recurso, debe dar lugar, y así se ordenó, en base al art. 57.3 de la Ley Jurisdiccional, al archivo del presente recurso pues subsanar la omisión de la acreditación no es subsanar el defecto de comunicación previa, ya que como se ha indicado, no ha sido previa sino posterior al recurso».

Es evidente que semejante pronunciamiento choca no ya con el principio antiformalista tradicionalmente informante de la jurisdicción contencioso-administrativa sino también con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución. Ello obliga a plantear la posible inconstitucionalidad de toda interpretación restrictiva del artículo 110.3 de la LRJPAC y, en consecuencia, del artículo 57.2.f) de la LJCA.

Es conocida la doctrina del Tribunal Constitucional que declara que los requisitos procesales que dan acceso a los recursos deben ser interpretados en la forma más favorable al ejercicio del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Se trata de una clara doctrina que arranca de la temprana *Sentencia 3/1983, de 25 de enero*, en cuyo Fundamento 4 se afirma:

«Ahora bien cuando se parte del previo establecimiento en la ley de unos determinados recursos (en este caso el de casación) y en determinados supuestos (Sentencias de condena) si el acceso a ellos se vincula al cumplimiento de unos obstáculos procesales, es evidente que el legislador no goza de absoluta libertad, ya que constitucionalmente no son admisibles aquellos obstáculos que puedan estimarse excesivos, que sean producto de un innecesario formalismo y que no se compaginen con el derecho a la justicia, o que no aparezcan como justificados y proporcionados conforme a las finalida-

des para que se establecen, que deben, en todo caso, ser adecuadas al espíritu constitucional, siendo en definitiva el juicio de razonabilidad y proporcionalidad el que resulta trascendente para la confrontación entre el art. 170 de la LPL y el art. 24.1 de la CE».

Esta doctrina ha sido confirmada en numerosos fallos posteriores (*Sentencias 90/1983, de 7 de noviembre; 57/1984, de 8 de mayo; 109/1989, de 24 de mayo; 157/1989, de 5 de octubre, etc.*), encontrándose un resumen suficientemente expresivo de ella en la *Sentencia 176/1990, de 12 de noviembre*. Esta última Sentencia constitucional recuerda que la finalidad de los requisitos procesales es «la ordenación del proceso en garantía de los derechos de las partes» (Fundamento 2). Pues bien, es innegable -según antes se dijo- que la comunicación previa de recurso constituye un requisito de procedibilidad absurdo, pues nada añade al proceso ni tampoco supone garantía alguna para los derechos de la Administración demandada, la cual será debidamente advertida de la interposición del recurso contencioso-administrativo por vía del emplazamiento previsto en el artículo 63 LJCA. Se trata, en suma, de un formalismo innecesario, carente de toda finalidad procesal, y que en cuanto supone un obstáculo para el acceso de los administrados a la vía jurisdiccional debe ser exigido en la forma más favorable al principio *pro actione* so pena de incurrir en violación del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Corno ha declarado el Tribunal Constitucional en su *Sentencia 5/1988, de 21 de enero* (Fundamento 4):

«... el art. 24.1 de la Constitución impone al Juez un deber de favorecer la defensa de los derechos e intereses cuya tutela ante él se reclame sin denegar dicha protección mediante la aplicación desproporcionada de las normas procesales que prevén una resolución de inadmisión o de eficacia equiparable; *favor actionis* que en todo caso habrá de tener en cuenta la entidad del defecto advertido, la posibilidad de cumplir a pesar de todo los fines que la norma incumplida persigue, ...».

Es claro, por tanto, que para evitar toda indefensión abogamos por una interpretación antiformalista del requisito de la comunicación previa de recurso mientras se está, a la espera de su definitiva abolición, lo que -según nuestras noticias, se contempla en el anteproyecto de la nueva Ley Reguladora del Proceso Contencioso-Administrati-

vo, enmendándose así el desaguado cometido por la LRJPAC.

4. Subsanación de la omisión de la comunicación previa

Mientras no se produzca la deseada desaparición del requisito de la comunicación previa de recurso no queda más remedio que observar su cumplimiento y así se evitarán posibles alegaciones de inadmisibilidad.

No obstante, en el supuesto de que se omitiera dicha comunicación, estimamos que tal omisión es perfectamente subsanable. Ninguna duda cabe de que, dentro del plazo concedido por el artículo 57.3 de la LJCA, podrá acreditarse el efectivo cumplimiento del requisito de la previa comunicación cuando lo omitido sea simplemente su acreditación documental. Estimamos que la subsanación es también posible cuando lo omitido sea la práctica de la comunicación previa, subsanación que muy bien podría hacerse dentro del plazo de diez días previsto en el mencionado artículo 57.3, pues la dicción de éste («y en general, siempre que el Tribunal estime que no concurren los requisitos exigidos por esta Ley para la validez de la comparecencia») es lo suficientemente amplia para permitir la subsanación de los vicios afectantes a la constitución de la relación procesal misma, y más aún cuando dicho precepto debe ser interpretado -según antes ha quedado expuesto- a la luz de la doctrina constitucional sobre el artículo 24.1 de la Constitución y del principio *pro actione*.

No puede olvidarse, dada la analogía existente con el requisito de procedibilidad comentado, que el artículo 129.3 LJCA ha sido reiteradamente interpretado por el Tribunal Supremo en el sentido de permitir la subsanación de la omisión del recurso de reposición «incluso una vez precluido el plazo original de su interposición» (*Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 16 de abril de 1986, de 14 de junio de 1990 y de 17 de octubre de 1991, y de la Sala Especial de Revisión de 19 de mayo de 1988*). Así, pues, si la omisión del recurso de reposición auténtico requisito previo al acceso a la vía jurisdiccional y con la clara finalidad de permitir a la Administración la rectificación de su decisión -ha sido declarado-; subsanable incluso con posterioridad a la interposición del recurso contencioso-administrativo, con mayor motivo deberá admitirse la sub-

sanación de la omisión de la comunicación previa de recurso por ser un requisito absurdo y carente de toda finalidad procesal.

Corno ha afirmado Jesús García Torres (*La repercusión de la nueva Ley en lo Contencioso-Administrativo*, en la obra colectiva «Estudios y Comentarios sobre la Ley de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común», Madrid, 1993, Tomo II, pág. 429), «la falta de comunicación previa sólo debe dar lugar a subsanación, nunca a inadmisión; sostener otra cosa sería clamoroso ejemplo de interpretación groseramente inconstitucional por desfavorable al derecho fundamental consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución».

¿Qué hacer si la Sala actuante se negara a admitir la subsanación de la omisión de la comunicación previa de recurso o no estimara de oficio producida ésta por el emplazamiento de la Administración demandada ordenado por el artículo 63 de la LJCA? Entendemos que el auto declarado la inadmisión del recurso contencioso-administrativo será recurrible en casación siempre que también cupiera recurso de casación contra la Sentencia que podría haber recaído en el proceso (artículo 94 de la LJCA y *Auto de 18 de octubre de 1994*) de la Sección 3.a de la Sala 3.a del Tribunal Supremo, y, en todo caso, también podrá plantearse recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional alegando la violación del derecho fundamental del artículo 24.1 de la Constitución.

5. Nota final

Redactado este comentario hemos conocido el publicado por Jesús González Pérez en el reciente número 134 de la Revista de Administración Pública (*La subsanación de la falta de comunicar al órgano administrativo la interposición del recurso contencioso-administrativo*, pág. 63 y ss.) en el que alude a un Auto de 20 de enero de 1994 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo -todavía no publicado en los repertorios de jurisprudencia al uso- que, según el texto parcialmente transcrito, parece admitir, en aras de la efectividad del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, la posibilidad de subsanar *a posteriori* la omisión de la práctica de la comunicación previa de recurso. Esperemos que se confirme esta línea jurisprudencial.

*Abogado. García de Enterría

Resumen de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos

La Ley distingue entre dos clasificaciones:

Arrendamiento de vivienda: Aquel que recae sobre una *edificación habitable*, y cuyo destino primordial sea *satisfacer la necesidad permanente de vivienda* del arrendatario.

Arrendamiento para uso distinto del de vivienda: Aquel que recae sobre una *edificación, cuyo destino primordial sea distinto, del de vivienda permanente del arrendatario*. (Quedan pues incluidos: los de temporada de verano o cualquier otra, aquellos en los que se ejerce en la finca una actividad, industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que fueren las personas que lo celebren, casinos o círculos de esparcimiento o recreo, los destinados a oficinas, escritorios o almacenes. En cuanto a los de industria o negocio, (bares, restaurantes, etc.) a priori también quedarían incluidos, no obstante corno se evidenció en las jornadas sobre la nueva L.A.U. organizadas en Barcelona, por el Instituto de Formación Jurídica y Empresarial, dicha cuestión fue polemizada por algunos ponentes, al decir que en dichos contratos lo que constituye el elemento esencial es el negocio, no el local, y que por tanto se regularían directamente por el Código Civil. Quedarían excluidos los de solares salvo que fuera accesorio de la propia edificación en el sentido del art 2.

A su vez hay que saber, que los arrendamientos de vivienda y de uso distinto al de vivienda se regulan por:

I) Los celebrados a partir del 1 de Enero de 1995, regulados *por la nueva Ley* tanto de vivienda, como de uso distinto al de vivienda.

II) Los celebrados con anterioridad al 9 de Mayo de 1985, por la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964*, con las modificaciones previstas en la *Disposición Transitoria Segunda* para los de vivienda y Tercera para los de uso distinto al de vivienda.

III) Los anteriores a la vigencia de la presente Ley pero *posteriores a la llamada reforma Boyer* (R.D.L. de 30 de Abril de 1985), se continúa rigiendo por el *decreto y por la ley anterior*, con las excepciones establecidas en la *disposición*

transitoria primera, y con el Importantísimo y Trascendental detalle de que *si subsisten gracias a la tácita reconducción se registrarán por la nueva Ley* (Vivienda Título II, Negocio Título III).

1) Contratos de arrendamiento regulados por la Nueva Ley

A) Contratos de vivienda

Se regulan por lo dispuesto en el Título II de esta Ley, respetando los títulos I, IV y V, que hacen referencia al ámbito de la Ley (art. 1 y siguientes), fianza (36), formalización del contrato (37) y procesos (38 y siguientes).

En su defecto se regulan por la voluntad de las partes y supletoriamente por lo dispuesto en el C.C. (art. 4.2).

Excepción. Los arrendamientos de vivienda, cuya superficie sea superior a 300 m² y también aquellos cuya renta en computo anual, e inicial exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, se rigen por la voluntad de las partes. En su defecto por el TITULO II de esta ley y supletoriamente por el C.C.

Las cláusulas contrarias a lo dispuesto en este Título II serán nulas salvo que la propia norma lo autorice.

Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplican también al mobiliario, trasteros, garajes y demás accesorios a la finca (art. 2.2). Quedan excluidos de esta Ley, el uso de viviendas de porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, por razón del cargo, viviendas militares, universitarias, y de aquellos contratos cuya explotación agrícola sea primordial sobre la accesoriedad que representa la vivienda. (art. 5).

El plazo de duración del contrato será libre, pero se prorrogará obligatoriamente hasta un mínimo de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste lo contrario (art. 9.1). No obstante corno *excepción*, dicha prórroga de cinco años no actúa *siempre que se haga constar expresamente que la vivienda a la "finalización del contrato será utilizada como vivienda por el arrendador* (9.3). Y si no fuera así, transcurridos tres meses desde la extinción del contrato, deberá reponer de nuevo al arrendatario en la vivienda.

Transcurrido el plazo de cinco años

puede producirse otra prórroga de tres años más (art. 10), *si se deja transcurrir el plazo de treinta días anteriores al vencimiento de los cinco, sin denunciar el contrato*. Y aún así, iniciada dicha prórroga de tres años, cada año de estos tres, el arrendatario potestativamente puede oponerse a la siguiente prórroga.

En los contratos de duración superior a cinco años, *salvo que las partes expresamente hayan pactado la indemnización*, que la propia ley estipula, el arrendatario podrá desistir del contrato en cualquier momento, bastando la notificación previa con dos meses de antelación. (art. 11).

La resolución del derecho del arrendador extingue el arrendamiento, pero «Ope legis», salva la subsistencia durante los cincoprimeros años (retracto convencional, apertura de una sustitución "fi-deicomisaria, ejecución hipotecaria) (art. 13). Pero si el arrendador, es sólo titular de un derecho de goce, se extingue el arrendamiento con la extinción de dicho derecho, aunque no hayan transcurrido 5 años. Así ocurre con la extinción del usufructo que al extinguirse resuelve fulminantemente el arrendamiento otorgado por el usufructuario. (art. 13).

El incumplimiento de las obligaciones del contrato por cualquiera de las partes, dará derecho al cumplidor a solicitar la resolución o el cumplimiento de conformidad al art. 1124 del C.C. Además de las causas expresadas en el art. 27.

El contrato se extingue por la pérdida de la finca por causa no imputable al arrendador, y por la ruina acordada por autoridad competente (art. 28), y además por desestimiento del arrendatario y no contestación por parte del cónyuge manifestando su voluntad de continuar en el arriendo.

En cuanto a la *forma del contrato* basta el mero consentimiento, no se exige que sea por escrito, salvo que cualquiera de las partes lo exija. (Art. 37).

La cesión voluntaria del contrato inter-vivos sólo se producirá con el consentimiento del arrendador. (Art. 8.1 y 1205 C.C.). No obstante además de la sucesión, en caso de separación y divorcio (Art. 90 y 96 C.C. y art. 15 LAU), como excepción, cabe la sucesión inter-vivos por ley, cuando se produce el desestimiento del arrendatario, en favor del cónyuge, conviviente «more uxorio», o conviviente cualquiera que fuere su orientación sexual (art. 12). Hay en este precepto un juego trascendente de requerimiento que hay que cumplir. En cualquier caso el contrato siempre quedará *al igual que en la transmisión mortis causa*, limitado al plazo de duración del mismo.

La mortis causa se produce en favor del cónyuge, por la mera convivencia (sin plazo), y en favor del cónyuges de facto con independencia de su orientación sexual, descendientes, ascendientes, hermanos, y personas con minusvalías que vinieran conviviendo con el arrendador en los dos últimos años antes de su fallecimiento (Art. 16). Es necesario que el subrogado remita el correspondiente requerimiento en el plazo máximo de tres meses tras el fallecimiento indicando su parentesco o posición, en caso contrario se extingue el contrato. (16.3).

Enajenación intervivos de la vivienda arrendada: el adquirente deberá soportar el arrendamiento durante todo el tiempo, salvo que en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que éste se extingue por enajenación, pero aún así, el comprador habrá de soportar el contrato por el tiempo que reste para el transcurso de cinco años. (Art. 14).

La renta será la que libremente estipulen las partes (17.1). *La actualización de la misma durante los cinco primeros años, será obligatoriamente actualizada a petición de cualquiera de los contratantes según las variaciones que cada año experimente el Índice General Nacional del sistema de precios de consumo.* (Art. 18.1). *A partir del sexto año revalorización, libremente pactada* (Art. 181.2), supletoriamente la tasada.

La renta se incrementará sólo mediante requerimiento remitido por el arrendador, expresivo del incremento, acompañando los justificantes, siendo exigible el incremento a partir de los treinta días de recepción del requerimiento. (18.3-19.3).

Salvo pacto en contrario, la renta se abonará mensualmente y dentro de los siete primeros días de cada mes (17.2 y 3). *El recibo es obligatorio (salvo pacto de otro medio de acreditamiento) y deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente la renta en vigor.*

La elevación de la renta por mejoras. Durante los cinco primeros años no incrementarán la renta (19.1), después, salvo pacto en contrario, se elevará la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de la obra, incrementado en tres puntos. Límite no puede exceder del 20 % de la renta (existente en el momento de la terminación de la obra) (19.1). Para el cálculo del capital invertido deberá descontarse el importe de las subvenciones obtenidas para la obra en su caso.

Se refuerza la obligación de pagar la renta, así cuando varios pretendan subrogarse, mientras lo pretendan, son deudores solidarios de la renta.

Se restringe la facultad de enervar:

1) Solo puede enervarse, pagando o consignando, aun notarialmente en cualquier momento anterior a la celebración del juicio. (D. Adicional Quinta-1.a).

2) No podrá enervar el arrendatario si:

a) Si antes ha enervado en otro procedimiento: (D.A.Q. 1.a).

b) Si requerido de pago o con cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda no pagó, y ya se ha iniciado el desahucio por falta de pago. (D.A.Q. 1.ª).

3) Aun habiendo consignado o pagado las rentas, al interponer los recursos de apelación y casación, si durante la tramitación deja de pagar se tendrá por desierto el recurso. (D.A.Q. 2.ª).

En cuanto a los gastos individualizados con aparatos contadores (agua, gas, luz y teléfono de la vivienda en concreto) serán a cargo del arrendatario. (Art. 20). Y en cuanto a los gastos generales, que son de la comunidad, (Art. 9.5 L.P.H ..., calefacción, luz, servicio limpieza ... etc., de las zonas comunes) serán por cuenta del propietario. *Dichos gastos durante los cinco primeros años del contrato, sólo podrán incrementarse anualmente, y nunca en porcentajes superiores al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta (20.2).*

No obstante, se podrá pactar en cuanto a los mencionados gastos generales que sean a cargo del arrendatario. (Art. 20.1) (en dicho pacto deberá constar expresamente el importe anual de los mismos).

Los gastos necesarios de conservación de la vivienda serán a cargo del propietario, sin que den derecho a la alteración de la renta. Si estas obras no admiten demora el arrendatario estará obligado a soportarla aunque se vea privado de parte de la vivienda, en este caso tendrá derecho a reducción de la renta, en proporción a la parte en que se vea privado. (Art. 21). Las reparaciones propias del desgaste por el uso ordinario serán a cargo del arrendatario. (21.4)

El arrendatario no podrá sin autorización del arrendador realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda. Por excepción el minusválido (a partir del 65 % de minusvalía) el consorte (en sentido amplio), o familiares con quienes conviva, podrá realizar todas las obras que sean necesarias para adecuar

la vivienda a su condición de minusválido.

Se establece derecho de tanteo y retracto en favor del arrendatario en caso de venta de la finca por el arrendador. Cabe renunciar a dichos derechos pero sólo en contratos de duración pactada superiores a cinco años. (art. 25).

Los contratos de arrendamiento tendrán acceso al Registro de la Propiedad. (Modificación del art. 2.5.º de la L.H. por la Disposición Adicional Segunda que permite además de la inscripción de los contratos de arriendo también la de los contratos de subarriendo, las cesiones y subrogaciones que se produzcan en el contrato de arrendamiento).

B) Contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

-Regulados por la nueva Ley-

Se regulan salvo lo dispuesto en los Títulos I, IV y V, es decir, salvo en lo que hace referencia al ámbito de la ley (art. 1 y siguientes), fianza (36), procesos arrendaticios (38 y siguientes) y formalización del arriendo (art. 37) por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. 4.3).

En esencia la regulación de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda quedan regulados por la voluntad de las partes, salvo las excepciones mencionadas de (fianza, formalización y proceso) que son de orden imperativo, dado que, las disposiciones que regulan en esencia los arrendamientos para uso distinto del de vivienda en la nueva ley, Título III (art. 29 a 35), sólo rigen pues, en defecto de pacto, y que en esencia son las siguientes:

La subrogación del adquirente de una finca arrendada (art. 29) el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador a no ser que concuerde con él, difícilmente, los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria, y decimos difícilmente por cuanto el arrendamiento es una situación pública fácilmente comprobable, por lo que pueden existir dificultades para acreditar la buena fe registral, además, es obligatorio el manifestar si una finca está arrendada o no en la escritura de transmisión para que la misma sea inscribible.

Sólo podrá intentar no subrogarse en la posición del arrendador el adquirente a título oneroso, para poder cumplir con lo exigido por el Art. 34 de la Ley Hipotecaria, por lo que los adquirentes a título gratuito siempre quedarán subrogados en la posición del arrendador, y por lo

tanto el contrato de arrendamiento no se extinguirá.

En cuanto a la conservación, mejora y obras del arrendatario, el art. 30, nos remite a lo dispuesto en los arrendamientos de vivienda (19, 21, 22, 23 y 26 de la propia ley), a los que ya hemos hecho referencia en la anterior clasificación, con la única particularidad en relación a la elevación de la renta por mejoras, en donde se establece que por excepción a la norma dedicada a los arrendamientos de vivienda, dichas elevaciones de renta podrán efectuarse desde el comienzo de la relación arrendaticia.

Desaparece la figura del traspaso de la anterior legislación, admitiéndose, en el artículo 32, la posibilidad del subarrendamiento total o parcial de la finca, así como su cesión, sin consentimiento del arrendador siempre que se ejerza una actividad empresarial o profesional, pero una vez realizadas dichas operaciones, deben ser comunicadas al arrendador en el término de un mes, *pudiendo aumentar la renta en un 10 % o un 20 %*, según los casos. Con ello desaparece la participación del arrendador en el precio de la cesión, ahora bien si en la cesión o el subarrendamiento no se efectúa la notificación de su realización dentro del término, el arrendador puede instar la resolución.

Es importante la novedad introducida de que dicha facultad de subarrendar o de ceder el contrato sin consentimiento del arrendador sólo cabe cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, *no existiendo esta facultad del arrendatario en los demás arrendamientos para uso distinto del de vivienda, a no ser que exista pacto expreso que lo permita.*

El arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto, remitiendo la normativa a la regulación establecida para el arrendamiento de vivienda, al que ya hemos hecho referencia. Pero, para que el arrendatario no disponga de dicho derecho bastará hacer la correspondiente renuncia en el contrato. (Art. 31).

La gran novedad de este Título lo constituye la llamada indemnización por clientela, mediante ella se pretende compensar económicamente al arrendatario llegada la extinción del contrato, para ello se requiere que el arrendatario durante los últimos cinco años inmediatamente anteriores a la extinción del contrato, haya venido ejerciendo una «actividad comercial de venta al público» y que dicha actividad haya sido durante dicho período siempre la misma. Además se requiere que la extinción del contrato se haya producido por expira-

ción del término convencional o las prórrogas, y no por causa imputable al arrendatario. *Y que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de celebrar nuevo contrato por un mínimo de cinco años y por renta actualizada al mercado, y el arrendador se oponga.* (En cuanto a la renta de mercado si no hay acuerdo entre las partes, ambas nombrarán un árbitro para la determinación de la renta).

YA UN ASI, ES NECESARIO QUE SE PRODUZCA UNA DE LAS DOS CONDICIONES SIGUIENTES:

A) *Que el arrendatario inicie en la misma población, dentro de los seis meses siguientes a la finalización del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la anterior, aunque el arrendador o un tercero no realice en el local que había sido objeto de arrendamiento la misma actividad u otra afin, lo que es absurdo dado que en tal caso el arrendador no se beneficia de la extinción del contrato.*

B) *Que el arrendatario no realizara actividad alguna, o fuese diferente. Y el arrendador o un tercero dentro de los seis meses siguientes a la extinción desarrollaran la misma actividad u otra afin.*

El Quantum de la indemnización variará dos puntos en el supuesto A) equivaldrá a los gastos de traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela con respecto a la que tenía anteriormente, calculada en relación a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad, lo cual deberá acreditarse suficientemente, si no se pusieran de acuerdo en el Quantum. Se resolverá mediante arbitraje.

En el supuesto B) equivaldrá a una mensualidad por año de duración del contrato de arrendamiento extinguido, con un máximo de 18 mensualidades. (Art. 34).

El Art. 35 regula las causas de resolución del arrendamiento, la falta de pago de la renta, de la fianza y de su actualización, cuando se realicen actividades, molestas, nocivas ... etc., y la falta de pago del porcentaje establecido por la cesión o subrogación. No obstante, con carácter subsidiario como quiera que rige el Código Civil, también cabría pretender la resolución por cualquier causa de incumplimiento contractual al amparo de lo dispuesto en el art. 1124 del C.C., no obstante en tales casos de incumplimiento habría que ver si este afecta o no a las obligaciones esenciales del contrato, para la procedencia o no de la resolución, a diferencia de las antes mencionadas por el precepto que no dan lugar a discusión alguna.

DISPOSICIONES COMUNES A AMBOS ARRENDAMIENTOS (VIVIENDA Y DISTINTO DE VIVIENDA).

Es obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico, 1 mensualidad de la renta en vivienda y 2 en los de uso distinto al de vivienda. No se actualizará durante los cinco primeros años. (Art. 36).

Las partes podrán compelerse a la formalización por escrito del contrato. (37).

PROCESOS ARRENDATICIOS:

Juez Competente para conocer de los litigios sobre arrendamientos urbanos: Juez de 1.ª Instancia del lugar donde esté situada la finca (art. 38).

No son aplicables a los procedimientos arrendaticios las normas de sumisión expresa o tácita de los arts. 56 a 71 de la L.E.C.

Procesos arrendaticios:

Procedimiento Ordinario aplicable a todas las cuestiones arrendaticias salvo las excepciones que a continuación diremos: Juicio de Cognición (regulado en R.D. 21 Noviembre 1.952 y arts. 732 y ss. L.E.C.).

Excepciones:

a) Se regirán por las normas del Juicio de Desahucio (arts. 1.571 y ss. L.E.C.) las siguientes demandas:

- Demandas por precario.
- Demandas resolución contrato por expiración del plazo contractual.
- Demandas resolución contrato por falta de pago renta o por falta de pago de cualquier cantidad asumida por el arrendatario establecidas en el art. 27.2 L.A.U.

• Enervación de la acción de desahucio por falta de pago (según lo dispuesto en la D. Adicional 5.ª que reforma el art. 1.563 L.E.C.):

La acción de desahucio por falta de pago podrá enervarse por el arrendatario, una sola vez, mediante pago directo al actor o consignación las cantidades adeudadas antes del día señalado para la celebración del juicio. Para que el pago tenga efectos enervatorios deberá efectuarse de alguna de las siguientes maneras:

- Mediante pago directamente al actor de las cantidades adeudadas.
- Consignación judicial.
- Consignación notarial.

No podrá enervarse la acción de desahucio:

—Si con anterioridad el arrendatario ya haya enervado una acción de desahucio por falta de pago.

—Si el arrendatario ha sido requerido de pago por el arrendador con cuatro meses de antelación a la interposición de la demanda y este no ha pagado lo adeudado.

• Al interponer la demanda hay que hacer constar si puede haber o no la enervación de la acción de desahucio.

b) Se tramitarán por las normas del Juicio Verbal, con independencia de su cuantía, las acciones dirigidas a determinar cuantía de la renta o importes que deba satisfacer el arrendatario.

c) Las partes al suscribir el contrato de arriendo podrán someterse a los Tribunales Arbitrales para la resolución de las controversias que puedan derivarse del contrato de conformidad a la Ley 36/1988 de 5 de Diciembre.

En estos procesos arbitrales el laudo deberá dictarse, a falta de pacto expreso de las partes, en el plazo de tres meses (Disposición Adicional Cuarta). Acumulación de acciones:

Podrán sustanciarse en un mismo proceso todas las acciones que pretenda ejercitar el arrendador contra arrendatarios de una misma finca siempre que tengan la misma causa y se basen en los mismos hechos. También los arrendatarios de una misma finca podrán acumular acciones contra el arrendador cuando tengan su fundamento en los mismos hechos.

Excepción: Juicios de Desahucio

Podrán ejercitarse a través del mismo Juicio de Cognición, las acciones de resolución del contrato de arriendo por falta de pago de la renta y de reclamación de las cantidades adeudadas por el mismo concepto.

Recursos: (La Disposición Adicional Quinta modifica en esta materia arts. 1.566, 1.567 y 1.687.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Art. 1.566: Para la interposición de los recursos de apelación y casación el arrendatario debe acreditar que está al día en el pago de la renta o en su defecto consignar judicial o notarial las rentas adeudadas.

Art. 1.567: Si el arrendatario no acredita el pago de la renta o no consigna, no se inadmira el recurso como sucedía con anterioridad, sino que será requerido por el Tribunal para que efectúe el pago en el plazo de cinco días y de no hacerlo se tendrá por firme la Sentencia que se pretende recurrir.

Si durante la sustanciación del recurso el arrendatario no satisface la renta correspondiente, también se tendrá por desierto, pero el arrendatario podrá

cauteladamente consignar rentas por adelantado.

Art. 1.687.3: Se incluye la admisión del recurso de casación contra Sentencias dictadas por las Audiencias en procesos sobre arrendamientos urbanos seguidos por el trámite del Juicio de Cognición, siempre que las Sentencias del Juzgado y de la Audiencia no sean conformes. Se excluyen las dictadas en Juicios verbales.

Se mantiene el requisito de cuantía mínima:

—En procesos arrendaticios sobre fincas urbanas de uso distinto del de vivienda, la cuantía del litigio deberá ser superior a 6.000.000 Ptas.

—En procesos sobre arrendamientos de vivienda, la cuantía deberá ser superior a 1.500.000 Ptas.

11) Contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, regulados por la L.A.U., y con las excepciones de las transitorias segunda y tercera

A) De vivienda:

La disposición transitoria segunda regula los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. Dichos contratos se siguen regulando, por norma general, por la Ley del 64, salvo las excepciones a las que posteriormente nos referiremos. Y en definitiva, como quiera que para la nueva ley de arrendamientos urbanos estos contratos son molestos, la ley tiende a extinguirlos, y para ello ha creado un conjunto de excepciones que en esencia tienden a anticipar la extinción de dichos contratos, es decir, los otorgados con anterioridad a la siempre repetida Ley Boyer de mayo de 1985.

Por tanto dichos contratos se siguen regulando por la Ley del 64, con las siguientes excepciones, veamos:

AFECTANTES A LA VIDA O DURACIÓN DEL CONTRATO

1. Extinción y subrogación «mortis causa»

Se reduce el círculo de personas que tienen derecho a la subrogación, y se hace la distinción en función de las subrogaciones que hayan habido al fallecimiento del arrendatario, veamos:

a) Cuando no ha habido ninguna subrogación, antes de la entrada en vigor de la nueva Ley, al fallecimiento del arrendatario, caben dos subrogaciones:

La primera subrogación puede tener lugar a favor del cónyuge no separado (legalmente o de facto) o, en su defecto, a favor de los hijos o ascendientes del arrendatario, en el mentado orden, siempre y cuando el Cónyuge (que hay que interpretarlo en el más amplio sentido: con inclusión del compañero more uxorio aunque sea del mismo sexo, aunque en tales supuestos, es decir, cuando no se trate de consorte se requiere el requisito de la convivencia con el causante durante los dos años inmediatamente anteriores al fallecimiento), conviva con el causante en el momento del fallecimiento sin que sea necesario ningún plazo, a diferencia de cuando la subrogación se produce en favor de los hijos que es necesario, por mandato expreso de esta disposición transitoria, que el hijo del fallecido haya convivido con el causante durante los dos años inmediatamente anteriores al fallecimiento, convivencia de dos años que igualmente se exige como se ha dicho cuando se trata de relación «more uxorio», y si la subrogación se produce en favor de los ascendientes se requiere que la mentada convivencia inmediatamente anterior al fallecimiento del causante sea de tres años. En tales casos el contrato se extingue al fallecimiento del subrogado, si éste es cónyuge -aunque cabe otra subrogación de éste en favor de sus hijos como seguidamente veremos-, si el subrogado es un hijo del arrendatario afectado por una minusvalía igual o superior al 65 %, el contrato se extinguirá al fallecimiento de éste, -yno cabrá segunda subrogación-, si el subrogado es un hijo sin deficiencias o con minusvalía inferior al por ciento je antes mencionado, el contrato se extingue a los dos años o en la fecha en que el subrogado alcance la edad de veinticinco años -tampoco cabe segunda subrogación-, si el subrogado fuera un ascendiente el contrato se extingue al fallecimiento del mismo, -no cabe segunda subrogación-.

La segunda subrogación cuando no ha habido ninguna subrogación antes de la entrada en vigor de la nueva ley, cabe, como se ha dicho, si dicho primer subrogado es el cónyuge viudo del fallecido, en cuyo caso, y sólo en éste, puede efectuarse otra subrogación «mortis causa» en favor precisamente de los hijos del viudo que conviviesen con él durante los dos años anteriores al fallecimiento del causante, en dicho caso el contrato se extingue a los dos años, si el hijo es mayor de veinticinco años; en la fecha en que cumpla los veinticinco años, si tiene lugar después de transcurrir los dos años antes citados (es decir desde que se subroga tiene sólo dos años de arrendamiento si ha alcanzado 25 años -mayoría de edad en el

derecho romano-. Si no los ha alcanzado perdura el arrendamiento, hasta que los alcance, por tanto, se extingue si desde la subrogación a su favor han pasado dos años y ha alcanzado 25 años de edad) y a su fallecimiento, si el hijo padece una minusvalía mínima del 65 por ciento.

b) Cuando ya ha habido una subrogación, antes de la entrada en vigor de la nueva Ley, entonces sólo cabe otra subrogación, que como segunda, será la última y con la restricción personal en el sentido de que sólo tienen derecho el cónyuge (no separado) y asimilados, y en su defecto los hijos convivientes, extinguiéndose el derecho para los ascendientes.

De forma que el subrogado tendrá derecho a ocupar la vivienda hasta su fallecimiento (si es el consorte y asimilados), e incluso los hijos siempre que tengan minusvalías igual o superior al 65 %, pero en otro caso (es decir hijos sin minusvalías o con minusvalías con porcentaje inferior al mentado) sólo dos años si el hijo es mayor de veinticinco años, o hasta que cumplan los 25 años de edad en caso contrario. No obstante el hijo podrá ocupar la vivienda hasta su fallecimiento, si es mayor de 65 años, y se producen las condiciones a las que se aluden en el siguiente apartado.

c) Si durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la nueva Ley, la subrogación se ha producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años, o pensionistas por jubilación o invalidez, el contrato no se extinguirá hasta el fallecimiento de estos.

d) Se mantiene el principio de inalterabilidad del orden de prelación, y la consiguiente prohibición del efecto renuncia traslativa. «En ningún caso, los beneficiarios de una subrogación, podrán renunciarla en favor de otro de distinto grado de prelación» (2.b.9. último párrafo).

2 Extinción y subrogación inter-vivos.

El contrato se extinguirá, si el titular arrendaticio, se niega a consentir la actualización de la renta del contrato de arrendamiento, cuando ésta proceda, -t al como veremos en el siguiente apartado -entonces «quedará extinguido en un plazo de ocho años». (2.D.6).

Igualmente queda totalmente prohibida la subrogación inter-vivos, regulada en el apartado 1 del art. 24 del texto refundido de la Ley de arrendamientos Urbanos de 1964.

AFECTANTES A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

a) Tanteo y retracto, no procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en la ley del 64, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

b) En la valoración del impuesto sobre el patrimonio, el valor del inmueble arrendado se determinará por la capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado de dicha valoración, sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del impuesto sobre patrimonio.

c) El arrendador tendrá derecho a exigir al arrendatario el total importe de la cuota del IBI. Si en la finca no se hubiera hecho la división en propiedad horizontal, de forma que no estuviera desglosado el mentado impuesto, se dividirá conforme a la superficie de cada vivienda.

d) El arrendador podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido.

En cualquier caso la cantidad anual por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes:

- 1) cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma;
 - 2) el importe del salario mínimo interprofesional.
- Ambas consideradas en su cómputo anual.

e) El arrendador podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros de la vivienda objeto de arriendo, a partir de la entrada en vigor de la ley. Se exceptúan los casos en que existen pactos en los que el arrendador se hace cargo de estos gastos.

f) Actualización de la renta.

Con la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, la ley prevee que para recuperar en cierta manera la inflación no repercutida durante muchos años, el arrendador tenga derecho a proceder en los contratos de arrendamiento de vivienda, a la actualización de la renta, salvo que los ingresos totales percibidos por el conjunto de personas que convivan en la vivienda junto con el mismo, no exceda de los límites que fija la Ley, o, aun cuando excediendo de estos límites el arrendatario se oponga,

en tales casos, efectivamente, no se procede a la actualización, pero entonces el contrato quedará extinguido en el plazo de ocho años. Veamos:

1) supuestos en que no procede la actualización de la renta:

Cabe decir que sólo en dos supuestos no procede la actualización de la renta.

a) cuando los ingresos del arrendatario y de las personas que conviven con el mismo no superan unos mínimos legales y que son los siguientes:

Cuando convivan en la vivienda arrendada	Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional.
1 ó 2 personas (incluido arrendatario)	2,5
3 ó 4 personas (idem incluido)	
Más de 4 personas (idem incluido)	3,5

Es decir, si en una vivienda arrendada, por ejemplo, convive el arrendatario y su consorte, es decir dos personas, y sumado el salario de ambos, si los dos trabajan, no superan el doble y medio del salario mínimo interprofesional, no se procederá a la actualización, y así sucesivamente.

En cuanto a la carga de la prueba la presente disposición establece, que en defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de personas que convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida.

Finalmente cabe decir que en estos supuestos que no proceda la actualización de la renta como consecuencia de los bajos ingresos percibidos por el arrendatario, el arrendador que se inscriba en el Censo de Viviendas tendrá derecho a una compensación fiscal a partir de 1996, que el propio gobierno en su momento determinara.

b) cuando aun superando dichos mínimos, es decir, que según los ingresos procedería la actualización, el arrendatario simplemente se oponga, en tal caso como se ha dicho el contrato de arrendamiento se extinguirá en el término de ocho años a contar desde el mismo momento en que sea requerido por el arrendador para proceder a la actualización de la renta. Ahora bien, en estos dos supuestos, de no actualización, lo que sí procederá es la revisión de la renta y cantidades asimiladas, anualmente, según las variaciones expuestas por el índice general de precios al consumo en los doce meses

anteriores, con ello, se pretende evitar, que si bien no se proceda a la actualización de la renta de los años anteriores, a partir de ahora, al menos, cada año, se revise la renta según la variación que experimente los índices de precios al consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística.

2) supuestos en que procede la actualización de la renta.

Salvo en los dos supuestos mencionados en el anterior apartado 1), como se ha dicho, procede la actualización, para ello se requiere como requisito previo, que el arrendador notifique fehacientemente al arrendatario, la procedencia de la actualización, y dicho requerimiento podrá realizarse, en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, enero de 1995, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato, es decir, la actualización no podrá empezar a efectuarse hasta enero de 1996.

La actualización de la renta, una vez calculado el importe de la misma, no se aplicará en una misma anualidad, sino en los distintos plazos que marca la ley, como posteriormente veremos, de forma que como quiera el importe de la actualización se dividirá entre diversos ejercicios, el arrendador cada año que se aplique esta actualización deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización, acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

La actualización de la renta, cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:

a) en diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente, no exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la ley	porcentaje exigible de la renta actualizada
1.º año.....	10%
2.º año.....	20%
3.º año.....	30%
4.º año.....	40%
5.º año.....	50%
6.º año.....	60%
7.º año.....	70%
8.º año.....	80%
9.º año.....	90%
10.º año.....	100%

de forma que es a partir del décimo año cuando el arrendador cobra ya el 100 %

del importe resultante de la actualización.

b) En cinco años cuando la suma de los ingresos percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente, sea igual o superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles serán del doble de los mencionados en el anterior apartado a), es decir, el primer año el arrendador podrá imputar en la renta del arrendatario el 20 % de la renta actualizada, el segundo ya podrá aplicar el 40% y así sucesivamente.

Conviene ahora entrar en como calcular la actualización:

Para la realización de esta actualización general deben realizarse dos cálculos, los previstos en la regla 1.ª y los previstos en la regla 5.a. De donde resulta que:

La renta pactada inicialmente en el contrato deberá mantener durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta que resulte actualizada, la misma proporción que el I.P.C. o el I.C.V. del mes anterior a la fecha del contrato, con respecto al índice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización.

Se utilizará por tanto la siguiente fórmula:

$$\text{Renta actualizada} = \frac{\text{IPC mes anterior fecha actual}}{\text{IPC mes anterior fecha cont.}} \times \text{renta inicial contractual}$$

Debe tenerse en cuenta que en los contratos relacionados en el artículo 6.2 de la L.A.U. de 1964, anteriores al 12 de mayo de 1956, la renta inicial será la revalorizada prevista en el art. 96.10 del mismo texto legal aunque no se haya exigido en su día por el arrendador (por lo que también deberá calcularse) y el índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

En la misma forma, en los contratos no comprendidos en el artículo 6.2 de la L.A.U. de 1964, celebrados antes del 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de marzo de 1956.

(La disposición final tercera prevé la publicación en el B.O.E. del I.P.C. desde 1954 hasta 1994 y ordena que el I.N.E. mensualmente haga constar la variación con referencia a 1954).

Una vez realizado este cálculo, debe realizarse el cálculo previsto en la regla

5.a que es bastante mas sencillo, aplicación del 12 % o del 24 % sobre el valor catastral, dependiendo de si la vivienda está situada en el País Vasco (24 %), en Navarra (12 %), o en el resto del Estado, en cuyo caso dependerá la aplicación de uno u otro porcentaje de la fecha en que se hubiera realizado la revisión catastral.

Realizados dichos cálculos, la renta se actualizará de acuerdo con el cálculo que resulte inferior.

Con ello habremos obtenido la renta actualizada.

B) Contratos de local de Negocio: (Celebrada con anterioridad al 9 de mayo de 1989)

Se regulan:

1. Ley de Arrendamientos Urbanos 1964.
2. Normativa prevista en el marco de esta Disposición Transitoria Tercera.

EXTINCIÓN Y SUBROGACIÓN DEL CONTRATO:

La presente disposición tiende a la extinción de estos contratos de arriendo sometidos al régimen de prórroga forzosa mediante el establecimiento de un régimen de tránsito que podríamos calificar como «liquidatorio» que regula la terminación de los contratos en situación de prórroga legal.

Los términos y condiciones en que se producirá de la extinción y subrogación de dichos contratos de arriendo, que se encuentren en situación de prórroga legal, variarán en función de si el arrendatario es una persona física o una persona jurídica.

a) Arrendatario persona física:

1. Extinción del contrato:

a') Por fallecimiento o jubilación del arrendatario, cuando no exista ninguna persona con derecho a subrogarse.

Según ha sostenido nuestra Jurisprudencia, al amparo de la Ley anterior, era compatible la condición de jubilado con la continuación del negocio y por tanto, el arrendatario jubilado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley podrá continuar como titular del contrato de arriendo hasta su fallecimiento.

b') Por fallecimiento o jubilación del cónyuge subrogado, si no existe descendiente que tenga derecho a subrogarse en la condición de arrendatario según lo previsto en esta D.T. o cuando existiendo descendiente, no pueda subrogarse porque hayan transcurrido

más de 20 años desde la entrada en vigor de la Ley.

c') Transcurridos 20 años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley cuando el titular del contrato sea un descendiente subrogado del arrendatario titular del contrato a la entrada en vigor del mencionado texto legal.

d') En caso de que el titular del contrato lo haya adquirido por traspaso 10 años antes de la entrada en vigor de la Ley, su descendiente subrogado de conformidad a lo previsto en esta D.T. incrementará el plazo de extinción de 20 años antes mencionado en otros 5.

e') Incremento del plazo de extinción del contrato en 5 años:

-cuando el arrendatario admita toda la actualización de la renta prevista en el apartado c') en la primera mensualidad;

-si la renta que satisface el arrendatario ya supera la que resultaría de la actualización.

2. Subrogación «mortis causa» en la condición de arrendatario:

A partir de la entrada en vigor de esta Ley, el subrogado del arrendatario del local de negocio ya no podrá ser el heredero del inquilino, como en la antigua Ley, sino su cónyuge o su descendiente.

Al amparo de esta nueva legislación pueden producirse las siguientes transmisiones del contrato dependiendo del número de subrogaciones que ya se hayan producido con anterioridad en la titularidad del contrato de arriendo:

a') Cuando con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley no ha existido ninguna subrogación:

En este caso, a la jubilación o fallecimiento del arrendatario, el cónyuge supérstite le podrá suceder en el arriendo si continúa la explotación del negocio, y tanto en su defecto como después de él, podrá subrogarse también cualquier descendiente continuador del negocio. Pero sólo podrá suceder sucesivamente el descendiente si al fallecimiento o jubilación del cónyuge no hubieren transcurrido 20 años desde la entrada en vigor de la presente Ley.

La subrogación en la condición de arrendatario por un descendiente del mismo nunca podrá tener una duración superior al plazo de veinte años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley.

b') Cuando a la entrada en vigor de la Ley ya se haya producido una subrogación:

En este caso sólo podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario si continúa la misma actividad, o en su defecto, un descendiente que también continúe la explotación del negocio. Es decir, uno u otro de forma exclusiva, no uno y otro.

Si el subrogado es un descendiente, como hemos dicho con anterioridad, la duración del contrato nuncasera superior a 20 años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

c') Cuando a la entrada en vigor de la Ley ya se hayan producido dos subrogaciones:

En este supuesto el contrato de arriendo se extinguirá al fallecimiento o subrogación del titular. No podrán, pues, darse las subrogaciones previstas en esta disposición si a la entrada en vigor de esta Ley, ya se hubieren producido las dos subrogaciones previstas en el art. 60 de la L.A.U. de 1964.

Requisitos formales de la subrogación:

Nada especifica esta disposición en relación a la forma que deba seguirse para que el cónyuge o descendiente pueda subrogarse en la condición de arrendatario o sobre la necesidad de notificar fehacientemente la subrogación pretendida al arrendador.

Sin embargo, atendiendo al hecho que estos contratos continúan rigiéndose por las disposiciones de la Ley de 1964, entendemos que de conformidad a lo establecido en el art. 58 de dicho cuerpo legal, el arrendatario podía optar por realizar la notificación mencionada o ser requerido por el arrendador para que la efectúe.

3. Traspaso del local de negocio:

Sólo podrán traspasar el local, según lo previsto en el art. 32 de la L.A.U. 1964, el arrendatario y el cónyuge, subrogado. Es decir, los descendientes que se subroguen no tendrán derecho de traspaso.

El legislador garantiza al adquirente de un local de negocio por traspaso efectuado después de la entrada en vigor de la presente Ley, una duración mínima de 10 años, que podrá variar atendiendo a los siguientes factores:

a) Si en el momento de producirse el traspaso han transcurrido más de 10 años desde la entrada en vigor de la ley, el contrato traspasado tendrá una duración de 10 años.

b) Si el traspaso se produce con anterioridad al transcurso de estos diez años desde la entrada en vigor de la Ley, el arriendo continuará hasta que se completen los veinte años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

b) Arrendatario persona jurídica:

1. Extinción de los contratos en situación de prórroga legal a la entrada en vigor de la Ley:

a') Locales en los que se desarrollen actividades comerciales, entendiéndose como

tales las comprendidas en la División 6 de la Tarifa del L.A.E. (Comercio, Hospedaje, Reparaciones y Hostelería). El plazo de extinción de estos contratos dependerá de la superficie del local arrendado:

-Locales de superficie inferior a 2.500 m² la duración del contrato será de 20 años.

-Locales de superficie superior a 2.500 m² el contrato se extinguirá a los 5 años de la entrada en vigor de la Ley.

b) Locales en los que se desarrollen actividades distintas a las comerciales (a sensu contrario, actividad de cualquier clase y con cualquier finalidad no incluida en la División 6.ª de la Tarifa del L.A.E.), se extinguirán según la cuota de L.A.E. que satisfaga el arrendatario:

-20 años..... L.A.E. inferior a 85.000 Ptas

-15 años..... L.A.E. entre 85.001 y 130.000 Ptas.

-10 años..... L.A.E. entre 130.001 y 190.000 Ptas.

-5 años..... L.A.E. superior a 190.001 Ptas.

Las tarifas de L.A.E. que se deben tomar como base para determinar la duración del arriendo serán las mínimas municipales o mínimas según tarifa que incluyen, cuando proceda, el complemento de superficie del ejercicio 1994. Cuando corresponda bonificación se aplicará la cuota mínima para determinar la cantidad.

Si en el local se desarrollan actividades de distinta cuota para determinar la duración del contrato se tomará como base la cuota más alta.

La carga de la prueba de la cuota de la actividad que se desarrolla en el local y de su importe corresponde al arrendatario. En defecto de prueba se entenderá que el arriendo tendrá la duración mínima de 5 años.

c) Incremento del plazo de extinción del contrato en 5 años en los siguientes supuestos:

1. Traspaso: Si en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley el contrato de arrendamiento hubiere sido objeto de traspaso, los plazos que se consignan en este apartado se incrementarán en cinco

años. Se tomará como fecha del traspaso la de la Escritura pública.

2. En contratos de arriendo de local de negocio cuyo plazo de extinción sea entre 15 y 20 años, se incrementará el plazo: -Si toda la actualización de la renta se

realiza en la primera mensualidad, según lo establecido en el apartado c) de esta disposición, siendo pues conveniente si al arrendatario le interesa extender el contrato, que requiere al propietario

para realizar toda la actualización de la renta en la primera mensualidad.

-Si la renta que satisface el arrendatario a la entrada en vigor de la Ley supera la que resultaría de la actualización.

2. Extinción de los contratos con término contractual vigente a la entrada en vigor de la presente Ley:

Diferente tratamiento tendrán los contratos de arriendo que no se hallen en situación de prórroga legal. Como principio general el plazo de estos contratos será el pactado por las partes, pero si el plazo restante de vigencia del contrato a la entrada en vigor de esta Ley, es inferior al que resultaría de la aplicación de las normas de este apartado se estará a lo dispuesto en el mismo.

3. Tácita reconducción del art. 1.566 e.e.:

En caso de que los contratos de arriendo a los que se reñieren los apartados 4 (contratos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica) y 5 (contratos de local de negocio con plazo contractual vigente a la entrada en vigor de la presente Ley) de esta disposición transitoria, una vez finalizado el plazo que se les atribuye según la normativa establecida en los mencionados apartados, se prorrogasen en virtud de tácita reconducción por aquiescencia del arrendador, les serán aplicables durante dicho período de prórroga, las disposiciones de la presente Ley relativas a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda de forma que en los otros contratos cuando haya tácita reconducción continuarán rigiéndose por la antigua L.A.U.

ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA:

La renta arrendaticia podrá ser actualizada por el arrendador, a partir de la entrada en vigor de esta Ley (enero 1995), cuando se cumpla cada año de vigencia del contrato, previo requerimiento fehaciente por parte del arrendador al arrendatario, sin que se estipule plazo en el que deba formularse este requerimiento, o a petición del propio arrendatario,

quien en este caso podrá dirigir requerimiento al arrendador en este sentido, para beneficiarse de las ventajas relativas al incremento de plazo de extinción del contrato que se confieren en este apartado como consecuencia de la actualización de la renta. Por ejemplo, si el contrato que queremos actualizar se suscribió el 10 de mayo de 1975, podemos requerir al arrendatario para efectuar la actualización a partir del día 10 de mayo de 1995.

-Condiciones que deberán seguirse para proceder a la actualización de la renta:

a) Plazo actualización:

-La actualización de la renta no se producirá de una sola vez, sino que será progresiva:

1. En 10 años si el arrendatario es persona física o siendo persona jurídica el plazo de extinción el contrato de conformidad a las reglas de esta disposición es superior a 15 años.

2. En 5 años en todos los demás supuestos.

b) Reglas para proceder a la actualización de la renta:

1.º La renta inicial deberá mantener con la renta actualizada idéntica proporción que el I.P.C. del mes anterior a la fecha del contrato con el I.P.C. del mes anterior al momento de efectuar la actualización.

Se utilizará, por tanto, la siguiente fórmula:

$$\text{Renta actualizada} = \frac{\text{IPC mes anterior fecha actual}}{\text{IPC mes anterior fecha cont.}} \times \text{renta inicial contractual}$$

En los contratos anteriores a 16 de mayo de 1956, tomará como renta inicial la revalorizada según lo dispuesto en el art. 90.6 de la L.A.U. 1964 y como L.P.C. de referencia el vigente en Junio de 1964.

2.º El arrendador no podrá exigir de una sola vez la actualización de la renta sino que se producirá en los plazos antes mencionados de diez o cinco años.

La actualización de la renta sólo será exigible en los porcentajes establecidos en regla 3.ª de este apartado, cuando fuera superior a la que está pagando. Si la cantidad resultante de la actualización fuera inferior a la renta que se está pagando en este momento se pasará a cobrar el porcentaje inmediatamente superior o los siguientes que correspondieran hasta que la cantidad exigible en concepto de renta actualizada sea superior a la que realmente está satisfaciendo el arrendatario sin actualización.

3.º En los casos que la duración del contrato de arrendamiento según lo establecido en el apartado 4 de esta disposición fuere entre 5 y 10 años la renta se actualizará en un plazo de cinco años en los siguientes porcentajes:

Primer año:	10 %
Segundo año:	20 %
Tercer año:	35 %
Cuarto año:	60 %
Quinto año:	100 %

4.º En los casos que el arrendatario sea una persona física (apartado 3) o la duración del contrato de arrendamiento según lo establecido en el apartado 4 de esta disposición fuere entre 15 y 20 años la renta se actualizará en un plazo de diez años de conformidad a la regla 9.ª del apartado 11 de la D.T. 2.ª.

5.º La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas desde la primera anualidad de revisión. Se considerarán cantidades asimiladas a estos efectos, el aumento del coste de los servicios y suministros del art. 102 L.A.U. 1964 y la repercusión del coste de las obras del art. 107 del mismo texto legal.

6.º Cuando la actualización realizada de conformidad a estas reglas haya sido repercutida en su totalidad, la renta arrendaticia se actualizará anualmente según el L.P.C., salvo pacto de las partes en otro sentido sobre esta materia.

7.º La actualización de la renta de los locales de negocio prevista en esta disposición sustituirá y dejará sin efecto lo dispuesto en materia de actualización de renta el art. 100 L.A.U. 1964.

8.º A los efectos del cálculo de la actualización de la renta la fecha del contrato de arriendo es la inicial sin perjuicio de posteriores subrogaciones:

c) Incremento del plazo contractual en 5 años por actualización de la renta:

El legislador permite en contratos de local de negocio cuyo titular sea una persona física o aquellos, en los que siendo titular una persona jurídica su plazo de extinción sea superior a 15 años, la ampliación del plazo contractual que resulte aplicando las normas de esta disposición en los siguientes supuestos:

-Si toda la actualización de la renta se realiza en la primera mensualidad.

-Si la renta que satisface el arrendatario a la entrada en vigor de la Ley supera a la que resultaría de la actualización.

Para beneñiciarse de lo dispuesto en este apartado, en caso de que el arrendador no requiriera al arrendatario para proceder a la actualización de la renta, ya que puede interesarle no actualizar la renta a "(in y

efecto de que el contrato acabe antes, el propio arrendatario podrá solicitar al arrendador para que realice la actualización de la renta en la primera mensualidad.

d) Negativa del arrendatario a la actualización de la renta:

a) Esta negativa a la actualización sólo puede producirse en:

-contratos de local de negocio cuyo titular sea una persona física.

-contratos de local de negocio cuyo titular sea una persona jurídica pero con un plazo de duración superior a 15 años, según las reglas del apartado 4 de esta disposición.

b) Requisitos formales de la negativa a la actualización:

El arrendatario, previa notificación del arrendador en este sentido, deberá comunicarle fehacientemente que se opone a la actualización de la renta dentro del plazo de 30 días naturales a contar desde la notificación del requerimiento que le dirige el arrendador.

c) Plazo de extinción de dichos contratos:

Los contratos de arriendo cuyo titular se niegue a la actualización de la renta concluirán en el momento en que venza la quinta anualidad del contrato a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Los titulares de los contratos de arrendamiento, que no reúnan los requisitos expresados en este apartado deberán soportar la actualización de la renta prevista en esta disposición.

OTROS DERECHOS DEL ARRENDADOR

Para las anualidades del contrato de arrendamiento que se inicien después de la entrada en vigor de la nueva Ley, el arrendador podrá exigir el arrendatario el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y del Impuesto sobre Patrimonio que graben la "finca arrendada, así como el importe de las obras de reparación realizadas en la "finca en los términos y condiciones previstas en el apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

OTROS DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Los derechos que se conceden al arrendatario en este apartado, entran en juego únicamente tras la extinción del contrato de arrendamiento de local de negocio de conformidad a lo previsto en esta Disposición Transitoria.

a) Indemnización al arrendatario si a la extinción del contrato de arriendo, el local es ocupado por persona que desarrolle la misma actividad o actividad afín:

La indemnización que la presente disposición atribuye al arrendatario tiene su fundamento en evitar que el propio arrendador o un tercero puedan beneficiarse del fondo de comercio creado por el arrendatario a lo largo de los años sin contraprestación alguna.

Requisitos necesarios para que nazca el

derecho de indemnización del arrendatario:

1. Que haya "finalizado el contrato de arriendo.

2. Que el arrendador o un tercero desarrolle en el mismo local, actividad o negocio igual o afín al desarrollado por el arrendatario. La Ley al referirse a la actividad ejercitada por el arrendatario en el local de negocio no establece limitación alguna, por tanto entendemos que deben incluirse como actividades generadoras del derecho a indemnización a que se refiere este apartado, todas aquellas que tengan ánimo de lucro, ya sean comerciales, industriales o incluso profesionales.

Por otro lado, se considerarán como actividades afines aquellas que sean típicamente aptas para beneficiarse, en todo en parte, de la clientela y fondo de comercio captado por el arrendatario durante la vigencia del contrato.

3. Para el nacimiento del derecho que se confiere al arrendatario en este apartado es indiferente el título en virtud del cual el tercero ocupe el local que con anterioridad había sido ocupado por el arrendatario.

4. Que el inicio de la mencionada actividad igual o afín a la desarrollada por el inquilino se produzca dentro del año siguiente a la extinción del contrato de arrendamiento.

Sujeto obligado al pago de la indemnización:

A pesar del silencio del texto legal en relación a quien es el obligado a la satisfacción de la indemnización, entendemos que el obligado a satisfacer la indemnización al arrendatario será siempre el arrendador, aun cuando el beneficiado pueda ser un tercero -ya sea como nuevo arrendatario o como nuevo titular del local- que esté explotando el negocio, al que no le será exigible indemnización alguna, por cuanto no ha existido relación jurídica alguna entre el arrendatario y el tercero.

Cuantía de la indemnización:

La cuantía de la indemnización a percibir por el arrendatario viene determinada «ex lege» lo cual evita controversias sobre su importe y mensuralidades de la renta actualizada que venía satisfaciendo el arrendatario al producirse la extinción del contrato.

b) Derecho preferente a continuar como arrendatario en las mismas condiciones que un tercero:

Tras la extinción del contrato de arrendamiento, el antiguo arrendatario podrá optar en continuar como arrendatario en las mismas condiciones que un tercero,

cuando el arrendador celebre un nuevo contrato de arriendo con un tercero dentro del año siguiente a la fecha de extinción del antiguo contrato de arriendo.

En primer lugar hay que tener en cuenta que este derecho es incompatible con la exigencia de la indemnización mencionada en el apartado anterior, por lo que el arrendatario que se halle en las condiciones exigidas por Ley podrá optar por uno u otro derecho.

Obligaciones del arrendador:

a) Notificar fehacientemente al arrendatario su voluntad de celebrar un nuevo contrato.

b) Consignar en el requerimiento dirigido al arrendatario los siguientes datos:

-Nombre y circunstancias del nuevo arrendatario.

-Renta ofrecida por el nuevo arrendatario.

-Condiciones esenciales del contrato de arriendo (tiempo de duración, destino del local etc.).

Cuando el legislador habla de circunstancias del arrendatario, sin mayor concreción, suponemos que se refiere a la profesión del arrendatario y a la actividad que piensa desarrollar en el local.

c) Ofrecer al arrendatario 30 días naturales a contar desde el momento en que él mismo ha recibido la notificación para que pueda ejercer el derecho preferente que se le concede. En caso de no ejercerlo, en el plazo de 120 días a contar desde la fecha de la notificación al anterior inquilino, el anendador podrá suscribir el nuevo contrato.

d) Remitir al arrendatario, en el plazo de 15 días tras su celebración, copia legalizada del nuevo contrato de arriendo celebrado, si él mismo no ha ejercitado el derecho preferente que se le confiere en este apartado.

Los 15 días a los que se refiere este artículo entendemos que será naturales, al igual que los restantes plazos a los que se hace referencia en este apartado 11.

Derechos del anendatario:

a) En el plazo de 30 días naturales a contar desde la recepción de la notifica-

ción podrá ejercitar su derecho preferente a continuar como arrendatario del local en las mismas condiciones que el tercero.

En caso que el arrendatario opte por el ejercicio de este derecho preferente, deberá obligatoriamente suscribir el contrato dentro del plazo de 30 días naturales.

b) A recibir copia legalizada del nuevo contrato de arriendo celebrado por el arrendador, si no ha ejercitado el mencionado derecho preferente.

c) En caso de que no ejercite este derecho preferente, si el arrendador suscribe el contrato de arriendo en condiciones distintas a las notificadas al arrendatario, este podrá por ministerio de la Ley subrogarse en la condición de arrendatario en las condiciones pactadas por el tercero dentro del plazo de 60 días a contar desde la recepción de la copia del contrato.

d) El incumplimiento por parte del arrendador de alguna de las condiciones estipuladas en este apartado dará derecho al arrendatario en subrogarse de forma automática en la condición del tercero que como nuevo arrendatario ocupa el local.

e) Si el antiguo arrendatario ejercita el derecho a subrogarse en la condición de arrendatario por ministerio de la Ley, podrá desahuciar al nuevo inquilino por el procedimiento establecido para el ejercicio de la acción de retracto.

No cabe duda que la complejidad de los derechos que se conceden al arrendatario y los requisitos del trámite previsto por la Ley llevarán a numerosos conflictos, con lo cual es perfectamente pausable que gran número de anendadores que puedan verse afectados por esta disposición decidan no anendar el local durante el año siguiente a la extinción del contrato y una vez transcurrido dicho plazo, arrendar el local libremente sin estar sujeto a las disposiciones de este apartado.

Este derecho se concede también a los mTendatarios que suscriban un contrato de uso distinto del de vivienda a partir del día 1 de Enero de 1995, pero la diferencia esencial es que este derecho es renunciabile por el arrendatario al suscribir el contrato.

11) Contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al 9 de mayo de 1985 (disposición transitoria primera)

a) Contratos de vivienda:

Normativa aplicable:

-Art. 9 del R.D. de 30 de Abril de 1985.

-Disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

-Apartados 2 y 3 D.T. Segunda de esta Ley, en cuanto:

Aplicación de los arts. 12, 15, 24 de la nueva Ley, Inaplicación a estos contratos del art. 24.1 de la L.A.U. 1964.

Exclusión de los derechos de tanteo y retracto previstos en la antigua LA.U. en los supuestos de adjudicación de vivienda por división cosa común cuando los contratos sean de fecha posterior a la constitución de la comunidad y adjudicación de vivienda por división de la cosa común adquirida por herencia o legado.

En caso de prórroga del contrato por tácita reconducción el plazo de prórroga será de tres años y durante este período el contrato se regirá por las disposiciones de la nueva Ley.

b) Contratos de local de negocio:

Normativa aplicable:

-Art. 9 del R.D. de 30 de Abril de 1985.

-Disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

En caso de prórroga del contrato por tácita reconducción el contrato se regirá por las disposiciones de la nueva Ley (en este caso el plazo la prórroga no será por tres años, sino conformidad a lo dispuesto en el art. 1.567 L.E.C.).

• Lo dispuesto para los contratos de local de negocio celebrados después de día 9 de Mayo de 1985 lo será también para los contratos asimilados al de inquilinato y al de negocio celebrados durante el mismo período.

Redacción

La nueva LAU: diferencias con el derecho anterior

Marius Miró Gili*

Las variaciones más relevantes que introduce la nueva LAU (1.0. 16/94) en contraste con el derecho hasta ahora vigente pueden ser consideradas, entre otros muchos, conforme a los siguientes órdenes:

1. Por su filosofía y finalidad (y, si se quiere, por su naturaleza normativa), la nueva Ley es intermedia respecto a las dos anteriores que estaban configurando el escenario actual: el pétreo, y después fosilizado, Texto Refundido de la LAU de 1964 (D. 24-12-1964) y el Real Decreto-Ley 2/1985, alias «Boyer».

Con relación al primero abre importantes espacios a la libertad de pactos entre las partes, pero la limita en parte respecto al segundo.

El antiguo texto de 1964 era, como se sabe, una Ley de extrema rigidez, casi toda imperativa e intocable. Optó, tomando partido, por proteger a los arrendatarios, lo que con el tiempo evidenció que no ayudaba a los arrendamientos (se llegó en el Estado español a uno de los menores índices de vivienda arrendada por número de habitantes de Europa). Concibió el arrendamiento urbano casi como un derecho perpetuo (a una enfiteusis lo comparó Noguera) y real (Vallet de Goytisolo, dentro del relativismo al respecto propia de este gran jurista). Esto se acentuó en primer lugar por la aplicación que tuvo al principio: la jurisprudencia inicial (que varió a partir de los 80 hasta la actual, ya plenamente al día respecto a actualizaciones de renta) entendió esencial el mantenimiento de la ecuación «estabilidad de la vivienda/prórroga forzosa = inalterabilidad de la renta». Y luego, por la aplicación que no tuvo después: a partir de 1980 el Gobierno deja de dictar los Decretos actualizadores que la misma preveía.

En el año 1985 se rectificó radicalmente en la filosofía (se trataba de favorecer la existencia de más arrendamientos desentrajando el plazo de la prohibición de libre pacto), pero limitadamente en su alcance, pues se atuvo sólo a lo futuro y no tocó el problema de la esclerosis de los arrendamientos anteriores.

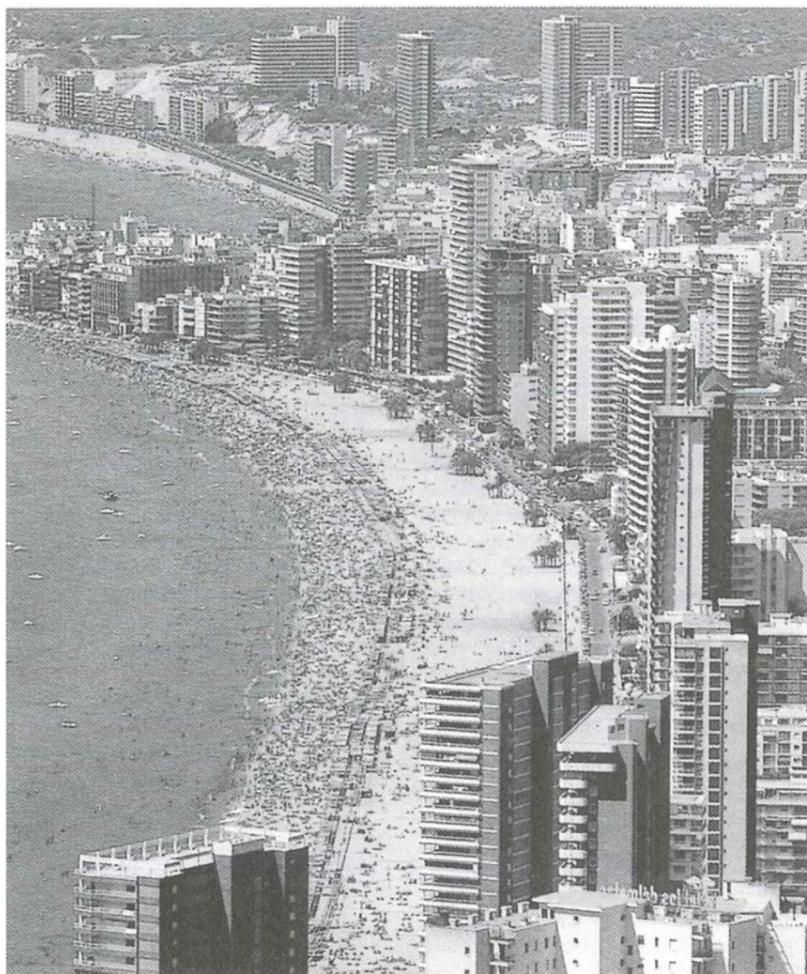
Con esta historia como decorado, nace la nueva Ley. Con voluntad ecléctica y vocación de tercera vía: abre importantes espacios a la libertad de pactos respecto a la de 1964, pero la limita en relación al Decreto de 1985; tiende a simplificar las categorías de la anterior LAU, pero acaso crea nuevas especies y otros distinguos. Es pues una Ley híbrida e intermedia. Ojalá que ello propicie lo que sin duda en su propósito: el difícil equilibrio del fiel de la balanza.

La Ley por fin, en su parte central o definitiva, trata de simplificar y esquematizar el derecho anterior, aunque a menudo su redacción planteé algunos problemas más de lo que resuelve. Lo que sí es una lástima es que, en cuanto a lo primero, no pueda decirse lo mismo, sino exactamente todo lo contrario, de sus disposiciones transitorias.

2 Por razón de su ámbito material resulta más amplia y extensa que la anterior, a veces parece incluso que con voluntad de llegar a omnicompreensiva.

Antes la ley regulaba sólo «el arrendamiento (y subarrendamiento y cesiones) de vivienda o inquilinato y el de locales de negocio», en seguida los definía y por fin procuraba de dejar claro, enumerándolos, cuáles no lo eran y por tanto excluía.

Por el contrario ahora entran en el ámbito de la Ley todos los arrendamientos de fincas urbanas. En seguida las categoriza: dedicados a vivienda por un lado, y dedicados o a usos distintos del de vivienda por otro, aunque dada la amplitud de esta segunda categoría, no resulta en absoluto limitador del ámbito material de la Ley. Tras definir unos y otros y decirnos que esta materia (la de la tipificación, ámbito de la ley y derecho aplicable: Título I) es imperativa y por lo tanto inmodificable



por los interesados, procede a enumerar los arrendamientos excluidos de ella: sólo están los debidos a relaciones laborales o de arrendamientos rústicos y las militares y universitarias. Tan genérico principio y tan precisa excepción dan lugar a un comentario y a una inquietud. Contrariamente al derecho anterior, están ahora incluidos en la LAU «los arriendos por temporada» (para significar los de segunda residencia como los denomina con más acierto el propio Preámbulo de la Ley, término que sobre tener carta de naturaleza social y jurisprudencialmente resulta más exacto y definitorio: es la necesidad de vivienda permanente y no la duración, anual o no, del plazo lo que determina la naturaleza de la locación). Esta misma redacción, decíamos, nos provoca una inquietud: ¿están incluidos o excluidos los antiguos «arrendamientos de industria o negocio» y los demás complejos: como arrendamientos con opción de compra, «ad

meliorandum», etc.? Ciertamente, al ser en su caso sin duda de los «distintos al de vivienda», la diferencia entre una respuesta y otra es hoy de mucha menor trascendencia que antes. Pero no de ninguna. Por esto acaso aún valga la pena hacerse la pregunta. Y sufrir por la respuesta. A favor de su inclusión podría argüirse la propia literalidad de la Ley, máxime comparada con la anterior, la inequívoca vocación omnicompreensiva de que hemos hablado y su ausencia entre los arrendamientos enumerados como excluidos (dicho como antes: la amplitud del principio y la concisión de la excepción). En contra, cabe argüir el que nos atrevamos a llamar (por su procedencia y brillantez, aunque sin su permiso ni consentimiento) como «argumentó Pintó Ruiz»: la atipicidad de estos arrendamientos; en ellos lo característico no es la cesión de uso del local sino muchas y más importantes cosas y por tanto considerarlos «arrendamien-

tos» no deja ser desnaturalizarlos. Acaso sólo tras la casuística diaria y la jurisprudencia que provocará tendremos una solución definitiva.

3. En cuanto al régimen jurídico de los arrendamientos de vivienda

3.1. Podemos simplificar diciendo que la Ley sigue un régimen mixto o híbrido; durante los cinco primeros años limita bastante la voluntad de las partes, para darle total beligerancia transcurridos éstos. Así es, como se verá, en los siguientes puntos.

3.2. Duración de los contratos: Como es notorio, desaparece el derecho de prórroga forzosa que hasta el Decreto de 1985 tenía a su favor el arrendatario y no sólo con carácter vitalicio sino incluso hasta dos subrogaciones (a veces, dos generaciones) más. Ahora el término contractual será el pactado por las partes, con derecho de prórroga por parte del arrendatario hasta un máximo de cinco años. Si un mes antes de su vencimiento ninguna de las partes denuncia el contrato, se prorrogará por tres más, de año en año.

El único caso en que puede el arrendador denegar la prórroga dentro de los primeros cinco años, es cuando se haga constar en el contrato que la necesitará para sí, y precisamente para ocuparla por sí. Quedan excluida por tanto la posibilidad de denegación de prórroga para hijos como hasta ahora.

Durante estos primeros cinco años, no se extingue el arrendamiento por resolución del derecho de arrendador a causa de retracto, ejecución hipotecaria y/o judicial, sustitución fideicomisaria ni opción de compra y hasta que se cumplan. Sí se extingue no obstante, como antes, si el derecho del arrendador que se extingue es de superficie, usufructo o análogo.

Igual sucede durante estos intocables primeros cinco años, en caso de enajenación voluntaria de la finca por parte del arrendador. Si la duración es mayor, sólo podrá resolver el arriendo el adquirente que lo sea a título oneroso, del titular inscrito, que a su vez inscriba en el Registro y que no sepa (ni debiera o pudiera saber) la existencia del arrendamiento ni por el Registro ni extrarregistralmente (si es que hay alguno).

Durante los cinco mismos primeros años no puede pactarse actualización de la renta más que por el IPC general, y en cambio por cualquier otro índice referente a partir de la sexta anualidad.

Y por fin, en caso de muerte del

arrendatario se regula las personas que tienen derecho a continuar en él hasta su vencimiento.

3.3. La extensión del concepto «arrendatario». De acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional y la tendencia legislativa española y catalana que extienden al cónyuge los derechos a la estabilidad o perdurabilidad de la vivienda, no caben los desistimientos o renunciaciones de un solo cónyuge aunque éste sea el único arrendatario: deberá darse conocimiento y participación en la decisión al otro. Igualmente, tienen como los hijos derecho a subrogarse en el contrato por fallecimiento. Además de al cónyuge, y esta vez sin precedentes del TC, con pocos legislativos respecto a las parejas de hecho y ninguno respecto a la imprecisa y para mí ininteligible relación descrita por la Ley, la nueva LAU los extiende a aquella persona que conviva con el arrendatario en análoga relación de afectividad que el cónyuge (queremos entender que de la de un cónyuge afectuoso) y con independencia de su orientación sexual. Sabemos qué quería decir la ley, pero francamente, al menos un servidor no está seguro de lo que dice. Hubiera sido mejor decir las cosas por lo más corto: la línea recta y francamente, se esté de acuerdo o no, y no como avergonzadamente; decir llanamente «parejas de hecho heterosexuales u homosexuales». Esperamos que así se entienda el precepto y no de tantos otros modos como permite su literalidad. (Por ejemplo: ¿podría un hermano, pariente que según la ley no tiene estos derechos, alegar que quería a su hermano como si fuera un cónyuge y mantenía con él una relación incestuosa? ¿O decir este hermano o cualquier otro amigo/a que quería también al arrendatario como un cónyuge pero que su «Orientación sexual» es la de abstemio?) Confiemos en que la jurisprudencia arregle los platos rotos y limite la rara expresión legal a las parejas de hecho de uno u otro sexo. El tema, entonces, dejaría de plantear los problemas prácticos que se vislumbran, pues vemos cómo ahora numerosos ayuntamientos están abriendo registros para registrar a las parejas que no quieren registrarse.

3.4. La renta es libre en su inicio. De todos modos durante los famosos cinco años primeros no puede actualizarse más que por el IPC. Los posteriores podrá hacerse según el índice libremente establecido por las partes en el contrato.

3.5. En los nuevos arrendamientos el arrendador no podrá proceder a aumento ni repercusión alguna en la renta por la realización de obras de conservación, que le corresponden dentro de sus obligaciones. En las obras de mejora, de las que debe notificar con cuatro meses de antelación al arrendatario que puede oponerse, sí podrá elevar la renta en cantidad equivalente al interés legal más tres puntos del capital invertido.

3.6. El arrendatario tiene como antes derecho de tanteo y retracto.

3.7. El arrendamiento se extingue por vencimiento de plazo en las condiciones dichas, por incumplimiento (grave y/o reiterado) a las condiciones estipuladas por las partes «en el contrato» y por las tipificadas por la Ley (que, simplificando mucho, diremos que vienen a ser las anteriores más esquematizadas).

4. En cuanto al régimen jurídico de los arrendamientos distintos del de vivienda

4.1. Comienza la Ley creando ésta como nueva categoría, como englobador de todos los arrendamientos (de edificaciones urbanas) que no se destinen a vivienda permanente y acto seguido los enuncia, sin intención taxativa pero prácticamente a todos. Pero resulta luego que esta única categoría se va deshaciendo en otras tantas subespecies a medida que va la Ley produciendo artículos, pues prácticamente cada uno de ellos va dedicado a diversos y especiales arrendatarios.

4.2. Así, en primer lugar declara aplicables a (todo) este tipo de contratos el régimen de obras, elevación de renta por mejoras y derecho de preferente adquisición, pero acto seguido procede a subdividirlos.

4.3. Sólo los dedicados a actividades empresariales y profesionales, puede subarrendar y/o ceder la finca sin consentimiento del arrendador, a cambio de elevar la renta un 10 % si el subarriendo es parcial, o un 20 % si el subarrendamiento o la cesión son totales. Debe notificarlo uno y otra al propietario, so pena de incurrir en causa de resolución.

Y sólo en éstos, empresariales y profesionales, tienen derecho el heredero o legatario a subrogarse en el arrendamiento en caso de muerte del arrendatario.

4.4. Sólo los dedicados a actividades comerciales de venta al público tienen derecho a una indemnización

en caso de que lleven ejerciendo la misma actividad en el local más de cinco años, ofrezcan continuar en el contrato por la renta de mercado durante cinco años más, el arrendador se lo niegue y instalen la misma actividad en el mismo municipio durante los seis meses siguientes, o el arrendador por sí o por otro arrendatario instale un negocio susceptible de aprovechar la clientela del anterior.

4.5. Y, lo que es peor, sólo los dedicados a actividades profesionales, comerciales o industriales, podrán evitar el desahucio pagando antes del juicio. De la literalidad de la ley se dirían excluidos de esta posibilidad los de segunda residencia, temporada, artesanales, recreativos, asistenciales y docentes (que no sean empresariales).

4.6. En cuanto a la resolución de todos estos arrendamientos, ahora sin subdistinciones, la ley no se remite a la primera que menciona en los destinados a vivienda, esto es: el incumplimiento (grave, reiterado, rebelde hay que entender) de las condiciones del contrato, sino sólo a la falta de pago de la renta y fianza y al mantenimiento de actividades molestas o insalubres. Creemos no obstante que hay que entender aplicable el Código civil, con las cláusulas de desahucio bien habituales y conocidas (art. 1.569).

5. Modifica el régimen procesal

anterior mejorándolo notablemente: lo simplifica y aclara, impide la picaresca del moroso, fortalece el cobro de las rentas y no limita los derechos de defensa de las partes (a salvo quizá la taquilla admisión, más bien excepcional, de los recursos de casación ante el Tribunal Supremo, que no parece llegue a alcanzar el deseo expresado en el Preámbulo: la unificación de criterios, alias doctrina).

A modo de corolario: Como ante todo alumbramiento hay que tener esperanza; como ante cualquier obra del legislador debemos tener fe; pero creo que con esta nueva ley habremos de tener además caridad. No poca caridad y mucha Jurisprudencia. Sólo los operadores jurídicos y al fin los Tribunales irán precisando en sus perfiles y acomodándola a los accidentes y realidades de la vida social.

Mientras tanto y para todos, ¡muy feliz Ley Nueva!

**Profesor de Derecho Civil de la Universidad de BCN*

Formularios de contratos de arrendamiento con versiones a favor del arrendador y del arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (favorable al arrendatario)

0000000 EJEMPLAR PARA EL

IDENTIFICACION DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO	
Piso	cta.
Calle	número
Ciudad	Provincia

En, a de de mil novecientos, reunidos don, natural de, provincia de, de años, de estado, y profesión, vecino al presente de, con documento nacional de identidad n.º, expedido en, con fecha, en concepto de arrendatario por sí o en nombre de, como y don, de años, de estado, vecino de, con documento nacional de identidad número, expedido en, con fecha, como (1), hemos contratado el arrendamiento del inmueble urbano que ha sido identificado encabezando este contrato, por tiempo de (2) y renta (3) de pesetas, con las demás condiciones que se estampan al dorso.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR,

(1) Expresar el carácter con que interviene: si es dueño, apoderado, administrador, usufructuario, representante legal del dueño o usufructuario...
 (2) Cuando mayor sea la duración del contrato, en principio será mejor para los intereses del arrendatario. Aunque se pacte una duración inferior a los cinco años, en virtud del artículo 9.1 de la Ley, el contrato se prorrogará ex lege obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario por plazos anuales hasta la duración mínima de cinco años de contrato, salvo la excepción de que el arrendador haga constar en el contrato, ex art. 9.3 de la ley, que necesita la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí antes del transcurso de dichos primeros cinco años de contrato. No obstante hay que tener en cuenta que en los contratos de duración superior a los cinco años, la ley permite la exclusión de ciertos preceptos en perjuicio del arrendatario y beneficio del arrendador (ej.: adquisición preferente).
 (3) Determinar el plazo de arrendamiento: si es por meses, por años, por semestres, por trimestres, según convenga más al arrendatario. Vide art. 17.2.

CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

- 1.ª El piso arrendado es el, de la casa sita en la calle, n.º, que se destinará principalmente a vivienda del inquilino y para permanente ocupación por él y sus familiares.
- 2.ª El contrato empezará a regir el día del mes del año en curso (4), contándose el arrendamiento por años.
- 3.ª La renta inicial del contrato será de pesetas por
 El pago de la renta y demás conceptos al que por ley esté obligado el arrendatario (5) se verificará dentro de los siete primeros días de cada mes, en metálico y en la vivienda arrendada. (6)
- 4.ª El arrendador deberá comunicar al arrendatario la actualización de la renta de los primeros cinco años de vigencia del presente contrato acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística acreditativa de la variación sufrida por el IPC. (7)
 Haciendo expresa renuncia a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 18 de la ley, las partes convienen que no procederá actualización alguna de la renta a partir del sexto año de duración de este contrato. (8)
- 5.ª Aun cuando hayan transcurrido cinco años desde la celebración de este contrato, no procederá elevación de renta alguna por la realización de obras de mejora por el arrendador, no siendo de aplicación en tal caso lo establecido en el artículo 19 de la ley.
- 6.ª El arrendador consiente y autoriza la realización de obras por el arrendatario en la vivienda arrendada, aun cuando modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios, siempre y cuando no provoque disminución en la estabilidad o seguridad de la misma. (9)
- 7.ª El arrendador presta su consentimiento para que el arrendatario pueda ceder el contrato a un tercero, subrogándose éste en la posición del arrendatario cedente frente al arrendador, por lo que no será de aplicación la prohibición de cesión establecida en el artículo 8 de la ley. Dicha cesión de contrato sólo tendrá eficacia frente al arrendador cuando se le haya notificado fehacientemente.
- 8.ª El arrendatario podrá subarrendar, de forma parcial, la vivienda a cualquier persona por el período de tiempo que que- de de contrato u otro inferior.
- 9.ª Por el inquilino se constituye fianza por importe de una mensualidad, que asciende a pesetas, que responderán del pago del alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados al inmueble.

El arrendador hace expresa renuncia del derecho que le otorga el punto 3.º del artículo 36 de la ley a la actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años.

- (4) Si no se incluye este pacto, el contrato empezará a regir desde la fecha de otorgamiento del mismo o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si fuere posterior. Vide párrafo segundo del punto 1.º del artículo 9.
- (5) Además, el arrendatario, según establece el artículo 20.3 de la ley, deberá hacer pago de los gastos por servicios que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores: agua, electricidad, gas...
- (6) Puede pactarse otro momento de pago, según convenga (art. 17.2). Si no se pacta nada el pago se realizará en metálico y en la vivienda arrendada (art. 17.3).
- (7) O, si se prefiere, y en méritos del tercer punto del artículo 18, haciendo expresa referencia del Boletín Oficial en que se haya publicado. En los primeros cinco años de duración del contrato, es obligatoria la actualización conforme a la variación de Índice de Precios de Consumo.
- (8) En los años posteriores a los cinco primeros, el sistema de actualización, en caso de pactarse será el libremente establecido por las partes, es decir, no ha de ser la variación del I.N.I. De no constar dicho pacto, la renta sufrirá a partir del quinto año la actualización legal del párrafo primero del art. 18, es decir, la variación porcentual experimentada por el I.N.I. en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.
- (9) El artículo 23.1, de conformidad al cual es admisible este pacto, dice que requiere «consentimiento del arrendador expresado por escrito».

* * *

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (favorable al arrendador)

0000000 EJEMPLAR PARA EL

IDENTIFICACION DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO	
Piso	cta.
Calle	número ..
Ciudad	Provincia

En, a de de mil novecientos, reunidos don, natural de, provincia de, de años, de estado, y profesión, vecino al presente de, con documento nacional de identidad n.º, expedido en, con fecha, en concepto de arrendatario por sí o en nombre de, como y don, de años, de estado, vecino de, con documento nacional de identidad número, expedido en, con fecha, como (1), hemos contratado el arrendamiento del inmueble urbano que ha sido identificado encabezando este contrato, por tiempo de (2) y renta (3) de pesetas, con las demás condiciones que se estampan al dorso.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR,

- (1) Expresar el carácter con que interviene: si es dueño, apoderado, administrador, usufructuario, representante legal del dueño o usufructuario...
- (2) Cuando menor la duración del contrato, en principio será mejor para los intereses del arrendador, puesto que según el artículo 11, una vez transcurridos los primeros cinco años, el arrendatario podrá libremente y, en principio sin indemnización alguna, salvo que se pacte el de una renta por cada año de contrato que reste de duración, desistir unilateralmente del contrato. No obstante, aunque el plazo de duración del contrato sea inferior a los cinco años, éste, ex artículo 9.1 de la LAU, será prorrogado ex lege hasta que llegue a dichos cinco años, forzosamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, salvo que éste manifestase al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo o salvo que el arrendador haya dejado constancia en el contrato de la necesidad que tiene antes del transcurso de dichos cinco años de ocupar la vivienda arrendada. Además, el arrendador debe ser cauto, pues, en virtud de lo establecido en el artículo 10 de la ley, si a la llegada de la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes (normalmente será el arrendador el interesado) hubiera notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Además, si el contrato es inferior a cinco años, la ley no permite la exclusión en favor del arrendador de determinados derechos del arrendatario, como por ejemplo el de adquisición preferente.
- (3) Determinar el plazo de arrendamiento: si es por meses, por años, por semestres, por trimestres, según convenga más al arrendador. Vide art. 17.2.

* * *

CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

- 1.ª El piso arrendado es el, de la casa sita en la calle, n.º, que se destinará principalmente a vivienda del inquilino y para permanente ocupación por él y sus familiares.
- 2.ª El contrato empezará a regir el día del mes del año en curso, contándose el arrendamiento por años. (4)
- 3.ª La renta inicial del contrato será de pesetas por
 El pago de la renta se hará mediante ingreso por el arrendatario en la cuenta corriente titularidad del arrendador n.º del, quedando éste eximido de la obligación establecida en el punto 4 del artículo 17 de entregar recibo de pago al arrendatario. (5)
- 4.ª Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que corresponden a la vivienda arrendada o a sus accesorios son a cargo del arrendatario. (6)
 El importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato, es decir, a de de, asciende a pesetas. (7)
- 5.ª Quedan exentas la propiedad y el administrador de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.
- 6.ª El inquilino hace directa y exclusivamente responsable y exime de toda responsabilidad a la propiedad y al administrador por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada.

7.ª El inquilino recibe la vivienda arrendada en perfecto estado para el uso a que se destina, compuesto de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase y enseres de servicio, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad, tendrá que devolverlo cuando se termine el contrato.

8.ª El inquilino se compromete:

A) A no tener o manipular en el piso materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las ordenanzas estatales y municipales.

B) A permitir el acceso a la vivienda al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afectan al inmueble. (8)

9.ª Por el inquilino se constituye fianza por importe de una mensualidad, que asciende a pesetas, que responderá del pago del alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble.

Una vez transcurridos cinco años de vigencia del presente contrato se irá actualizando anualmente la fianza de forma análoga a la actualización procedente de la renta.

10.ª De conformidad a lo establecido en el punto 5.º del artículo 36 de la ley de arrendamientos urbanos, el arrendatario hace entrega al arrendador de un como garantía pignoraticia adicional del cumplimiento de todas las obligaciones que cargan al mismo en virtud de este contrato. (9)

11.ª El arrendador declara la necesidad de ocupar la vivienda arrendada a partir del próximo (10) , debido a que (11) para destinarla a vivienda permanente para sí, por lo que, de acuerdo a lo establecido en el punto 3.º del artículo 9, no procederá la prórroga legal obligatoria de este contrato.

12.ª El arrendatario hace expresa renuncia de los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la ley de arrendamientos urbanos. (12)

13.ª Para el caso de desistimiento de este contrato por el arrendatario, el arrendatario deberá indemnizar al arrendador, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 11 de la ley, con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta por cada año de contrato que reste de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. (12)

14.ª Cualquier modo de enajenación de la vivienda arrendada por el arrendatario extinguirá este contrato de arrendamiento, debiendo el adquirente soportar únicamente el arrendamiento durante el tiempo que restare para el transcurso de los primeros cinco años de contrato, por lo que no será de aplicación lo establecido en el primer párrafo del artículo 14 de la ley. (12)

15.ª El arrendatario renuncia expresamente a la aplicación del artículo 16 de la ley, por lo que, una vez transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento no habrá derecho de subrogación alguno en caso de fallecimiento del mismo. (12)

De haberse subrogado alguien en la posición del arrendatario por fallecimiento de éste antes de haber transcurrido los cinco primeros años de duración de este contrato, el arrendamiento se extinguirá a la llegada del término de dichos cinco primeros años. (12)

(4) Si no se incluye este pacto, el contrato empezará a regir desde la fecha de otorgamiento del mismo o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si fuere posterior. Vide párrafo segundo del punto 1.º del artículo 9.

(5) De no establecerse este pacto de domiciliación de pago u otro análogo, en virtud de lo establecido en el art. 17.3 el pago se haría en la vivienda arrendada, lo que supone una carga adicional al arrendador.

(6) De no constar dicho pacto, dichos gastos irían a cargo del arrendador, ex artículo 20.1.

(7) Es requisito para la validez de este pacto el determinar por escrito el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato (vide párrafo 4 del punto 1 del art. 20). Este pacto, en cuanto incluye los tributos, no afectará a la Administración.

(8) Se pueden establecer cuantas prohibiciones interesen al arrendador. Ej.: no tener perros ni otros animales domésticos en el piso arrendado...

(9) El artículo 36 dice que «las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico». La prenda es una de las garantías convencionales posibles. También creemos posible la garantía consistente en la pérdida de alguno o todos los derechos convencionalmente otorgados a favor del arrendatario o establecidos por ley dispositiva (ej.: derechos de adquisición preferente, actualización de la renta y fianza...).

(10) Señalar la fecha a partir del cual se necesitará la vivienda, concretándola al máximo.

(11) Explicar el motivo de su necesidad lo más exactamente posible.

(12) Sólo es posible la inclusión de esta renuncia o cláusula en los contratos de arrendamiento cuya duración pactada sea superior a cinco años. Por ello es aconsejable, en cierta manera, que la duración pactada del contrato supere los cinco años, para evitar las incomodidades que pueden resultar de los derechos de adquisición preferente y demás, ya que igualmente actúa hasta la llegada de dichos cinco primeros años la prórroga legal. No obstante, no se aconseja que sea muy superior a seis años la duración del contrato, pues en virtud del artículo 11 de la ley, tras los primeros cinco años, el arrendatario podrá desistir del contrato, con lo que el arrendador se encuentra siempre amenazado e inseguro por la desocupación rápida de la vivienda.

* * *

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE (uso distinto del de vivienda) (favorable al arrendatario)

0000000 EJEMPLAR PARA EL.....

IDENTIFICACION DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO
Piso cto.
Calle número
Ciudad Provincia

En a de de mil novecientos , reunidos don , natural de , provincia de , de años, de estado , y profesión , vecino al presente de , con documento nacional de identidad n.º , expedido en , con fecha , en concepto de arrendatario por sí o en nombre de , como

y don , de años, de estado , vecino de , con documento nacional de identidad número , expedido en , con fecha , como (1) , hemos contratado el arrendamiento del inmueble urbano que ha sido identificado encabezando este contrato, por tiempo de (2) y renta (3) de pesetas, con las demás condiciones que se estampan al dorso.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR,

(1) Expresar el carácter con que interviene: si es dueño, apoderado, administrador, usufructuario, representante legal del dueño o usufructuario...

(2) Cuando mayor sea la duración del contrato, en principio será mejor para los intereses del arrendatario. Rige el principio de absoluta libertad de las partes para establecer cualquier duración del contrato. No obstante, y a diferencia del contrato de arrendamiento de vivienda, si el arrendatario quiere dar por extinguido el contrato, mediante desistimiento unilateral, si no hay pacto en contrario, deberá pagar todas las rentas que resten por pagar hasta la finalización del contrato, ya que en estos contratos para uso diferente del de vivienda rige el Código civil en defecto de norma expresa en el título 111 y de pacto entre las partes.

(3) Determinar el plazo de arrendamiento: si es por meses, por años, por semestres, por trimestres, según convenga más al arrendatario. Vide art. 17.2.

* * *

CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE

1.ª El local (o piso) arrendado es el , de la casa sita en la calle , n.º , que se destinará a (4) por el arrendatario.

2.ª El contrato empezará a regir el día del mes del año en curso, contándose el arrendamiento por años.

3.ª La renta inicial del contrato será de pesetas por El pago de la renta se verificará dentro de los siete primeros días de cada mes, en metálico y en la vivienda arrendada.

4.a Aun cuando hayan transcurrido cinco años desde la celebración de este contrato, no procederá elevación de renta alguna por la realización de obras de mejora por el arrendador, no siendo de aplicación lo establecido en el artículo 19 de la ley.

5.a El arrendador consiente y autoriza la realización de obras por el arrendatario en la vivienda arrendada, aun cuando modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios, siempre y cuando no provoque disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

6.a El arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador, que se entiende ya prestado por el otorgamiento de este contrato.

En caso de que el arrendatario subarriende o ceda su contra-

to no será de aplicación el punto 2.º del artículo 32 de la ley, por lo que el arrendador no tendrá derecho alguno a elevación de la renta.

7.ª A los efectos del derecho a indemnización a favor del arrendatario que se recoge en el artículo 34 de la ley, la renta de mercado será determinada por el Sr. (5)

8.a Por el inquilino se constituye fianza por importe de dos mensualidades, que asciende a pesetas, fianza que responderá del pago del alquiler, de los perjuicios de incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados al inmueble. Dicha fianza no será actualizable en modo alguno.

9.a El arrendatario podrá desistir anticipadamente del contrato siempre que dé el correspondiente preaviso de meses al arrendador.

(4) Señalar el destino: vivienda de temporada o segunda vivienda, de local de negocio.....

(5) Este tercero hará de árbitro para fijar ex art. 34, la cuantía de esta indemnización, que es beneficiosa para el arrendatario. Ya que esta norma se encuentra encardinada en el Título 111, que es derecho dispositivo, y por tanto cabe pacto que la excluya entre las partes, sería posible objetivar esta indemnización mediante pacto expreso para evitar la conflictividad del mismo, con cláusulas, por ejemplo, como la siguiente: «A los efectos de la indemnización al arrendatario fijada por el artículo 34 de la ley, las partes establecen que la cuantía de la misma será igual a pesetas» o «a una mensualidad por cada año que haya durado el contrato.» Este pacto solo es aplicable en los casos de arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público.

* * *

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE (uso distinto del de vivienda) (favorable al arrendador)

0000000 EJEMPLAR PARA EL.....

IDENTIFICACION DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO
Piso cto.
Calle , número
Ciudad , Provincia

En , a de de mil novecientos , reunidos don , natural de , provincia de , de años, de estado , y profesión , vecino al presente de , con documento nacional de identidad n.º , expedido en , con fecha , en concepto de arrendatario por sí o en nombre de , como

y don , de años, de estado , vecino de , con documento nacional de identidad número , expedido en , con fecha , como (1) , hemos

contratado el arrendamiento del inmueble urbano que ha sido identificado encabezando este contrato, por tiempo de (2) y renta (3) de pesetas, con las demás condiciones que se estampan al dorso.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR,

(1) Expresar el carácter con que interviene: si es dueño, apoderado, administrador, usufructuario, representante legal del dueño o usufructuario...
 (2) Cuando menor la duración del contrato, en principio será mejor para los intereses del arrendador.
 (3) Determinar el plazo de arrendamiento: si es por meses, por años, por semestres, por trimestres, según convenga más al arrendador.

* * *

CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE (4)

1.ª El piso arrendado es el de la casa sita en la calle, n.º, que se destinará principalmente a del inquilino.

2.ª El contrato empezará a regir el día del mes del año en curso, contándose el arrendamiento por años.

3.ª La renta inicial del contrato será de pesetas por
 El pago de la renta se hará mediante ingreso por el arrendatario en la cuenta corriente titularidad del arrendador n.º del, quedando éste eximido de la obligación establecida en el punto 4 del artículo 17 de entregar recibo de pago al arrendatario.

4.ª Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que corresponden a la vivienda arrendada o a sus accesorios son a cargo del arrendatario.
 El importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato, es decir, a de de, asciende a pesetas.

5.ª Quedan exoneradas la propiedad y el administrador de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

6.ª El inquilino hace directa y exclusivamente responsable y exime de toda responsabilidad a la propiedad y al administrador por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada.

7.ª El inquilino recibe la vivienda arrendada en perfecto estado para el uso a que se destina, compuesto de puertas, cerra-

duras, cristales, instalaciones de toda clase y enseres de servicio, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad, tendrá que devolverlo cuando se termine el contrato.

8.ª El inquilino se compromete:

A) A no tener o manipular en el piso materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las ordenanzas estatales y municipales.

B) A permitir el acceso a la vivienda al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afectan al inmueble.

9.ª El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de adquisición preferente del artículo 25, en relación al 31, de la ley de arrendamientos urbanos, ya sea en su forma de tanteo o de retracto.

10.ª El arrendatario se compromete a no ceder, subrogar, subarrendar, ya sea total o parcialmente, la finca objeto de este contrato o destinarla total o parcialmente a hospedaje, por lo que hace expresa renuncia al derecho que le es atribuido en el artículo 32.1.º de la ley.

11.ª En caso de fallecimiento del arrendatario quedará automáticamente extinguido el contrato, no siendo de aplicación el artículo 33 de la ley.

12.ª El arrendatario hace expresa renuncia al derecho a la indemnización otorgado por el artículo 34 de la ley. (5)

13.ª En caso de incumplimiento por alguna de las partes de cualquier obligación de las expresadas en este contrato o en la ley que sea aplicable, la otra parte podrá pedir la resolución del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.

14.ª Por el inquilino se constituye fianza por importe de dos mensualidades, que asciende a pesetas, que responderá del pago del alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble.

Una vez transcurridos cinco años de vigencia del presente contrato se irá actualizando anualmente la fianza de forma análoga a la actualización procedente de la renta.

(4) De conformidad al artículo n.º 4, la renuncia deberá ser expresa para cada una de las cláusulas.

(5) La exclusión de la aplicabilidad de este artículo 34 sólo es necesaria en los contratos de arrendamiento de una finca en los que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, pues es el único supuesto que la ley atribuye el derecho a indemnización. No obstante, en caso que haya que establecer la indemnización, porque la exija el arrendatario, para evitar problemas y posibles conflictos, es mejor sustituir el cálculo legal de la misma (que es sustituible por ser derecho dispositivo) por otros criterios más objetivos, como por ejemplo, una mensualidad por cada año que haya durado el contrato...

Redacción



J. M. BOSCH EDITOR, S.A.
 Rosellón, 22
 08029 BARCELONA
 Tel. 419 77 50 - 419 63 14
 Fax 419 93 52



LIBRERIA BOSCH

Ronda Universidad, 11
 08007 BARCELONA
 Tel. 317 53 58 - 317 53 08 - Fax: 412 27 64
 Horario: Lun. a Sáb.: 9.30 a 13.30 / 16 a 20 h.

**-1soscH
 LLIBRES**

Gran Vía de las Cortes Catalanas, 606
 08007 BARCELONA
 Tel. 318 57 15 - Fax: 318 59 72
 Horario: Lun. a Sáb. 9.30 a 13.30 / 16 a 20 h.

**COMENTARIOS A LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS
 J. V. Fuentes Lojo**

Quando en el mes de enero de 1994 publicamos la NUEVA SUMA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, ya lo anunciábamos; tan pronto se aprobase la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (por entonces en gestación), les ofreceríamos rápidamente unos comentarios a la misma en los que nos remitiríamos a dicha NUEVA SUMA, en relación a la problemática a la que, de una u otra forma, la nueva LAU diera respuesta, sobre todo en cuanto al Régimen transitorio, la cual iba a dejar en vigor, prácticamente, la mayor parte de los preceptos del Texto Refundido de la LAU de 24 de diciembre de 1964.

Aprobada la actual LAU por las Cortes en 24 de noviembre de 1994, con entrada en vigor el 1 de enero de 1995, cumplimos nuestra promesa y les ofrecemos los presentes COMENTARIOS. En ellos estudiamos cada precepto de la nueva LAU, remitiéndonos a la NUEVA SUMA, edición 1994, para resolver toda problemática que ya apareciera tratada allí, evitando así repeticiones innecesarias. También nos remitimos a la SUMA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, edición 1988, por deferencia a quien adquirió en su día ejemplares de esta edición (ya agotada), siquiera sea para mencionar la problemática contenida en ella y ya superada por la edición de 1994.

Estas remisiones están plenamente justificadas, porque a partir de la entrada en vigor de la nueva LAU será aplicable íntegramente -sin modificación alguna- toda la normativa (la del Texto Redundido de la LAU de 1964 y la del Código civil a los contratos de arrendamiento:

- a)) que recaigan sobre viviendas y locales de negocio celebrados a partir del mismo día 9-5-1985 y que subsistan el 1-1-1995, si en ellos se pactó la prórroga forzosa, y
- b) a los arrendamientos de viviendas propiamente dichos y a los de los locales de negocio que se hubiesen celebrado con anterioridad al 9-5-1985 y que subsistan el 1-1-1995, por ser muy pocos los preceptos de dicha normativa que sufren modificaciones y, aún así, por hacerlo de forma parcial, como el artículo 24.1, los artículos 47 y 48, los artículos 58 y 59, y los artículos 108 y 109.

**PRECIO APROXIMADO: 12.000 Ptas.
 OFERTA ESPECIAL: 6.000 Ptas. (Para los compradores de la 9.ª edición de la Nueva Suma de Arrendamientos Urbanos)
 Nota: Edición limitada.**

**En preparación: NOVISIMA SUMA ARRENDAMIENTOS URBANOS. 10.ª edición.
 Aparece Junio 1995**

Modelos de requerimientos y notificaciones de la nueva LAU

a) Respecto de los arrendamientos de vivienda, y en referencia a la duración del contrato y sus prórrogas, la LAU prevé una declaración de voluntad del arrendador que debe ser notificada al arrendatario, en la forma prevista en el Art. 10, para evitar la prórroga del contrato una vez llegada la fecha de vencimiento del mismo, cuando ya haya transcurrido el plazo mínimo establecido en el Art. 9.1 de la Ley.

Don
Calle

Me permito recordarle que el contrato de arrendamiento de la vivienda suscrito el día tiene su fecha de vencimiento el día (1).

Habida cuenta que se ha cumplido el plazo mínimo legal, le comunico que no tengo voluntad de renovar el referido contrato, constituyéndose la presente en el preceptivo requerimiento a los efectos de excluir la prórroga legal.

Consecuentemente con lo anterior, en la fecha de vencimiento mencionada deberá Ud. dejar libre, vacua y expédita la vivienda que ocupa, entregándome la posesión de la misma.

(Lugar y fecha)

Fdo.

(1) Entre el día de recepción del requerimiento y de vencimiento del contrato de arrendamiento debe mediar, como mínimo, un mes.

* * *

b) Manifestación del arrendatario dirigida al arrendador de que no se prorrogue ex lege el contrato durante el plazo mínimo legal establecido, cuando, siendo inferior a cinco años su duración, éste llegue a la fecha de su vencimiento, o expire cualquiera de las prórrogas (art. 9.1 de la ley).

Don
Calle

Me dirijo a Vd. con el objeto de manifestarle mi voluntad de poner término definitivo al contrato de arrendamiento de fecha de la vivienda sita en a partir del próximo día (1), fecha de vencimiento del plazo de de duración pactada de dicho contrato (o fecha de terminación de la prórroga legal anual).

Igualmente, firma la presente notificación mi (cónyuge o conviviente more uxorio), don/doña

prestando su más fiel adhesión y consentimiento a la extinción del contrato de arrendamiento.

(Lugar y fecha)

Fdo. Fdo.

(1) Entre el día de recepción de la notificación y de vencimiento del contrato de arrendamiento deben mediar, como mínimo, treinta días.

* * *

e) Desistimiento del contrato por el arrendatario una vez transcurridos los cinco primeros años de contrato, ex art. 11 de la ley.

Don
Calle

Me dirijo a Ud. con el objeto de ponerle en conocimiento mi voluntad de desistir del contrato de arrendamiento de la finca suscrito con fecha habida cuenta que ya ha transcurrido los cinco primeros años de la duración pactada en dicho contrato.

Igualmente mi (cónyuge), don/doña suscribe la presente notificación, en manifestación de su más sincero consentimiento en el presente desistimiento.

Es por ello que, en base al artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sirva esta notificación de oportuno preaviso de dos meses al efecto de que a partir del próximo día de de de quede extinguida nuestra relación arrendaticia, por lo que procederé a dejar libre, vacua y expédita y a su plena disposición la vivienda arrendada desde la fecha citada. (1)

(Lugar y fecha)

Fdo. Fdo.

(1) En el contrato puede que se haya pactado que, el arrendatario, en caso de desistir del contrato, habrá de ofrecer el pago y pagar una indemnización igual a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

* * *

d) Requerimiento del arrendador al cónyuge del arrendatario o de la persona con la que convive more uxorio en la vivienda arrendada, cuando el arrendatario manifiesta su voluntad de no

renovar el contrato o desistir de él sin el consentimiento expreso del mismo.

Don
Calle

Con fecha me fue notificada la voluntad de don de (desistir o de no renovar) del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en que suscribí con él en fecha

No habiendo prestado Vd., en su calidad de del arrendatario, su consentimiento al (desistimiento o no renovación) de dicho contrato, es por lo que, por la presente, le requiero al efecto de que manifieste su voluntad al respecto, apercibiéndole de que, en el caso de que no conteste el presente requerimiento en el plazo de quince días, daré por extinguido definitivamente el contrato de arrendamiento, debiendo en todo caso abonarme la renta correspondiente a este mes de

(Lugar y fecha)

Fdo.:

* * *

e) Comunicación al arrendador por el cónyuge del arrendatario de su voluntad de continuar en el uso de la vivienda una vez ha recaído resolución judicial de separación judicial, divorcio o nulidad atribuyéndole el uso y disfrute de la misma, ex artículo 15.2 de la LAU.

Don
Calle

Por la presente le comunico que ha recaído Sentencia de fecha dictada por en méritos de la cual me fue notificada con fecha la (separación, nulidad o divorcio) del matrimonio decretada por la misma entre el que suscribe y don/doña así como la atribución a mi persona del uso y disfrute de la vivienda arrendada a Vd. por don/doña en fecha Sentencia de la cual acompaño oportuna copia.

Es por ello que, no habiendo transcurrido aún dos meses desde que me fuera notificada dicha Sentencia, y en base al artículo 15 de la Ley de Arrendamientos Urbanos le comunico mi voluntad de continuar en el uso de la vivienda que le fue arrendada con fecha por don/doña

(Lugar y fecha)

Fdo.:

* * *

f) Notificación por escrito de quien pretende subrogarse en la posición del arrendatario fallecido, ex artículo 16.3 de la LAU.

Don
Calle

Por la presente le comunico que don/ doña

arrendatario de la finca sita en en méritos del contrato de fecha suscrito con Vd., falleció el día de de como consta en el certificado registra! de defunción que adjunto.

Siendo el que suscribe (señalar parentesco) del arrendatario, don como consta en (se necesita un principio de prueba. Por ejemplo, copia del libro de familia) y habiendo convivido con el arrendatario durante los últimos dos años (o al tiempo de fallecer el mismo), como se acredita mediante certificación del padrón municipal (1), le comunico mi voluntad de subrogarme a todos los efectos en la posición de arrendatario de don en el contrato suscrito por el mismo con Vd. antes referido, teniéndome por subrogado en la posición del arrendatario de dicho contrato de arrendamiento desde la fecha de fallecimiento de don

(Lugar y fecha)

Fdo.

(1) Dependiendo de cada caso concreto, es necesario en algunos sólo la mera convivencia al tiempo de fallecer el arrendatario y en otros la convivencia durante los dos últimos años.

* * *

g) Notificación del arrendador al arrendatario de su intención de realizar obras de mejora en la vivienda arrendada, ex artículo 22 de la LAU.

Don
Calle

Por la presente le comunico que tengo previsto la realización de unas obras de mejora en la vivienda que la arrendé por contrato de fecha consistentes en (naturaleza).

Dichas obras serán iniciadas con fecha (un mínimo de tres meses después de la notificación), teniendo una duración aproximada de meses y un coste previsible de pesetas.

Debido a las molestias e incomodidades que suponen soportar la realización de tales obras, procederé a una reducción proporcional de la renta que Vd. paga a pesetas mensuales, mientras duren las mismas.

Igualmente, le ofrezco oportuna indemnización de todos cuantos gastos le obliguen dichas obras a efectuar.

(Lugar y fecha)

Fdo.

* * *

h) Notificación en forma fehaciente por el arrendador y/o adquirente de la finca arrendada al arrendatario de la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del ejercicio del derecho de tanteo por el arrendatario, tal y como señala el punto 2 del artículo 25 de la LAU.

Don
Calle

Por la presente me dirijo a Vd. con el fin de ponerle en conocimiento de que me dispongo a vender la finca sita en a Vd. arrendada, por el precio total de pesetas a don

En caso de que, una vez transcurridos treinta días naturales desde la notificación del presente requerimiento, no ejercite el derecho de tanteo en la forma establecida en el artículo 25 de la LAU, procederé sin más a la venta de la finca a VD. arrendada, siendo desde entonces tal transmisión ya definitiva.

(Lugar y fecha)

Fdo.

i) Notificación en forma fehaciente del adquirente de la finca arrendada al arrendatario de la misma de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada, a efectos del ejercicio por el arrendatario del derecho de retracto, tal y como señala el punto 3.º del artículo 25.

Don
Calle

Por la presente le pongo en conocimiento de que, con fecha me fue transmitida la titularidad de la finca que Vd. actualmente posee en calidad de arrendatario, según consta en la escritura de compraventa de la vivienda sita en cuya copia se acompaña; venta que se otorgó por el precio de pesetas y con las demás condiciones esenciales que obran en dicha escritura.

Es por ello que, en el plazo de treinta días naturales a contar desde la notificación del presente, podrá ejercer, si es de su interés, el derecho de retracto sobre la finca por mi adquirida. En caso contrario, la adquisición de la finca a Vd. arrendada se entenderá plena, definitiva e inatacable.

(Lugar y fecha)

Fdo.:

* * *

j) Manifestación del arrendatario de un local donde se viene ejerciendo una actividad comercial de venta al público de su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por la renta de mercado. Dicha manifestación debe ser comunicada al arrendador con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo contractual:

Don
Calle

Me dirijo a Vd. con el objeto de ponerle en conocimiento de que es mi voluntad y deseo la renovación por un período de años (más de cinco) del contrato de arrendamiento de fecha de la finca sita en renovación a practicar a partir del próximo día fecha de expiración del susodicho contrato y por una renta de pesetas, renta que coincide con la actual de mercado.

A tal efecto, le requiero para que antes del próximo día y de la consiguiente expiración del plazo contractual, preste su consentimiento por escrito para la renovación del contrato de arrendamiento suscrito por Vd. sobre la finca por el mencionado plazo de años y la renta de pesetas.

En caso de entender que dicha renta no se corresponde con la de mercado, propongo al Sr. con domicilio en para que determine la misma, sometiéndome en su caso a la decisión por él tomada.

De no prestar su oportuno consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento mencionado, procederé de inmediato a la reclamación de la indemnización procedente de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la LAU.

(Lugar y fecha)

Fdo.

* * *

k) Requerimiento fehaciente del arrendador para la actualización de la renta de arrendamiento de vivienda de acuerdo a lo establecido en la Disposición Transitoria 2.ª, apartado D) de la LAU. Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Don
Calle

Le remito el presente requerimiento al efecto de proceder a la actualización de la renta pagada por Vd. en virtud del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en de fecha y en base a lo establecido en el

apartado D) de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (1).

Habida cuenta que el Índice General de Precios al Consumo correspondiente al mes anterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, es decir, de de 19....., es y que el citado índice previsto por el Instituto Nacional de Estadística para el mes de de 19....., es resulta una renta actualizada de pesetas, como se sigue de la operación siguiente:

(IPC mes anterior actualización / IPC mes anterior contrato) x Renta revalorizada (2) =
= Renta actualizada (3)

Debido a que sus ingresos obtenidos en el ejercicio anterior de 19.. .., son inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, el porcentaje de renta actualizada exigible en el primer año, es decir, de de 19..... a de 19..... (+1), es el 10 % de la renta actualizada (4), es decir, pesetas mensuales, suma que le será incluida en el recibo que a partir del próximo se le expida. (5)

(Lugar y fecha)

Fdo.:

(1) No procede la actualización de renta cuando la suma de los ingresos obtenidos por todas las personas que convivan en la vivienda no superen los límites establecidos en el siguiente cuadro:

N.º de inquilinos	Múltiplo del salario mínimo interprofesional obtenido por los mismos
1 ó 2	2,5
3 ó 4	3
Más de 4	3,5

(2) En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el artículo 6.º 2, de la LAU de 1964 celebrados con anterioridad a l 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 de la citada ley, háyese o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato, el del mes de junio del 64. En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el artículo 6.º 2, de la LAU celebrados antes de l 12 de mayo del 56, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice el correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

(3) No procederá dicha renta actualizada calculada de esta manera, cuando resulte superior a la determinada por la aplicación del tipo del 12 % o del 24 % del valor catastral de la finca arrendada, dependiendo de que la última revisión catastral fuera posterior o anterior a 1989 respectivamente, sino que será este último porcentaje catastral el correspondiente a la renta actualizada. Para las fincas situadas en el País Vasco y las situadas en Navarra el porcentaje del valor catastral será en todo caso del 24 % y del 12 % respectivamente.

(4) En caso de que los ingresos obtenidos por el arrendatario y los que convivan con él en la finca arrendada sean superiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, la actualización de la renta se hará en el plazo de cinco años, y no de diez, doblándose los porcentajes mencionados en el modelo. (5) Los siguientes períodos de actualización serán:

Actualización en 10 años	Actualización en cinco
Año 1º 10 %	20 %
Año 2º 20 %	40 %
Año 3º 30 %	60 %
Año 4º 40 %	80 %
Año 5º 50 %	100 %
Año 6º 60 %	
Año 7º 70 %	
Año 8º 80 %	
Año 9º 90 %	
Año 10º 100 %	

No obstante, en caso de que la renta se hubiere incrementado por cantidades asimiladas (ej.: por obras realizadas por el arrendador), éstas serán absorbidas por la renta actualizada desde la primera anualidad. Es decir, si la renta contractual es de 1.000 pesetas, pero actualmente se pagan 10.000 en concepto de cantidades asimiladas y renta, y el 10 % de la renta actualizada exigible el primer año fuese de 6.000 ptas., no procederá ese primer año la aplicación de ese 10 %, sino la escala inmediatamente superior, es decir, el 20 % de la renta actualizada.

* * *

1) Oposición del arrendatario a la pretendida actualización de la renta conforme a la D. T.ª 2ª, apartado 11, regla 6ª, y D. P 3ª, apartado 8, en el plazo de 30 días naturales siguientes a la notificación del requerimiento referido en la letra k) y m). En caso de oposición, la renta y cantidades asimiladas a ella sólo se actualizará anualmente en relación al IPC, quedando extinguido el contrato de arrendamiento en el plazo de 8 años si es de vivienda, y en el 5 años si es de uso distinto a vivienda. Dicha oposición se ha de formular de forma fehaciente.

Don
Calle

Con fecha me fue notificada la preceptiva actualización de renta del contrato de arrendamiento de la vivienda de suscrita con Vd.

Al amparo de lo previsto en la regla 6.ª del apartado 11 de la letra D de la Disposición Transitoria 2.ª de la LAU (o en el apartado 8 de la Disposición Transitoria 3ª), ejercito mi derecho de oposición a la actualización referida, no procediendo en el futuro por tanto más actualización que la anual, conforme a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo.

(Lugar y fecha)

Fdo.:

* * *

m) Requerimiento de actualización de la renta en arrendamientos de locales de negocio anteriores a 9 de mayo 1985.

Don
Calle

Le remito el presente requerimiento al efecto de proceder a la actualización de la renta pagada por Vd. en virtud del contrato de arrendamiento de la finca sita en de fecha y en base a lo establecido en el apartado C) de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

Habida cuenta que el Índice General de Precios al Consumo correspondiente al mes anterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, es decir, de de 19....., es y que el citado índice previsto por el Ins-

titutuo de Estadística para el mes de de 19....., es, resulta una renta actualizada de pesetas, como se sigue de la operación siguiente:

(IPC mes anterior actualización) / (IPC mes anterior contrato) x Renta revalorizada (1) = = Renta actualizada

Por tanto, siendo el porcentaje de renta actualizada exigible en el primer año, es decir, de de 19..... a de 19..... (+1), el del 10 o/o de la renta actualizada, éste asciende a pesetas mensuales, suma que le será incluida en el recibo que a partir del próximo mes de se le expida. (2)

(Lugar y fecha)

Fdo.:

(1) En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956 se considerará como renta inicial la revalorizada que se refiere el artículo 96.10 de la anterior LAU, háyase o no exigido en su día, y como IPC de la fecha del contrato el de mes de junio de 1964.

(2) Los contratos de arrendamiento a extinguir en cinco o diez años, tienen un periodo de actualización de la renta de cinco años, y los contratos a extinguir en quince o veinte años tienen un periodo de actualización de diez años:

Table with 3 columns: Extinción 15-20 años, Extinción 5-10, and percentage values for years 1st to 10th.

No obstante, en caso de que la renta se hubiere incrementado por cantidades asimiladas (ej.: por obras realizadas por el arrendador), éstas serán absorbidas por la renta actualizada desde la primera anualidad. Es decir, si la renta contractual es de 1.000 pesetas, pero actualmente se pagan 10.000 en concepto de cantidades asimiladas y renta, y el 10 o/o de la renta actualizada exigible el primer año fuese de 6.000 ptas., no procederá ese primer año la aplicación de ese 10 %, sino la escala inmediatamente superior, es decir, el 20 % de la renta actualizada y así sucesivamente.

* * *

n) Notificación fehaciente del arrendador al antiguo arrendatario con anterioridad al otorgamiento de contrato de arrendamiento con un tercero, a los efectos del ejercicio del derecho preferente que aquél tiene para continuar en el local de negocio, dentro del plazo de un año después de extinguido el contrato, conforme a la D.P 3ª, apartado 11.

Don Calle

Por la presente le comunico mi propósito de otorgar (el otorgamiento con fecha de) contrato de arrendamiento sobre el local de negocio sito en por una renta de pesetas y una duración de años (señalar demás condiciones esenciales. Ej.: cláusulas de revalorización diferentes a las legales, prórrogas convencionales...) a favor de de estado civil, mayor de edad, con domicilio en y provisto de N.I.F.

De acuerdo con el apartado 11 de la D.P 3ª de la LAU, se constituye el presente en efectiva notificación a los efectos del ejercicio, en el plazo de treinta días naturales, del derecho preferente a arrendar, bajo las mismas condiciones señaladas anteriormente, la finca de, bajo las mismas condiciones señaladas anteriormente,

(Lugar y fecha)

Fdo.: * * *

o) Notificación fehaciente del arrendador al antiguo arrendatario con posterioridad al otorgamiento de contrato de arrendamiento con un tercero, a los efectos del ejercicio del derecho preferente que aquél tiene para continuar en el local de negocio, dentro del plazo de un año después de extinguido el contrato, conforme a la D.P 3ª, apartado 11.

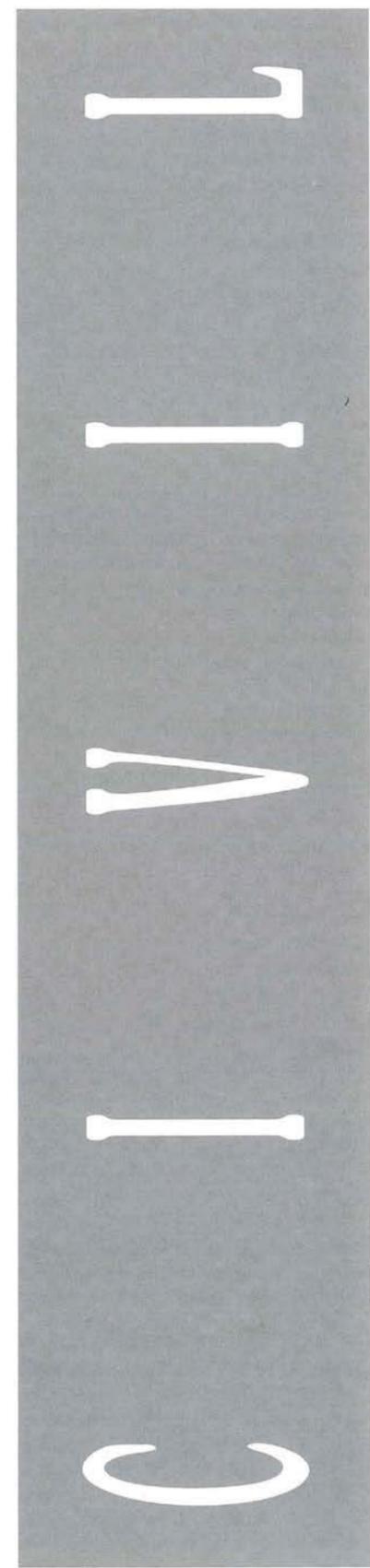
Don Calle

Por la presente le comunico que con fecha otorgué contrato de arrendamiento del local de negocio sito en al que había arrendado anteriormente a Vd., a favor de, mayor de edad, de estado civil, con domicilio, y provisto de N.I.F., por una renta de pesetas y una duración de años, constando las demás condiciones esenciales del mismo en la copia que oportunamente se adjunta, al efecto de que en el plazo de sesenta días pueda ejercer, si es de su interés el derecho que la ley le reconoce a subrogarse en la posición del nuevo arrendatario en idénticas condiciones a las señaladas en el contrato que por copia de acompaña.

(Lugar y fecha)

Fdo.:

Redacción



La nueva Ley de Fundaciones y de incentivos fiscales a la participación privada en actividades de interés general

Angel Sáez y Xavier Mita*

La Ley de «Fundaciones y de incentivos fiscales a la participación privada en actividades de interés general» introduce importantes modificaciones en el régimen tributario de las entidades sin fines lucrativos, entendiendo como tales aquellas Fundaciones que se encuentren inscritas en el Registro correspondiente y las asociaciones que sean declaradas de utilidad pública.

Para poder disfrutar de este régimen especial se establece para estas entidades Ja necesidad de que cumplan unos determinados requisitos, que son:

- a) Perseguir fines de asistencia social, cívicos, educativos, culturales, científicos, deportivos, sanitarios, de cooperación para el desarrollo, de defensa del medio ambiente, de fomento de la economía social o de la investigación de promoción del voluntariado social, o cualesquiera otros fines de interés general de naturaleza análoga.
b) Destinar a la realización de dichos fines, al menos el 70 por 100 de las rentas netas y otros ingresos que obtengan por cualquier concepto, deducidos, en su caso, los impuestos correspondientes a las mismas, en el plazo de tres años a partir del momento de su obtención.
Las aportaciones efectuadas en concepto de dotación patrimonial, bien en el momento de su constitución, bien en un momento posterior, quedan excluidas del cumplimiento de este requisito.
c) En el caso de ser titulares, directa o indirectamente, de participaciones mayoritarias en sociedades mercantiles, acreditar, ante el Ministerio de Economía y Hacienda a través del órgano de Protectorado correspondiente cuando se trate de funda-

ciones o del Ministerio de Justicia e Interior cuando se trate de asociaciones de utilidad pública, la existencia de dichas participaciones así como que la titularidad de las mismas coadyuva al mejor cumplimiento de los fines recogidos en la letra a) anterior y no supone una vulneración de los principios fundamentales de actuación de las entidades mencionadas.

El Ministerio de Economía y Hacienda podrá denegar, de forma motivada, el disfrute del régimen fiscal regulado en este apartado en aquellos casos en que no se justifique que estas participaciones cumplan los requisitos antes mencionados.

- d) Rendir cuentas, anualmente, al órgano de Protectorado correspondiente, cuando se trate de Fundaciones. En el caso de asociaciones declaradas de utilidad pública esta obligación de rendir cuentas se realizará, antes del día 1 de julio de cada año, ante el Ministerio de Justicia e Interior o la entidad u órgano público que hubiesen verificado su constitución y autorizado su inscripción en el Registro correspondiente.
e) Aplicar su patrimonio, en caso de disolución a la realización de fines de interés general análogos a los realizados por las mismas.

La Ley determina que no se conside-

RESUMEN DE APORTACIONES REALIZADAS A ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO

	CONCEPTO	DEDUCCION	LIMITE DEDUCCION	COMPATIBLE
Aportaciones realizadas por personas físicas (art. 59)	Será deducible de la cuota un porcentaje de los donativos realizados a favor de las fundaciones y asociaciones mencionadas en la Sección 1.a del Capítulo I del Título 11. Estos donativos deberán acreditarse mediante certificación librada por la entidad donataria.	El 20 % de las donaciones de bienes que formen parte del Patrimonio Histórico Español y obras de arte de calidad garantizada. El 20 % de las donaciones que pasen a formar parte del activo material de la entidad donataria y que contribuyan al desarrollo de sus finalidades. El 20 % de las cantidades donadas para la realización de las actividades fundacionales.	El 30 por 100 de la base liquidable del sujeto pasivo, de acuerdo con los preceptos del art. 80 de la Ley del IRPF. El porcentaje se aplicará sobre la valoración de la Junta de Calificación, el valor de adquisición o el coste de producción, según la procedencia del bien donado.	
Aportaciones realizadas por personas jurídicas (art. 63)	Tendrán la consideración de partida deducible en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades los donativos realizados a favor de las fundaciones y asociaciones mencionadas en la Sección 1.a del Capítulo I del Título 11. Estos donativos deberán acreditarse mediante certificación librada por la entidad donataria.	a) Las donaciones de bienes que formen parte del Patrimonio Histórico Español y obras de arte de calidad garantizada. b) Las donaciones de bienes que pasen a formar parte del activo material de la entidad donataria y que contribuyan al desarrollo de sus finalidades. c) Las cantidades donadas para la realización de sus actividades fundacionales.	La deducción de los apartados b) y c) no podrá exceder del 10 por 100 de la base imponible previa a esta deducción, o bien, un 1 por 1000 del volumen de ventas. En el caso de bienes del apartado a) la deducción no podrá exceder del 30 % de la base imponible, o bien, un 3 por 1000 del volumen de ventas. La valoración de los bienes donados la realizará la Junta de Calificación en caso de bienes del Patrimonio Histórico u obras de arte, y si forman parte del activo se determinará según el coste de fabricación, el de adquisición o el neto contable, según su procedencia.	El límite es compatible con el previsto en el art. 68 y el art. 70.

rarán entidades sin fines lucrativos, a los efectos de estos beneficios fiscales, aquellas entidades en las que su actividad principal consista en la realización de actividades mercantiles, ni tampoco se otorgará este reconocimiento a aquellas entidades en que sus asociados y fundadores, cónyuges o parientes hasta el cuarto grado inclusive, sean los destinatarios principales de las actividades que realicen las entidades, o bien, disfruten de condiciones especiales para beneficiarse de sus servicios.

En todos los casos, los cargos de patronos de las fundaciones y de representantes de las asociaciones deberán ser gratuitos, aceptándose únicamente la posibilidad de ser reembolsados de los gastos ocasionados por el ejercicio del cargo.

Aplicación y pérdida de los beneficios fiscales

Para disfrutar de los beneficios fiscales establecidos en la Ley de «Fundaciones y de incentivos fiscales», las entidades sin ánimo de lucro deberán solicitar expresamente a la delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la concesión de estos beneficios. Es importante resaltar que la concesión de estos beneficios fiscales se entienden concedidos desde la fecha de la comunicación a la Delegación de Hacienda, no obstante, las entidades sin ánimo de lucro existentes a la entrada en vigor de la Ley (25/11/94) que cumplan los requisitos establecidos en el Título II, dispondrán de un plazo de tres meses para solicitar la

concesión de los beneficios, entendiéndose concedidos desde el día de la entrada en vigor de la Ley, es decir retroactivamente al 26 de noviembre de 1994.

Al establecer la Disposición Final 2.ª que las disposiciones previstas en la sección 3.ª del capítulo I del Título II surtirán efectos para los ejercicios que se cierran a partir de la entrada en vigor de la ley, significará que las entidades que cumplan los requisitos para gozar de este régimen especial y lo soliciten antes del 26 de febrero de 1995, liquidarán el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1994 de conformidad con este nuevo régimen. Si no lo solicitan o se ha devengado el impuesto con anterioridad, tributarán de acuerdo con la normativa anterior.

RESUMEN DE OTRAS ACTIVIDADES DE MECENAZGO

	CONCEPTO	DEDUCCION (gasto deducible)	LIMITE DEDUCCION	COMPATIBLE
Actividades y programas prioritarios de mecenazgo (art. 67).	La Ley de Presupuestos de cada año podrá establecer una relación de actividades o programas, preferentemente de carácter cultural o de asistencia social con una duración determinada, que vayan a desarrollar las entidades del art. 41o de la D.A. 4.ª.	Se podrá incrementar hasta 5 puntos porcentuales la deducción general.	Se podrá incrementar hasta 5 puntos porcentuales el límite de deducción general.	
Colaboración empresarial (art. 68)	Ayuda económica a las entidades sin ánimo de lucro del Título II, capítulo I, para la realización de actividades del art. 42.1.a), con el compromiso escrito de éstas de difundir la participación del colaborador.	El importe de la cantidad entregada será gasto deducible.	5 por 100 de la base imponible o el 0,5 por 1000 del volumen de ventas.	El límite es compatible con el previsto en el art. 63 y el art. 70.
Oferta de donación de obras de arte (art. 69).	Adquisición de obras de arte por parte de empresas o personas físicas en régimen de estimación directa, comprometiéndose a donarlas a las entidades sin ánimo de lucro en un plazo que no exceda de cinco años. La oferta de donación ha de realizarse dentro del mes siguiente a la adquisición de la obra de arte.	Será partida deducible el valor de adquisición de la obra de arte. Por partes iguales durante el período de compromiso.	Porcentaje resultante de dividir 10 por los años en que se ha comprometido realizar la donación.	Es incompatible, respecto a un mismo bien, con las deducciones del art. 59 y 63.
Gastos en actividades de interés general y fomento de algunas artes (art. 70).	Las cantidades empleadas por las mercantiles o empresarios y profesionales, en estimación directa, en ciertas actividades asistenciales, educativas, culturales, deportivas, cinematográficas, teatrales, música, etc.	Será partida deducible la cantidad utilizada.	5 por 100 de la base imponible o el 0,5 por 1000 del volumen de ventas.	El límite es compatible con el previsto en el art. 63 y el art. 68.

En relación a los beneficios fiscales en el ámbito de las Haciendas Locales (Impuesto sobre Bienes Inmuebles y Impuesto de Actividades Económicas), requerirá que la solicitud se dirija a los ayuntamientos correspondientes donde se vea afectada la fundación o asociación. También es interesante destacar que la exención del Impuesto sobre Bienes Inmuebles será aplicable a las cuotas devengadas desde el día 1 de enero de 1994, de tal manera que esto comportará la posibilidad de reclamar la devolución de la cuota de IBI que se hubiera satisfecho, siempre y cuando se tenga derecho a la exención.

Cuestión importante es que el incumplimiento posterior de alguno de los requisitos que han dado derecho a obtener los beneficios fiscales produce inmediatamente la pérdida de los mencionados beneficios, sin necesidad de una declaración expresa de la adminis-

tración al respecto. La pérdida del derecho a los beneficios fiscales será aplicable al ejercicio económico en que se produzca el incumplimiento, sin perjuicio de la aplicación de la Ley General Tributaria en lo referente a infracciones, sanciones e intereses de demora.

Rendimientos y rentas exentas

Las entidades sin ánimo de lucro estarán exentas del Impuesto sobre Sociedades por los siguientes conceptos:

- a) Las cuotas satisfechas por sus asociados.
- b) Las subvenciones obtenidas del Estado, Comunidades Autónomas, etc., que se apliquen a la realización de las finalidades de la entidad y no vayan destinadas a financiar la realización de explotaciones económicas.

- c) Los incrementos patrimoniales derivados de las adquisiciones y transmisiones a título lucrativo por colaborar en los fines de la entidad.
- d) Los obtenidos mediante convenios de colaboración en actividades de interés general.
- e) Los rendimientos obtenidos en el ejercicio de las actividades que constituyan su objeto social o finalidad específica.

Los resultados obtenidos en el ejercicio de una explotación económica no estarán exentos, a no ser que el Ministerio de Economía y Hacienda, a petición del interesado, amplíe la exención a estos rendimientos por entender que la explotación económica coincide con el objeto o finalidad específica de la entidad. Se considera que las explotaciones económicas coinciden con el objeto o finalidad específica de la entidad cuando las actividades que se desarrollen

PLAZOS DE LA NUEVA LEY

BENEFICIO FISCAL	DISPOSICION NORMATIVA	PLAZO
Solicitar la aplicación del nuevo régimen fiscal, con la posibilidad de aplicar el nuevo régimen en el Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 1994.	Disposición Final Segunda, apartado 2. Disposición Final Tercera, apartado 3.	Hasta el 26 de febrero de 1995.
Solicitar la exención del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y en su caso, la devolución de las cuotas pagadas el año 1994.	Art. 46.2. Art. 58. Disposición Final Tercera, apartado 1.	Entendemos que es hasta el 31 de diciembre de 1994. No obstante, es posible que los ayuntamientos respectivos no decidan, en tanto no se les justifique que la entidad goza del nuevo régimen.
Adaptación de estatutos de fundaciones y asociaciones de utilidad pública a la nueva ley.	Disposición Transitoria Segunda.	Hasta el 26 de noviembre de 1996.
Si se ostentan participaciones mayoritarias en sociedades mercantiles, acreditarlo ante el Ministerio de Economía y Hacienda.	Disposición Transitoria Quinta. Art. 42.1.c).	Hasta el 26 de noviembre de 1996.
Solicitar la exención para los resultados obtenidos en el ejercicio de explotaciones económicas, coincidentes con la finalidad fundacional.	Art. 48.2.	Entendemos que hasta el 26 de febrero de 1995 si se desea su aplicación para el ejercicio 94. Es posible que se paralice o deniegue por el Ministerio de Economía y Hacienda al carecerse de normas reglamentarias.

persigan el cumplimiento de las finalidades contempladas en el art. 42.1.a) (carácter asistencial, cultural, cívico, etc.), no generen competencia desleal y sus destinatarios sean colectividades genéricas de personas.

Determinación de la base imponible

La Ley contempla modificaciones importantes en la determinación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades. La base imponible estará formada por la suma algebraica de los rendimientos netos positivos o, en su caso, negativos de aquellas actividades que no se consideren exentas, los incrementos o disminuciones de patrimonio a título oneroso y los rendimientos procedentes de los bienes y derechos que integran el patrimonio de la entidad. La suma total formaría la base imponible

sujeta a tributación, no obstante, de esta base imponible se reducirá el 30 por 100 de los intereses, explícitos o implícitos, derivados de la cesión a terceros de capitales propios de la entidad y de los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles de la entidad.

Esta reducción se elevará al 100 por 100 en el caso de que las rentas provenientes del arrendamiento de los inmuebles que forman parte de la dotación fundacional, tanto del acto constitutivo como los afectados al mismo con carácter permanente y con posterioridad a dicho acto.

Es indispensable también que los ingresos obtenidos por estos conceptos, que dan derecho a la reducción de la base imponible, se destinen en el plazo de un año a partir de su obtención a las finalidades fundacionales.

La nueva Ley contempla expresamente la posibilidad de aplicar la exención por reinversión en el supuesto de incrementos de patrimonio producidos por la transmisión de elementos del activo fijo afectos a actividades gravadas, siempre y cuando el importe se reinvierta en nuevos activos fijos de la actividad gravada, o bien, se inviertan en bienes afectos a la actividad exenta.

En el caso de incrementos de patrimonio generados por la transmisión de bienes no afectos a la actividad gravada, también estarán exentos si el importe se reinvierte única y exclusivamente en bienes de la actividad exenta, no se admite la posibilidad de reinvertir, en este caso, en elementos afectos a la actividad gravada.

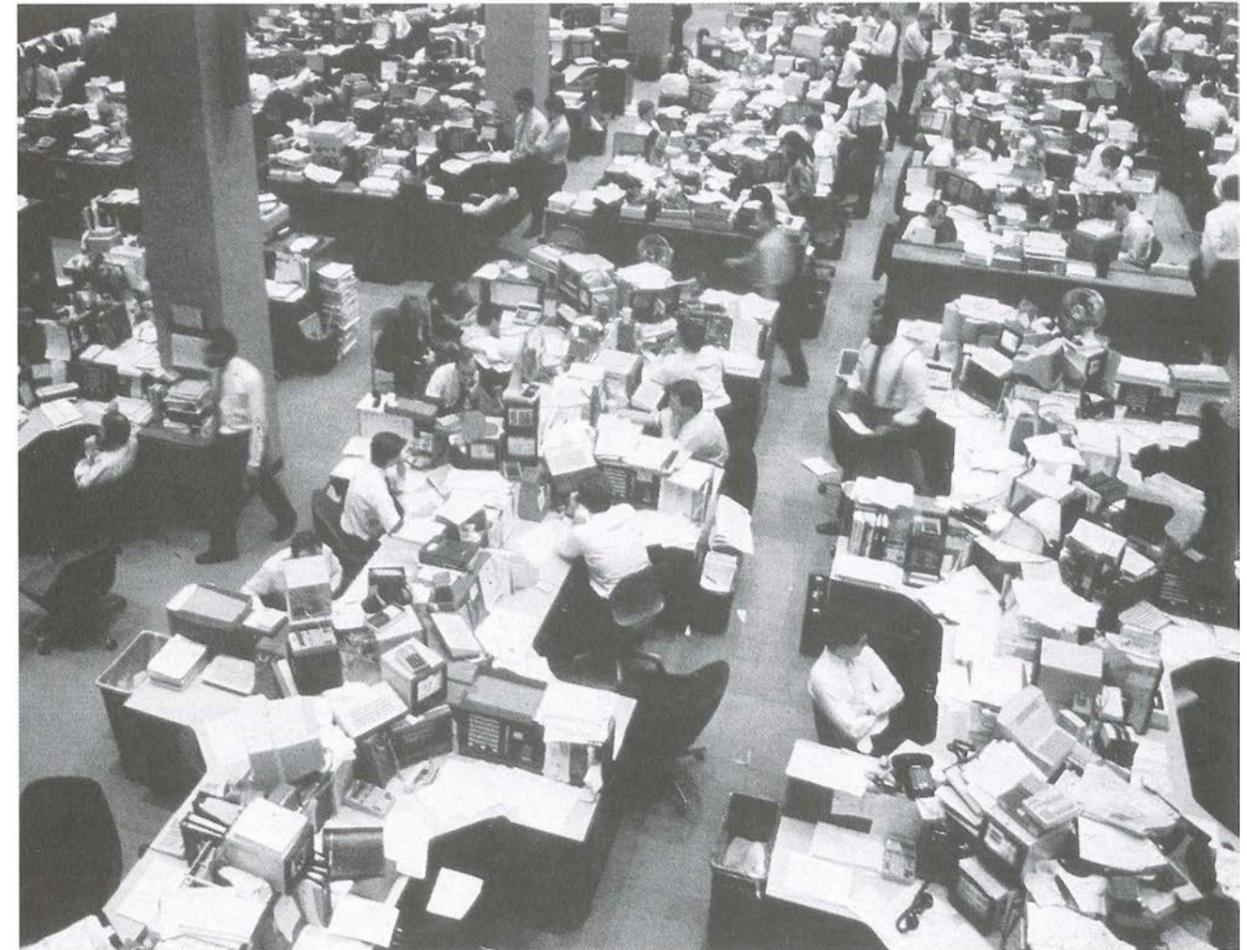
Tipo de gravamen

El tipo de gravamen hasta ahora estaba situado en el 25 por 100, es decir 10 puntos por debajo del tipo aplicable al régimen general de las mercantiles. La nueva Ley contempla la aplicación de un tipo del 10 por 100 sobre la base imponible determinada según se ha expuesto en el punto anterior. Este porcentaje más reducido comporta que la carga impositiva sobre las fundaciones y asociaciones se vea substancialmente reducida y se acerque, relativamente, a la que se está aplicando en los países de nuestro entorno.

El tipo de gravamen del 10 por 100, en el caso de rendimiento derivados de arrendamientos y rendimientos de capitales mobiliarios, realmente se traduce en una tributación final del 7 por 100 de los rendimientos netos obtenidos por dichos conceptos, dado que como ya se ha dicho anteriormente se aplica una reducción del 30 por 100 a la base imponible por este tipo de rendimientos mobiliarios e inmobiliarios.

Cuota líquida, reducida y diferencial

Para determinar realmente la cuota final del Impuesto sobre Sociedades debe tenerse en cuenta que la nueva Ley permite aplicar todas y cada una de las deducciones y bonificaciones que el Impuesto sobre Sociedades contempla para las sociedades mercantiles, hecho que no sucedía con la anterior legislación. A parte, puede practicarse una reducción de la cuota de 200.000 pesetas en el caso que la Fundación o la asociación realice exclusivamente prestaciones gratuitas.



Finalmente, y como novedad más remarkable, debe mencionarse que son deducibles las retenciones soportadas y los ingresos a cuenta realizados, de tal manera que darán derecho a la devolución de la cuantía que exceda de la cuota líquida, o en su caso de la cuota reducida. hasta ahora las retenciones soportadas eran consideradas como tributación mínima y sin derecho a devolución, hecho que con la nueva Ley se soluciona al reconocerse expresamente el derecho a poder solicitar la devolución de lo ingresado o retenido.

También es importante resaltar que la nueva Ley establece la obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin ningún tipo de excepción, para todas las fundaciones y asociaciones, prescindiendo totalmente del hecho que las rentas obtenidas estén exentas o no.

Tributos locales

Si hasta ahora eran pocas las fundacio-

nes que podían estar exentas de los impuestos que aplican las Haciendas Locales, atendiendo siempre a la actividad que desarrollaban, ahora en la nueva Ley se establece la exención en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el Impuesto de Actividades Económicas para todas aquellas fundaciones y asociaciones que cumplan determinados requisitos:

- a) En el Impuesto sobre Bienes Inmuebles: siempre que los inmuebles no estén cedidos a terceras personas mediante contraprestación, estén afectos a las actividades propias de su objeto social y no se utilicen principalmente en el desarrollo de explotaciones económicas que no constituyan su objeto o finalidad específica.
- b) En el Impuesto de Actividades Económicas: la exención abarcará aquellas actividades que constituyan el objeto social o finalidad específica.

Cabe recordar que estas exenciones deberán solicitarse a los diferentes

ayuntamientos donde se realice la actividad o sea titular de bienes inmuebles.

Otros datos de interés

La cantidad que la fundación o asociación puede utilizar para reembolsar a los patronos o representantes en concepto de gastos, debidamente justificados, producidos por el ejercicio del cargo no podrán exceder del 10 por 100 del conjunto de las rentas e ingresos que obtenga la entidad, exceptuándose la cantidad que expresamente se destina a incrementar la dotación patrimonial.

Dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de la Ley, las fundaciones ya constituidas y las asociaciones ya declaradas de utilidad pública que ostente participaciones mayoritarias en sociedades mercantiles deberán acreditarlo ante el Ministerio de Economía y Hacienda, si no lo hacen perderán el derecho a disfrutar los beneficios fiscales de esta Ley.

**Gabinete Ros Petit*

Novedades en derecho comunitario

Gómez-Acebo & Pombo *

I. Aspectos institucionales

Noruega volvió a decir «DO» a la Unión Europea. Como consecuencia del rechazo noruego a la adhesión, la colaboración de la Unión con este país se debe ceñir ahora al marco del Espacio Económico Europeo. A partir de esta respuesta del pueblo noruego surgió la cuestión de decidir sobre el futuro de la EFTA y del Espacio Económico Europeo. Con respecto a la EFTA se han programado reformas internas que se desarrollarán en los meses venideros, estas reformas están provocadas por el hecho de que desde el 1 de enero de 1995 sólo han quedado cuatro países en su seno (Suiza, Noruega, Islandia y Liechtenstein). El Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo no presenta, en cambio, necesidad de modificaciones, ya que las partes contratantes siguen siendo las mismas, aunque tres de ellas hayan cambiado de campo desde el 1 de enero (Austria, Finlandia y Suecia se han incorporado a la UE). El Consejo Europeo se reunió en Essen los días 9 y 10 de diciembre, con una novedad importante: la participación activa de los jefes de gobierno y de los ministros de asuntos exteriores de los tres nuevos miembros de la Unión -Austria, Finlandia y Suecia-.

11. Competencia

Multa histórica al cártel del cemento: la Comisión Europea sancionó, en el mes de diciembre, con una multa de 248 millones de ECUs (39.000 millones de pesetas) a 42 cementeras europeas, entre las que se encuentran seis españolas: Asland (multada con 853,92 millones de pesetas), Uniland (315,33 millones), Hisalba (285,44 millones), Valenciana (209,92 millones), Hispacement (16,32 millones) y Officemen (11,20 millones). El 4 de octubre, el Gobierno británico y un grupo de compañías aéreas europeas (SAS, Air UK, British Airways, KLM, Maersk y TAT) anunciaron su intención de presentar un recurso contra la Decisión de la Comisión que declara legales las ayudas públicas otorgadas a

Air France. A través de una Sentencia de 14 de septiembre, el TJCE ha declarado ilegales las ayudas públicas concedidas a las sociedades españolas Merco, Imepiel e Intelhorce (operativas en los sectores de distribución agrícola y textil) entre 1986 y 1990. Como resultado de la Sentencia, el Estado español ha resultado condenado a exigir la devolución de 20.000 millones de pesetas, montante al que ascienden dichas ayudas.

111. Fondos comunitarios

España ha recibido en estos meses numerosas ayudas con cargo a los Fondos FEDER (Fondos Europeos de Desarrollo regional): 3.330 millones de ECUs, para financiar ocho programas; 100.000 millones de pesetas destinados a programas en favor de seis regiones; 96.000 millones de pesetas, para financiar tres programas Objetivo 1, y una ayuda de 180.000 millones de pesetas destinada a regiones industriales en declive (regiones Objetivo 2); 480.000 millones de pesetas para fomentar la creación de empleo en Andalucía.

IV. Fiscalidad

Siguen sin llegarse a un acuerdo en el seno del Consejo sobre la Directiva relativa al régimen fiscal común aplicable al pago de intereses y royalties efectuados entre sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes. La UNICE se ha declarado satisfecha de la Comunicación de la Comisión sobre la fiscalidad de las PYMES⁹ y ha hecho algunas sugerencias suplementarias como la posibilidad de adoptar disposiciones fiscales que incentiven las inversiones financieras en las pequeñas empresas.

V. Sectores de interés

I. Energía: después de algunos retrasos, el 17 de diciembre de 1994, 45 de los 50 Estados participantes en la negociación del Tratado de aplicación de la Carta de la Energía firmaron en Lisboa. La mayoría necesaria para firmar el Tratado (dos

Todo
el Derecho
en una
sola obra

ENCICLOPEDIA
JURÍDICA
BÁSICA



EDITORIAL
CIVITAS
S/A

Ignacio Ellacuría, 3 • 28017 Madrid

Tels. 725 53 40/725 52 30

Pedidos 725 31 56

ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA

EDITORIAL CIVITAS tiene el honor de presentar esta ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA, sin precedentes en nuestro país como obra de consulta rápida, actual y solvente, que condensa en cuatro tomos todo el Ordenamiento Jurídico Español y los conceptos básicos que lo estructuran y explican.

Con la colaboración de más de 300 profesores.

✓ Con 5.000 términos jurídicos y 2.500 voces, cada una de las cuales condensa los conceptos de la normativa vigente sobre la materia.

Ahora puede acceder a esta obra excepcional, cuyo importe es de 83.500 ptas., mediante las formas de pago habituales o, si lo prefiere, con las facilidades de financiación de 6 y 12 mensualidades que le ofrece el Banco del Comercio.

En definitiva, UNA OBRA ÚNICA. UNA OBRA IMPRESCINDIBLE.

TODO EL DERECHO DE LA **A** A LA **Z**

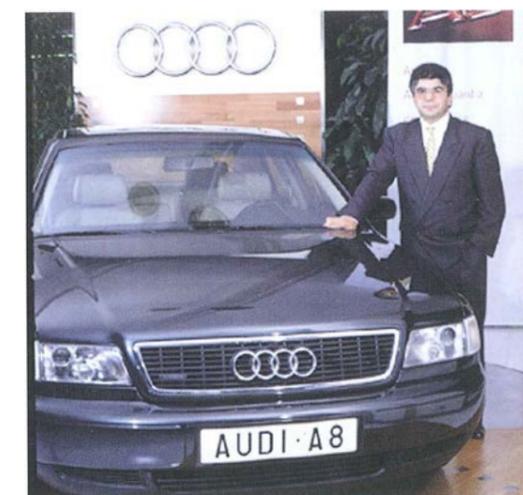


Descubra la exclusividad para los
profesionales jurídicos y
sus ventajas excepcionales.



Barna Wagen, S.A.

Auó1

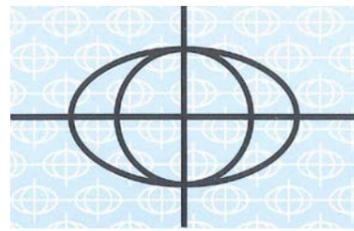


Asesor especializado Germán Martínez Seora

TALLERES Y VENTA
Psg. Vall d'Hebrón, 101
Tel. 212 33 66
Fax. 211 19 53
08035 BARCELONA

GRAN EXPOSICIÓN
Balmes, 167 (esquina París)
Tel. 238 03 04
Fax. 415 78 52
08008 BARCELONA

LLAME A BARNA WAGEN, S.A.
TEL. 238 03 04



PANORAMA VIATGES

OFERTAS INVIERNO 1995

(Avión ida y vuelta, 7 noches)

		Desde ptas.
MALLORCA	Hotel***, Sup. PC	25.200
TENERIFE	Hotel***, Sup. PC	47.300
TUNEZ	Hotel****, Sup. MP	66.900
MALTA/SICILIA	Hotel****, AD	83.700
HELSINKI/ROVANIEMI	Hoteles****, AD	116.500
MALASIA	Hotel****, Sup. AD	149.400
ISRAEL	Hotel***, MP	142.900
CARTAGENA DE INDIAS	Hotel***, Sup. TI	128.500
SANTO DOMINGO	Hotel***, Sup. AD	99.500
CANCUN	Hotel****, SA	117.600
NUEVA YORK	Hotel****, SA	104.000
THAILANDIA (BANGKOK-CHIANG MAI)	Hotel***, AD	119.500
SEYCHELLES	Hotel***, AD	161.500

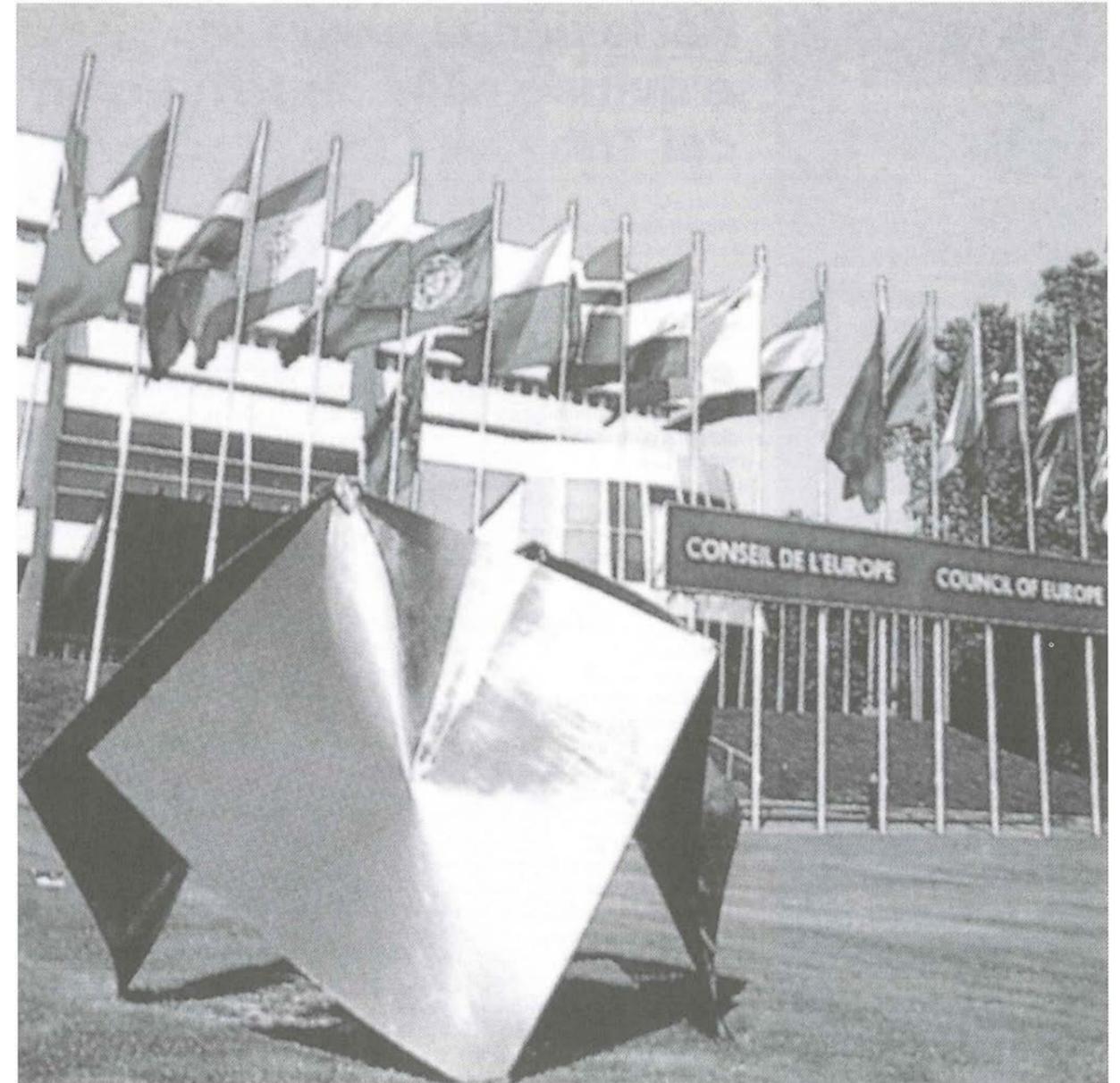
Especialistas en:

Empresas • Grandes cuentas de empresa • Viajes a medida y programados • Viajes de Incentivo • Etc...

INFORMACIÓN Y RESERVAS:

Calvet, 83
Tel. 200 53 77 - Fax. 209 15 13
08021 Barcelona

Avda. Catalunya, 228
Tel. 864 42 27 - Fax. 864 49 31
08184 Palau de Plegamans



tercios, es decir, 34 Estados) se había alcanzado en noviembre. De todas formas es de destacar la entidad de los países disidentes: Estados Unidos, Rusia, Noruega y Canadá. En noviembre se celebró la Conferencia «Synergie» en la que se discutió sobre la interconexión de las redes energéticas entre la Europa del Este y del Oeste, cuestión que alcanza una particular importancia en el marco de la puesta en marcha de la Carta europea de la energía, en la que el objetivo es precisamente, incentivar el comercio y la cooperación Este/Oeste en este ámbito; en la conferencia se destacó igualmente que las inversiones nece-

sarias para mejorar la red energética existente deberán venir no sólo de la industria misma, sino también de instituciones financieras internacionales.

2. Medios de Comunicación: el Comisario europeo Joao de Deus Pinheiro presentó en noviembre un proyecto de revisión de la Directiva «televisión sin fronteras». El proyecto se centraba fundamentalmente en los siguientes aspectos: el control de las emisiones transfronterizas por parte del país difusor, puesta al día de la Directiva, y cuotas de difusión.

3. Telecomunicaciones: se ha publicado la primera parte del Libro Verde

sobre liberalización de las infraestructuras; la Comisión y el Consejo siguen discutiendo sobre el calendario según el cual deberá desarrollarse este proceso de liberalización, aunque parece seguro que la culminación del mismo tendrá lugar, a más tardar, el 1-1-1998.

4. Servicios financieros: la Federación bancaria ha manifestado su oposición a la Directiva sobre pagos transfronterizos.

5. Turismo: las Agencias de viaje piden que, a partir de 1997, se les aplique un tipo O de IVA.

*Abogados

Reflexiones en torno a quince años de actuación del Tribunal Constitucional

Miguel Montoro Puerto *

Tomando como punto de partida los primeros quince años de vigencia de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional (L.O. 2/1979, de 3 de octubre) y el aproximado mismo período de actuación del Tribunal, los días 13y 14 de octubre de 1994, en la sede de la Alta Jurisdicción se han celebrado unas sesiones-coloquio que han servido para reflexionar en voz alta acerca del actuar del Tribunal Constitucional (TC) y en las que juntamente con miembros emérito y actuales magistrados juristas de distintos campos del Derecho, tanto españoles como extranjeros, han tomado parte activa.

La trascendencia de cuanto allí se ha dicho aconseja alterar el mecanismo tradicional de esta Revista en el epígrafe que nos ha sido encomendado para, de manera exclusiva, ofrecer una panorámica siquiera sea breve tanto de la etapa que finaliza, como de las perspectivas de futuro.

1º. Posición y efectividad del Tribunal Constitucional en nuestro Derecho

No cabe duda que la jurisdicción constitucional en el Derecho comparado ha sido y sigue siendo polémica tanto en sí misma como desde su proyección hacia los dos planos en que sustancialmente se proyectan sus decisiones: el legislativo, de una parte y el judicial, de otra, todo ello sin olvidar el impacto que su actuación produce en los medios de comunicación, en las esferas jurídicas e incluso en los ciudadanos aun cuando no hayan sido parte o intervinientes, de algún modo, en los procesos constitucionales.

Como es obvio, el TC español no podía escapar a tales circunstancias, máxime si se tiene en cuenta, según estadística ofrecida en el coloquio de que traen causa estos comentarios que, desde el 15 de julio de 1980 hasta el 31 de julio de 1994, han ingresado en el Tribunal 28.361 asuntos dentro de cuya cifra y sin perjuicio de otro tipo de asuntos, 26.684 corresponden a Recursos de amparo; 412 a Recursos de Inconstitucionalidad; 612 a Cuestiones de Inconstitucionalidad y 561 a Conflictos positivos y negativos de competencia.

Si los Recursos de amparo por imperativo de su misma naturaleza afectan sustancialmente al orden jurisdiccional ordinario -de ellos 3.083 corresponden a procesos cuya última resolución había sido dictada por el Tribunal Supremo- los Recursos y las Cuestiones de Inconstitucionalidad inciden en el quehacer legislativo. Sumamente prudente y objetiva ha de ser la posición del TC en su tarea última de intérprete supremo de la Constitución para que sus decisiones no provoquen, en más de una ocasión, reacciones no siempre pacíficas de los poderes del Estado afectados.

Téngase en cuenta que si el TC no es un poder del Estado al modo tradicional de entender las cosas, tampoco se enmarca en ninguno de ellos, pero sus decisiones se imponen a todos (arts. 164.1. C y 38.1 L.O. T.C., entre otros preceptos). Por ello, la Alta jurisdicción ni puede dejar de ejercer las funciones que constitucionalmente le han sido conferidas, ni puede ir más allá de los límites que por negativa hacia ella y por positiva para el Legislador o el Poder Judicial le marca la propia norma «fundamental y fundamentadora» de nuestro ordenamiento jurídico.

«Nadie puede funcionalmente controlar el ejercicio de sus competencias», señalaba el profesor Tomás y Valiente que, en su día, había sido presidente del TC, en la conferencia inaugural del coloquio. «El control de constitucionalidad sobre el Tribunal Constitucional es sólo *autocontrol*», había indicado momentos antes. Por ello, y seguimos recogiendo frases de la misma conferencia dado su interés excepcional, «Todo el esfuerzo que se hace y se haga para autocontrolarse, para dar razón de sus



decisiones y para no extralimitarse de los confines de su jurisdicción, será siempre necesario y escaso al mismo tiempo, porque siempre se le pedirá más y porque algunas veces puede equivocarse y se equivoca».

11º. Los indefinidos límites de la constitucionalidad y la legalidad

1. Es necesario resaltar, y así se puso de manifiesto en el coloquio, que las críticas, incluso las polémicas, han surgido más que en el impacto que las decisiones del TC hayan producido en el legislativo, en aquel otro que incide en los órganos del poder judicial.

Ciertamente por la vía del Recurso o de las Cuestiones de Inconstitucionalidad, importantes normas tanto estatales como de las comunidades autónomas han sido «expulsadas del ordenamiento jurídico» -según terminología del TC-

por declaración de inconstitucionalidad. Algunos casos han tenido amplia repercusión pero, a salvo la incidencia interna en el ejecutivo y el legislativo, en cuanto partícipes en el desarrollo o proceso de elaboración de las normas, es evidente que la reacción externa se acentúa de forma casi exclusiva cuando las decisiones del TC vienen a confirmar la constitucionalidad de la norma atacada de presunto desfase en orden a la norma fundamental. Hay siempre una posición favorable en relación con el TC cuando se entiende que ha dado «palmetazo» al legislador y desfavorable en el supuesto contrario. Sin embargo, las aguas en este campo vuelven pronto a su cauce.

Cuando las resoluciones del TC inciden en asuntos de los que previamente han conocido los Tribunales ordinarios en términos generales el impacto viene a estimarse como algo propio por los órganos judiciales -aspecto que en cierta forma es comprensible-; pero el efecto expansivo es mucho más acusado en los medios de comunicación, por el hombre de la calle incluso. Es más, los medios jurídicos no dejan de ser extraños a reacciones negativas. En la etapa transcurrida de la vida del TC muchos han sido los casos vistos desde tal prisma aun cuando, en su esencia, y examinadas con real objetividad, las cosas no entrañan tan agudo defecto como parece o, en ocasiones, quiere hacerse parecer. La polémica en tomo a la sentencia 7/1994 del TC, puede servir de ejemplo a cuanto venimos diciendo sin perjuicio de que si con detalle se estudian algunas de las objeciones propuestas a la solución del caso allí contemplado no resulta extraño encontrar tantas ideas y tantos planteamientos jurídicos cuantos sean los comentaristas suponiendo, todo ello, que la decisión ni sería nunca pacífica ni tampoco fácil.

2. Especialmente han saltado a primer plano aquellos supuestos que tienen su base en lesiones del artículo 24 de la Constitución y en particular en su número 2.º.

Hasta dónde la reparación de las lesiones ocasionadas a los derechos que allí se contemplan -dejando a salvo otras funciones que en el texto constitucional ejerce el art. 24 en bloque- debía quedar residenciada en el seno de los Tribunales ordinarios y en qué momento puedan ser reconducidas a la competencia del TC, es algo que, desde el primer momento, se viene debatiendo, a la par que es cuestión hoy en debate por mor de dos actuaciones de notable interés, cuales son: primero, el discurso de apertura de los Tribunales pronunciado por el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Supremo, D. Pascual Sala Sánchez, con el que se inicia el año judicial, el día 12 de septiembre; en segundo lugar, el discurso que en la clausura del coloquio pronunció el Excmo. Sr. D. Miguel Rodríguez-Piñero y Bravo Ferrer, presidente del TC que, en cierta forma, da cumplida respuesta a las cuitas de los órganos del poder judicial asentadas en la jurisprudencia de la jurisdicción constitucional.

No vamos a entrar aquí a recordar las bases de la seudopolémica Tribunal Constitucional -Tribunales ordinarios. Basta la cita de los artículos 53.2; 117.3; 123.1y 161.1. b) de la Constitución, así como destacar la disfunción del legislador al no desarrollar las previsiones del art. 53.2 por cuanto se refiere al procedimiento «basado en los principios de preferencia y sumariadad» puesto que de haberse llevado a cabo la elaboración de la norma reguladora oportuna, aun cuando no sea esta la única causa, ni tampoco la solución total del tema, muchas de las dificultades y debates producidos en el ámbito jurídico español, no habrían tenido lugar.

Ahora bien, en ausencia de la norma constitucionalmente prevista -dejando de lado la aparente e incompleta solución dada por la Ley 62/78-los tribunales ordinarios y no obstante

las disposiciones contenidas en los arts. 5 y 7, entre otros, de la LOPJ quedan constreñidos a la ley y en concreto a la ley procesal vigente, según los términos del art. 117.3 de la Constitución, lo que les impide arbitrar, una vez agotadas las vías de segunda o posterior instancia, o en ausencia de éstas, mecanismos de reparación de presuntas vulneraciones de derechos fundamentales con asiento en el art. 24 de la norma fundamental.

Así las cosas, aquello que no es posible a los Tribunales ordinarios, sí que le es permitido al TC no condicionado por el citado art. 117.3. C. Cuando el TC ha encontrado subsistente una lesión de derecho fundamental, por no existir vía procesal que permita a los Tribunales ordinarios ir más allá, aquél sí que lo ha hecho salvando así el vacío no querido por la Constitución.

Actuar de otra forma con una pretensión de respeto a ultranza del ámbito competencial de los órganos judiciales tanto equivaldría a producir la quiebra de los derechos fundamentales y no hay que olvidar que éstos constituyen unos de los «leit motiv» de nuestra norma fundamental por lo que, en modo alguno, pueden pasar a segundo plano. Que los ámbitos cubiertos por el art. 24, en particular en su número 2.º, deban residenciarse en el campo del poder judicial, parece correcto, como ya señalábamos líneas más arriba, pues en ello abunda la expresión «en su caso» contenida en el art. 53.2, siquiera la interpretación de las expresiones tampoco sea pacífica, incluso postulando alguna hasta el momento no esencialmente detectada, como señaló el profesor Rubio Llorente en su ponencia sobre «El recurso de amparo», ampliamente desarrollada en el coloquio.

Pero esa residenciación ha de hacerse por vía normativa, para atemperarse a los términos del art. 117.3 de la Constitución, de una parte y, de otra, por cuanto a ello lleva el art. 161.1. b) de la propia norma desde el punto en que se remite a «los casos y formas que la ley establezca» ley que, hasta el momento, ha sido esencialmente la LOTC que, en definitiva resultaría afectada de manera principal en el contenido de su art. 44.

En la medida en que la «libertad conformadora del legislador» atribuyera claras competencias a los tribunales ordinarios en el sentido previsto en el art. 53.2. C, se verían reducidas, por lo menos en principio, las que corresponden al TC en la materia, si bien y en todo caso, nunca le podrían ser sustraídas o limitadas las que se desprenden, si bien con carácter extraordinario y excepcional del propio precepto, así como aquéllas otras que se enmarcan en lo que es monopolio de la Alta jurisdicción, es decir, el control de constitucionalidad de las normas.

3. Un aspecto no quedó, a nuestro juicio, debidamente clarificado en el coloquio y advertimos que no se trata de cuestión meramente semántica: determinar si el Recurso de amparo es proceso necesaria y exclusivamente de carácter constitucional -es decir, de atribución competencial del TC-, sin perjuicio del procedimiento preferente y sumario que tiene también por objeto la protección de los derechos fundamentales y es competencia de los tribunales ordinarios o si, de contrario, el Recurso de amparo no es exclusivamente por razón jurisdiccional de carácter constitucional, en cuyo caso podríamos estar en presencia de dos recursos de amparo distinguibles por la jurisdicción de los que respectivamente conocen.

Siempre hemos pensado que el texto de los arts. 53.2 y 161.1. b) de la Constitución, nos llevan a la exclusividad del Recurso de amparo en favor del proceso de que conoce o conocería tras una hipotética reforma de la LOTC, el TC, mientras que aquel otro del que han de conocer los tribunales ordi-

narios, sería un proceso ordinario de protección de los derechos fundamentales. Adviértase que, de no entender así las cosas, en aquellos supuestos en que excepcionalmente hubiera y pudiera accederse al TC frente a lesiones con base en el art. 24.2 -particularmente- y 44, de la Constitución y de la LOTC, respectivamente, nos encontraríamos con un Recurso de amparo revisando lo hecho por otro recurso de la misma naturaleza, cosa que no entendemos correcta o, si se quiere, con un Recurso de amparo cuyo objeto sería reparar desamparos producidos en otro proceso de idéntica naturaleza aun cuando su conocimiento correspondiera a distintas jurisdicciones. El riesgo siempre temido y que por todos los medios se intenta evitar, convertir el Recurso de amparo en una segunda, posterior o última instancia, sería evidente y ello sin perjuicio de que entre el recurso ordinario de protección de los derechos fundamentales y el excepcional Recurso de amparo -si procediere, «en su caso»- haya aquella determinada secuencia a que se refería el profesor Rubio Llorente en su ponencia.

4. En todo caso, resulta evidente y la tesis entendemos válida en su integridad en tanto no se atienda de mejor forma a las previsiones del art. 53.2 de la C. que el TC, desde el primer momento y con bastante fortuna, no obstante frecuentes críticas a su posición, se ha preocupado de buscar las líneas divisorias entre sus propias competencias, según los términos del art. 161.1. b) de la C. y las que «exclusivamente» corresponden a los órganos del poder judicial -art. 117.3. C-. Temas como los relativos al concepto y campo operativo de la presunción de inocencia con respecto a la facultad valorativa de las pruebas que puedan destruir la presunción *iuris tantum* de esencial competencia de los órganos judiciales; enmarcar la *constitucionalidad* y la *legalidad* en sus respectivos campos, o la evidente preocupación que late en las Sentencias del TC por definir el «alcance del fallo» cuando va a incidir en un proceso seguido ante los tribunales ordinarios, son una constante en las decisiones del TC.

Que en ocasiones se hayan producido errores, como se apuntaba anteriormente o se haya llegado a interpretaciones favorables al ámbito de la constitucionalidad, no es óbice para que el intento haya conducido a un resultado positivo y a pesar de que, como asimismo se ha destacado la línea divisoria puede ser, huidiza, no siempre nítidamente definible. En este orden de cosas, el profesor Tomás y Valiente ponía de manifiesto que «Las fronteras que traza el Tribunal no son muros aislantes, sino membranas a cuyo través se dan corrientes de ósmosis, porque siendo varios los poderes y órganos constitucionales del Estado, pero único éste, si el Tribunal levantara entre aquéllos paredes de incomunicación sería necesario derribarlas. Membrana y no muro porque sutil y a veces borrosa es la línea que separa los planos de lo que convencionalmente hemos dado en llamar la constitucionalidad y la legalidad; línea por lo demás difícil de trazar entre la jurisdicción ordinaria y la constitucional, en especial cuando la resolución a enjuiciar en amparo ante el TC proceda no de cualquier otro órgano del poder judicial, sino del Tribunal Supremo actuando en casación».

111°•Previsiones de futuro

Si el coloquio partía de aquel doble evento, aniversario de la LOTC y de la iniciación de las actividades del TC, cuanto allí se dijo no solamente miraba a la etapa transcurrida, sino que ofrecía una indudable proyección de futuro.

En este orden de cosas el presidente del TC en su discurso de clausura no fue parco en sugerencias, mostrando a estos efectos que el desarrollo del art. 53.2 de la C., en cierta forma Y recientemente anunciado por el ejecutivo, y las oportunas reformas en la LOPJ pudieran ser solución a muchos de los problemas aquí enunciados.

Al **is** tiempo y por lo que al propio TC afecta, a su juicio la justicia constitucional debería poner más el acento, de lo que actualmente lo pone, en la legislación aplicada que en el aplicador de la norma.

De otro lado, no olvida temas cuya reconducción al ámbito de la jurisdicción ordinaria, como los relativos a defectos en emplazamientos o citaciones, complejidad del sistema de recursos e incluso el reforzamiento institucional del Tribunal Supremo, podrían ser mecanismos que, aparte de salvar escollos, aligerarían notablemente la tarea del TC.

Obviamente, volvió sobre el debatido tema del art. 24 de la C., pensando que un replanteamiento de la amplitud y alcance con que **dch** precepto ha sido asumido por la jurisprudencia constitucional, acentuando cambios de orientación que n advertibles ?articularmente desde 1992, operaría también una reducción del ámbito del proceso de amparo, sosteniendo, entre otras cosas que «Las garantías materiales implícitas y explícitas del art. 24 C.E. deben ser el núcleo del enjuiciamiento constitucional, debiendo ser ajeno al nuestro la mera inobservancia de normas procesales que no afecten a dichas garantías, como por ejemplo a la del derecho de acce-

der a los Tribunales y ser oído por ellos, a obtener resoluciones fundadas en Derecho en un plazo razonable, a ser presumido inocente y demás derechos específicamente predicables del proceso penal, etc. «Otro tanto apunta, seguidamente, en orden al concepto y revisión de la indefensión que, como es sabido, constituye el instrumento de cierre del derecho a tutela judicial efectiva.

Para concluir diremos que si se leen con detenimiento los discursos del presidente del Tribunal Supremo y el del Tribunal Constitucional en las dos ocasiones dichas, sus respectivos contenidos pueden aunarse, sin perjuicio de las matizaciones y aspectos en que cada uno de ellos pone especialmente el acento, conduciendo a una solución de ese aparente, aun cuando, repetimos, no real estado de conflicto entre ambas jurisdicciones.

El fe:íomeo ha sido tradicional en el Derecho comparado -recuerdese incluso el fenómeno italiano con la denominada «guerra de las dos cortes»-, pero siempre ha alcanzado quietud y pacífico entendimiento.

De desear sería el pronto desarrollo de las previsiones del art. 3.2 C. de una parte y, de otra la revisión por ambas jurisdicciones de sus respectivos planteamientos, pero eso sí, no con vistas a una defensa competencial sino a la mejor defensa de los derechos fundamentales y libertades públicas.

*Ex-Fiscal Jefe ante el Tribunal Constitucional.
Doctor en Derecho. Profesor de Universidad.

SERVICIO URGENTE LOCAL

SERVICIO GESTION COCHE

SERVICIO DE FURGONETAS

SERVICIO NACIONAL URGENTE

SERVICIO INTERNACIONAL URGENTE

special delivery

SERVICIO BCN-MADRID EXPRESS

ENVIO DE DOCUMENTOS Y PEQUEÑA PAQUETERIA. RECOGIDA Y ENTREGA EN MANO.

REALIZACION DE GESTIONES DIVERSAS. SERVICIO EFICAZ y PERSONALIZADO.

LLULL 88, TELEFONO 309 02 05, FAX 485 33 28, 08005 BARCELONA

La reforma del régimen de las sanciones tributarias y de los delitos contra la Hacienda Pública

El régimen de infracciones y sanciones tributarias en el Proyecto de Ley de Modificación Parcial de la L.G.T.

MANUEL JOSÉ SILVA SÁNCHEZ*

El Proyecto de Ley de Modificación Parcial de la Ley General Tributaria de 4 de Noviembre de 1994, que nace con el propósito declarado en su Exposición de Motivos de adecuar la Norma vertebradora de nuestro sistema tributario a la realidad social y a la evolución de la Jurisprudencia contenciosa, económico-administrativa y constitucional, dedica gran parte de su articulado a las infracciones y sanciones en materia tributaria. Materia especialmente sensible para el contribuyente y para la propia Administración y que en un Estado de Derecho debe responder a una doble orientación: conseguir una situación de generalizado cumplimiento de las obligaciones tributarias sin perjuicio de la articulación de un sistema de garantías y derechos del contribuyente frente al ejercicio de la potestad sancionadora de la Administración Tributaria.

En este marco debe incardinarse la reforma de los art. 77 y ss. de la LGT que responde a los siguientes criterios:

1. Reordenación de los distintos tipos de infracciones

En este punto el Proyecto de Ley introduce una mayor precisión en la determinación de las infracciones tributarias, manteniendo el binomio infracción simple-infracción grave. Frente a la fórmula general del vigente Art. 78 de la LGT, el reformado Art. 78 incorpora una relación abierta de las infracciones simples: falta de presentación de declaraciones, incumplimiento de los deberes de suministrar datos, informes o antecedentes, incumplimiento de las obligaciones de índole contable, registral y censal, incumplimiento de las obligaciones de facturación, incumplimiento del deber de utilización y comunicación del NIF, resistencia, negativa o excusa a las actuaciones de la Administración Tributaria, y las infracciones que establezcan las leyes propias

de cada tributo. En definitiva, se avanza considerablemente en la tipificación de las infracciones simples.

En cuanto a las infracciones graves se mantienen básicamente los tipos del vigente Art. 78 LGT con alguna salvedad. En primer lugar, se introduce un nuevo tipo aplicable exclusivamente a las deudas tributarias no exigibles por el procedimiento de autoliquidación, como la Renta de Aduanas, y que consiste en la falta de presentación, presentación fuera de plazo o de forma incompleta o de forma incompleta o incorrecta de las declaraciones o documentos necesarios para que la Administración pueda practicar la liquidación de aquellos tributos. En segundo lugar, se suprime la referencia del vigente Art. 79 a) a la falta de ingreso de la totalidad o parte de los pagos a cuenta o fraccionados o de las cantidades retenidas o debidas retener, quedando en el aire la cuestión de la na-

turalidad jurídica de esta infracción tributaria, si debe calificarse como infracción grave por estar comprendida en el propio Art. 79 a) o si por el contrario es una infracción simple si así la contemplan las leyes reguladoras de cada tributo.

Otra de las novedades legislativas destacables es la regulación de las causas de exención de responsabilidad por infracción tributaria. El nuevo Art. 77.4 LGT sigue la pauta del vigente, sin embargo incorpora una nueva causa de exención de responsabilidad: cuando se haya puesto la diligencia necesaria en el cumplimiento de las obligaciones tributarias. La norma aclara que se entenderá que se ha puesto la diligencia necesaria cuando el contribuyente haya presentado una declaración veraz y completa y haya practicado, en su caso, la correspondiente autoliquidación, amparándose en una interpretación razonable de la norma. El legislador tributario emplea aquí términos excesivamente vaporosos al menos en lo que se refiere a la interpretación «razonable», calificativo cuya determinación corresponderá a la propia Administración.

El Proyecto en este punto asume la ya reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo de la que constituye un magnífico exponente la sentencia de 21 de septiembre de 1987:

«El núcleo de la infracción consiste en la ocultación, total o parcial del hecho imponible o del exacto valor de las bases liquidables, según la configuración genérica del primero de los supuestos tipificados como infracciones de omisión en la versión originaria del artículo 79 de la Ley general tantas veces aludida, modificada en 1985. Por tanto, cuando el declarante como en este caso expone todos los datos y factores que, a su juicio, han de ser tenidos en cuenta para cuantificar la base imponible y obtener así la cuota, no cabe calificar tal conducta como constitutiva de contravención alguna. La complitud y veracidad eliminan la malicia y convierten la discrepancia entre la Administración y el ciudadano en un debate cuya última palabra es la nuestra, y nunca la de cualquiera de los sujetos activo o pasivo de la relación jurídica. Como hemos dicho en ocasiones, una diferencia de criterio razonable respecto de la interpretación de las normas tributarias puede ser causa de exclusión de la culpabilidad en el ámbito de la potestad sancionadora de la Hacienda Pública.»

2. Coordinación del ilícito tributario y el ilícito penal

Sin embargo, a esta coordinación, que es precisamente uno de los objetivos declarados de la reforma, se le dedica tan sólo el Art. 77.6 que en consonancia con el precepto homólogo de la vigente Ley responde al principio «ne bis in idem». La única modificación apreciable que registra este precepto es la referencia a la paralización del procedimiento administrativo sancionador en tanto no se dicte sentencia firme -como en la vigente Ley- o tenga lugar el sobreseimiento o archivo de las actuaciones o se produzca la devolución del expediente por el Ministerio Fiscal.

3. Tipificación de las sanciones tributarias

El Proyecto de Ley mantiene la enumeración de sanciones del vigente Art. 80 LGT con la sola excepción de la desaparición de la sanción consistente en la pérdida del derecho a beneficiarse de crédito oficial que junto con la pérdida de subvenciones y ayudas públicas y del derecho a gozar de beneficios e incentivos fiscales contempla el vigente Art. 80.2 LGT.

4. Interposición de recursos y reclamaciones

El Proyecto intercala un par tercero al Art. 81 LGT del siguiente tenor literal:

«La interposición de cualquier recurso o reclamación no suspenderá la ejecución de la sanción impuesta, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa general aplicable sobre la suspensión de los actos impugnados y de lo previsto al respecto en la regulación de las reclamaciones económico-administrativas.»

Con este precepto se pierde definitivamente la posibilidad de extender al ámbito tributario y económico-administrativo la aplicación del Art. 138.3 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que establece que:

«La resolución será ejecutiva cuando ponga fin a la vía administrativa.»

La aplicación de este precepto legal al ámbito de la llamada «jurisdicción económico-administrativa» hubiera supuesto condicionar la ejecutividad de las sanciones a la resolución de los re-

ursos y reclamaciones contra las mismas. Sin embargo el precepto, tal y como ha sido concebido, parece cerrar el paso a esta posibilidad.

5. Criterios de graduación de las sanciones

El proyecto de Ley reordena los criterios que se contienen en el Art. 82 LGT para la imposición de las sanciones.

Desaparece la referencia a la buena o mala fe del sujeto infractor, a su capacidad económica o al perjuicio económico a la Hacienda Pública.

Debe destacarse que el Tribunal Constitucional en sentencia de 26 de abril de 1990 ha ratificado la constitucionalidad del criterio de capacidad económica, siempre que éste tanto para agravar como para atenuar la sanción.

Así como el hecho de que el perjuicio económico sea relevante a efectos de penalidad en el delito contra la Hacienda Pública (según el Proyecto), y no lo sea a los efectos de sancionar las infracciones tributarias.

En contrapartida se introducen dos nuevos elementos que gradúan la responsabilidad que son:

-La utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción o la comisión de esta por medio de persona interpuesta. A estos efectos se considera medios fraudulentos: la existencia de anomalías sustanciales en la contabilidad y el empleo de facturas, justificantes u otros documentos falsos o falsificados.

Lo que plantea el problema de que se consideren agravantes de una infracción tributaria conductas que realizan tipos penales.

-La falta de presentación de declaraciones o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas cuando de ello se derive una disminución de la deuda tributaria.

En cuanto a la conformidad del sujeto infractor a la propuesta de regularización que se le formule, que contempla el vigente Art. 82 LGT, el Proyecto precisa su efecto que será la reducción de un 30 % de la cuantía de las sanciones por infracción grave, lo que supone -indudablemente- un tratamiento diferente al de la actualidad, en el que la reducción es de 50 puntos porcentuales.

En cualquier caso, merece recordarse que la sentencia del Tribunal Constitucional citada afirma la constitucionalidad de la institución y la define como «una técnica cuyo designio es lograr

una simplificación y celeridad en los procedimientos tributarios (...) advertido lo cual debe desde luego añadirse que nada obliga a aquellos sujetos a prestar tal conformidad, y que si lo hacen es porque esperan obtener un beneficio...»

6. Extinción de las sanciones

En este terreno, sin duda, la principal innovación la constituye la desaparición de la condonación de sanciones tributarias -instituto jurídico que ha generado una notable litigiosidad-, si bien la Disposición Transitoria Tercera prevé que las solicitudes de condonación de sanciones se tramitarán con arreglo a la legislación vigente en el momento de la solicitud. Queda, sin embargo, pendiente la derogación de los Art. 125 y ss. del Reglamento de Procedimiento Económico-Administrativo que regulan la condonación de sanciones.

7. Reducción de la cuantía de las sanciones

Con carácter general se reduce el importe de las sanciones. Las sanciones que sean por infracciones graves pasa el límite máximo del 300 al 150 %, y en el caso de las infracciones, que la Exposición de Motivos del Proyecto califica de «graves», en materia de retenciones el límite mínimo pasa del 150 % al 75 %.

En otros aspectos se produce una actualización de las sanciones.

8. Excusa absolutoria. Regularización

La presentación de la declaración, declaración-liquidación o autoliquidación fuera de plazo sin requerimiento previo, sufrirá un recargo de un 20 % con exclusión de las sanciones que en otro caso hubieran podido exigirse. Si la presentación se realiza dentro de los seis meses siguientes a la finalización del plazo de ingreso voluntario el recargo será del 10 %.

Se pretende favorecer así el cumplimiento voluntario, aunque tardío, de las obligaciones tributarias con una notable disminución de los recargos. Desvinculando éstos, a diferencia de la situación actual, del hecho de que la presentación de la declaración vaya o no acompañada de solicitud de aplazamiento.

Se advierte, sin embargo, una cierta descoordinación con la regulación de esta figura en el ámbito del delito fiscal.

9. Disposiciones de Derecho Transitorio

De especial trascendencia es, a nuestro juicio, la Disposición Transitoria Primera que establece que:

«La nueva normativa será de aplicación a las infracciones tributarias tipificadas en esta Ley, cometidas con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, siempre que su aplicación resulte más favorable para el sujeto infractor y la sanción impuesta no haya adquirido firmeza». Esto es, se encuentre recurrida en vía administrativa o jurisdiccional.

Disposición que puede dar lugar a un incremento sensible de los recursos y reclamaciones por los contribuyentes al objeto de beneficiarse de su aplicación retroactiva.

Por el contrario, el régimen de recargos al que hemos hecho referencia al tratar de la regularización no será objeto de aplicación retroactiva a los ingresos y declaraciones liquidaciones extemporáneas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

EL PROYECTO DE LEY DE MODIFICACION DEL CODIGO PENAL EN LO RELATIVO A LOS DELITOS CONTRA LA HACIENDA PUBLICA

Las principales novedades del proyecto de Ley publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 13 de octubre de 1994 son las siguientes:

1. Ampliación de los sujetos pasivos del delito.

Acorde con los tiempos se extiende la consideración de sujeto pasivo del delito fiscal y del fraude de subvenciones a la Hacienda pública de la Comunidad Europea.

Si bien, desde la entrada en vigor del Tratado de Maastricht debiera emplearse la denominación de «Unión Europea».

Hasta el momento, los fraudes en materia de ayudas comunitarias han debido castigarse como estafas, ante la imposibilidad de inclusión en el tipo del artículo 350 C.P.

2. Ampliación del tipo básico de delito fiscal.

Se incluye de forma expresa dentro de este tipo delictivo la elusión del pago de retenciones, así como de los ingresos a cuenta de retribuciones en especie.

La falta de ingreso de retenciones practicadas por el IRPF había sido calificada como delito fiscal por la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 1985. Sin embargo, con posterioridad el Tribunal Supremo en sentencia de 25 de septiembre de 1990 entendió que tal conducta no realizaba el tipo de delito fiscal, sino el de la apropiación indebida. Este criterio fue ratificado por la de 3 de diciembre de 1991, y otras posteriores. El argumento del Tribunal es que «no todo deudor al erario público puede o debe ser considerado como agente comisario de un delito fiscal, sino sólo aquel que lo sea de la forma defraudatoria específica que señalan los referidos preceptos, ya que la punición de otras actividades defraudatorias encuentran marco adecuado en otras diferentes normas penales, cual pueden ser, por ejemplo, las que definen el delito de apropiación indebida o el de malversación de caudales públicos».

Los efectos de una u otra tipificación son notables, no sólo por ser diferente la cuantía que convierte en relevante penalmente, en uno y otro caso, la conducta. Sino también por la diferente penalidad.

3. Regulación de subtipos agravados.

No se produce una alteración de las penas. Sin embargo, se consideran subtipos agravados que llevan aparejada la imposición de las penas en su grado máximo:

«a) La utilización de persona o personas interpuestas de manera que quede oculta la identidad del verdadero obligado tributario.»

Entendemos que esta agravante puede referirse tanto a la utilización de fiduciarios para ocultar la real titularidad de los bienes, como a la de interposición de personas en operaciones transitorias con la finalidad de ocultar el real titular de las plusvalías. Siempre, obviamente, que se realice el tipo básico y concurra el dolo como elemento subjetivo del tipo.

«b) La especial trascendencia y gravedad de la defraudación atendiendo al importe de lo defraudado o a la existencia de una estructura organizativa que afecte o pueda afectar a una pluralidad de obligados tributarios.»

La regulación del delito fiscal de 14 de noviembre de 1977 había establecido, también, un subtipo agravado basado en la cuantía de lo defraudado. Pero a diferencia de la regulación del Proyecto actual esta cuantía no era contemplada en términos absolutos, sino que se



atendía al porcentaje de cuota defraudada en relación con la cuota debida.

En la actual redacción el Proyecto llama a la Jurisprudencia -como ocurre en otros casos-a determinar el importe relevante a estos efectos.

El alcance de la otra agravante, la existencia de una estructura organizativa, no deja de plantear dudas, atendido el carácter de delito especial o de propia mano del delito fiscal (sólo puede ser cometido por quien sea sujeto pasivo del tributo). Quizás el autor del Proyecto está pensando en los grupos de sociedades en los que se asigna a una de estas el papel de emisora de facturas que no se corresponden con servicio alguno y que son recibidas por el resto de las compañías del grupo.

4. Excusa absolutoria. Regularización.

El Proyecto pretende resolver las dudas que se han planteado ante los Tribunales sobre el alcance y efectos en el orden penal de la regularización genérica del Art. 61 de la Ley General Tributaria, y de la específica de la Ley 18/1991 de 6 de junio.

En cuanto al primer supuesto se configura como excusa absolutoria la regularización de la situación tributaria antes de la notificación de inicio de actuaciones inspectoras o, en su caso de otras actuaciones de la Administración Tributaria, dirigidas ambas a la determinación de las deudas. O, en el caso de que tales actuaciones no se hubieran

producido, antes de que el Ministerio Público, el Abogado del Estado o el representante procesal de la Administración Autónoma o Local de que se trate, interponga querrela o denuncia contra aquél dirigida.

Como se ha advertido con anterioridad se aprecia falta de coordinación en la redacción del Art. 61.3 del Proyecto de LGT y el Art. 349 del Proyecto que ahora comentamos. ¿Constituye el requerimiento previo del artículo 61.3 sólo la notificación de inicio de actuaciones inspectoras o cualquier actuación de la Administración dirigida a la determinación de la deuda?

En cuanto al segundo supuesto la Disposición Adicional Unica del Proyecto atribuye expresamente valor de excusa absolutoria a los instrumentos de regularización de la Ley 18/1991 de 6 de junio. Por el contrario se guarda silencio sobre los efectos que, antes de la aprobación del Proyecto, haya podido surtir en el ámbito penal al actual artículo 61.2 de la Ley General Tributaria. Cabe entender, sin embargo, que en cuanto beneficia al reo las disposiciones que el Proyecto contiene sobre la excusa absolutoria se aplicarán retroactivamente.

5. No se produce alteración de la cuantía como elemento del tipo de delito fiscal.

Paradójicamente, la cuantía sigue fijada en cinco millones de pesetas. Si bien una enmienda de CiU pretende su

elevación a 15 millones, salvo en algunos supuestos específicos.

6. Otras figuras delictivas.

Se introduce el delito de fraude a la Seguridad Social, que sigue fielmente la descripción del tipo de delito fiscal (con alguna modulación) si bien en este caso la cuantía penalmente relevante se eleva a 15 millones de pesetas.

En materia de fraude de subvenciones se produce un incremento de la cuantía típica, pasando de 2.500.000 a 10.000.000 de pesetas. Estableciendo como excusa absolutoria exclusivamente de las penas privativas de libertad el reintegro de las cantidades obtenidas, incrementadas con el interés legal aumentado en dos puntos, antes de haber sido requerido, denunciado o querrelado.

Se aumenta la pena de multa en el delito contable (de 1.500.000 a 3.000.000 de pesetas), y se exige que en los supuestos de las letras c y d del Art. 350 bis los cargos o abonos omitidos o falseados alcance un importe de 30.000.000 de pesetas anuales.

Esta es la breve descripción de los Proyectos que el espacio disponible impone. No obstante cabe esperar de la tramitación parlamentaria modificaciones importantes. No en vano la esperanza es lo último que se pierde.

*Abogado del Estado excedente.
Silva & Riba, Abogados*

Los profesionales y el I.R.P.F.

José M.^a Doménech y Julio Crespo*

Concepto de rendimiento de actividad profesional

El I.R.P.F. no define quién es profesional, sino que se centra en la renta profesional, y en el artículo 51. Dos y Tres del RIR-91 manifiesta cuáles se consideran rendimientos de las actividades profesionales.

En general, los derivados del ejercicio de las Actividades incluidas en las Secciones Segunda y Tercera de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre.

En particular, tendrán la consideración de rendimientos profesionales los obtenidos por:

- Los autores o traductores de obras, provenientes de la propiedad intelectual. Cuando los autores o traductores editen directamente sus obras, sus rendimientos se comprenderán entre los correspondientes a las actividades empresariales.
- Los comisionistas. Se entenderá que son comisionistas los que se limitan a acercar o a aproximar a las partes interesadas para la celebración de un contrato.

Por el contrario, se entenderá que no se limitan a realizar operaciones propias de comisionistas cuando, además de la función descrita en el párrafo anterior, asuman el riesgo y ventura tales operaciones mercantiles, en cuyo caso el rendimiento se comprenderá entre los correspondientes a las actividades empresariales.

- Los profesores, cualquiera que sea la naturaleza de las enseñanzas, que ejerzan la actividad, bien en su domicilio, casas particulares o en academia o establecimiento abierto. Si la relación de la que procede la remuneración fuese laboral o estatutaria, los rendimientos se comprenderán entre los derivados del trabajo. La enseñanza en academias o establecimientos propios tendrá la consideración de actividad empresarial.
- Conferencias, ponencias en seminarios o cursillos u otras actuaciones

análogas que no se presten como consecuencia de una relación laboral.

Y no se considerarán rendimientos de actividades profesionales las cantidades que perciban las personas que, a sueldo de una empresa, por las funciones que realizan en la misma vienen obligadas a inscribirse en sus respectivos Colegios profesionales ni, en general, las derivadas de una relación de carácter laboral o dependiente. Dichas cantidades se comprenden entre los rendimientos del trabajo.

Individualización de los rendimientos profesionales

Con la implantación de la tributación individual en el I.R.P.F., es esencial la imputación de los rendimientos a cada cónyuge con independencia del régimen económico del matrimonio.

En el caso que nos ocupa, los rendimientos se considerarán obtenidos por el sujeto pasivo que realice de forma habitual, personal y directa la explotación profesional; se presupone (presunción «iuris tantum») que dichos requisitos concurren en quien figure como titular de la actividad.

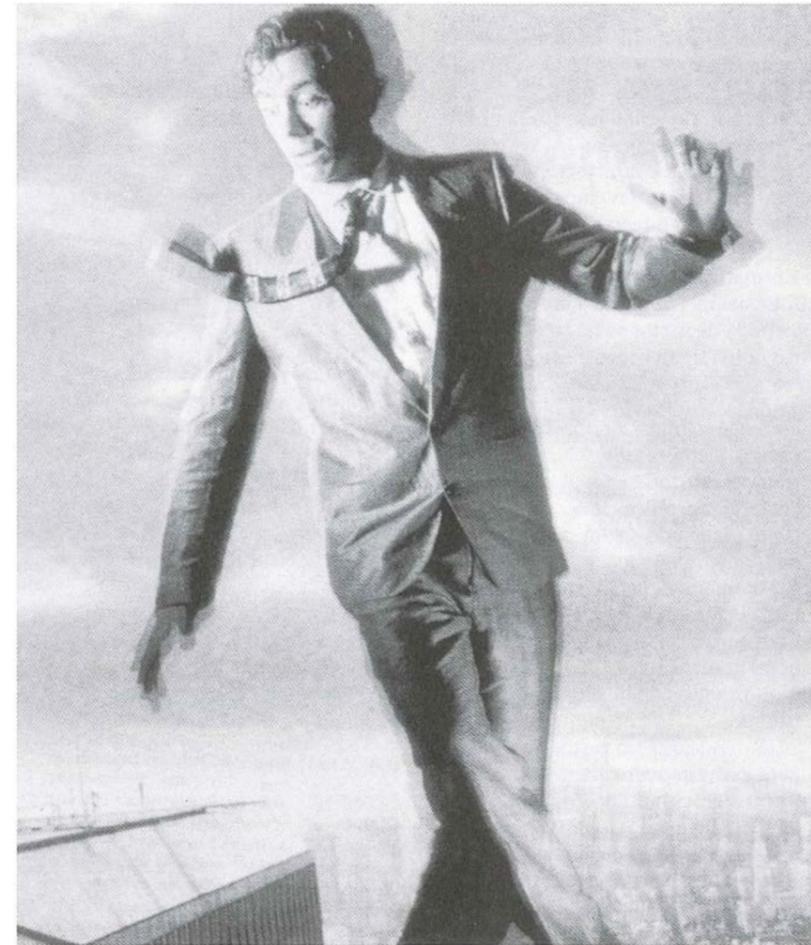
Regímenes de determinación de la Base Imponible

La determinación de los rendimientos profesionales puede ser realizada mediante los siguientes regímenes:

- Estimación directa, con carácter general y siempre que se haya renunciado al régimen de estimación objetiva por coeficientes, o éste no sea aplicable.
- Estimación objetiva por coeficientes, siempre que no se haya renunciado y se cumplan unos límites.
- Estimación indirecta, de conformidad con lo dispuesto por la Ley General Tributaria.

Estimación directa

Es el régimen general de cálculo de los rendimientos netos de las actividades



profesionales. Mediante él se obtiene dicho rendimiento neto por diferencia entre los ingresos íntegros generados y los gastos necesarios para su obtención en que se haya podido incurrir.

Se ha unificado el tratamiento aplicable para determinar las rentas empresariales o profesionales con independencia del sujeto que la genera (persona física o jurídica). Esta coordinación se plasma en las siguientes medidas fundamentales:

- Integración de las alteraciones patrimoniales derivadas de cualquier elemento afecto a la actividad empresarial o profesional como un rendimiento neto más de la actividad.
- Aplicación de la normativa del I.S. en el cálculo del rendimiento neto de la actividad.
- Reducción al 35 % (tipo general del I.S.) de la alícuota máxima aplicable a las alteraciones patrimoniales ligadas a los elementos afectos a la actividad empresarial o profesional.

Ingresos íntegros

Se considerarán la totalidad de los ingresos procedentes de la prestación de los servicios profesionales objetos de la actividad o actividades del sujeto pasivo.

No se incluyen entre los rendimientos íntegros los descuentos concedidos ni el I.V.A. repercutido. Las provisiones de fondos, si responden a su propia naturaleza (hacer frente a los gastos en que incurren por cuenta y nombre del cliente) no constituyen rendimiento de la actividad profesional, si están sujetos a retención.

En cuanto a la imputación temporal de los ingresos los criterios aplicables son el de devengo y el de caja. El de devengo consiste en imputar el ingreso en el momento de finalizar la prestación del servicio que suele coincidir con la formalización de la factura. Y el criterio de caja (deberá indicarse en el impreso de la declaración) los ingresos se considerarán obtenidos en el momento del

cobro con independencia de la fecha de finalización del servicio.

Gastos deducibles

Para determinar los rendimientos netos, hay que deducir de los ingresos, los gastos necesarios para su obtención, así como el deterioro sufrido por los bienes de los que proceden los ingresos. Para que el gasto pueda ser admitido como deducible, debe reunir las siguientes condiciones:

- Que se trate de un gasto necesario.
- Que los elementos que generen los gastos se encuentren afectos a la actividad.
- Que los gastos estén debidamente justificados y contabilizados.

Además es deducible el 1% sobre los rendimientos íntegros profesionales, en concepto de gastos necesarios de difícil justificación.

No son gastos deducibles:

- Los donativos y demás liberalidades.
- Las cantidades abonadas con carácter obligatorio a montepíos laborales y mutualidades, cuando amparen, entre otros, el riesgo de muerte.
- Las multas y sanciones establecidas por un ente público y que no tengan origen contractual.

El tratamiento de los incrementos y disminuciones de Patrimonio en el seno de la actividad profesional

Para la determinación del rendimiento neto de las actividades profesionales se incluirán los incrementos y disminuciones de patrimonio derivados de cualquier elemento patrimonial afecto a las mismas y, en su caso, el que resulte de la transmisión «inter vivos» de la totalidad del patrimonio profesional del sujeto pasivo.

La determinación de la cuantía del incremento o disminución se hará conforme a las normas del I.S. y no conforme a las normas específicas del I.R.P.F., así, la cuantía del incremento será la diferencia entre el valor neto contable y el valor de enajenación, sin que se apliquen coeficientes reductores temporales.

Por tanto, los incrementos y disminuciones de patrimonio, cuando se trate de elementos afectos a la actividad, tendrán siempre el tratamiento de renta regular y el tipo de gravamen para estos incrementos está limitado por la aplicación del tipo general del I.S. (35%).

El método de estimación objetiva por coeficientes

La otra modalidad de determinación de rendimientos netos en actividades profesionales es la de estimación por coeficientes (E.O.C.). Este régimen se caracteriza por ser voluntario (ya que es renunciante), pretende una cierta simplificación en las normas de determinación del rendimiento neto al pensar en pequeños profesionales y mantiene un reducido apoyo contable y registra!

La renuncia al método de E.O.e. debe hacerse en el mes de diciembre anterior

al inicio del año natural en que deba surtir efecto, y se entiende prorrogada en forma tácita para cada uno de los años sucesivos. Sin embargo, el profesional puede revocar dicha renuncia siempre durante el mes de diciembre.

También se prevé la exclusión (automática) de la E.O.e. cuando se superen los límites establecidos por la normativa y surte efectos en el año inmediatamente posterior. Los límites son dos:

- Volumen de ingresos en el ejercicio superior a cinco millones de pesetas.
- Contratar algún empleado.

La exclusión se produce al superar cualquiera de los dos límites.

Existe una total incompatibilidad entre el régimen de estimación directa (E.D.) y la modalidad de Coeficientes, de forma que, una actividad profesional sometida a E.D. arrastra a dicho régimen a todas las demás actividades profesionales del sujeto pasivo.

La obtención del beneficio o rendimiento neto (que puede ser lo que más interese conocer) se calcula por diferencia de ingresos y gastos, estimados a forfait algunos de estos últimos. Los gastos deducibles son los que recoge expresamente la normativa del impuesto y sobre los que la Administración Tributaria viene adoptando una postura muy restrictiva, señalando en las diversas consultas publicadas que los gastos deducibles son exclusivamente los especificados, no permitiendo interpretaciones razones favorables al contribuyente. Estos gastos son:

- Coste de personal: Sueldos, Seguridad Social de trabajadores, del titular y familiares contratados.
- Compras de bienes (consumidas).
- Consumo de energía y agua, tanto de instalaciones como de elementos de transporte.
- Alquileres de los locales donde se ejerce la actividad.

- Intereses de capitales ajenos y otros gastos financieros aplicados a la actividad.
- Primas de seguros.
- Tributos no estatales (L.A.E., I.B.I., circulación, etc.).
- Reparaciones, conservación y trabajos realizados por otras empresas que tengan relación directa con la actividad.

Las matizaciones realizadas por la Administración Tributaria a la anterior lista cerrada de gastos se ha referido entre otros, a los siguientes aspectos:

- En el coste de personal se incluye el cónyuge e hijos menores del sujeto pasivo, siempre que se acredite contrato laboral, afiliación a la Seguridad Social y las retribuciones no superen las del mercado según puesto de trabajo desempeñado.
- No tiene incidencia alguna la posible retribución al titular de la actividad.
- Las prestaciones por incapacidad laboral transitoria (I.L.T.) constituyen rendimientos de la actividad para su titular.
- Se entiende que los gastos de viaje del personal son deducibles.
- Se pueden computar los gastos accesorios a las compras (transporte, fletes, seguros, agentes mediadores).
- Los gastos por concesiones administrativas son deducibles al equipararse al alquiler de local.
- Los gastos financieros deducibles serían el descuento de efectos, intereses y formalización de préstamos, gastos y comisiones por saldos negativos.

Se entiende que no son deducibles:

- Las amortizaciones de los bienes y las dotaciones por morosidad.
- Los honorarios profesionales (salvo agentes mediadores y los derivados de reparaciones o conservación).
- Los gastos de teléfono, fax, correo, publicidad y relaciones públicas.
- La parte de la cuota de leasing correspondiente a la recuperación del coste del bien.
- Los gastos por reforma de local.
- Los gastos bancarios por gestión de cobro, transferencias, custodia valores, por cargos en cuenta, etc.
- Las cuotas satisfechas a los colegios profesionales y a las mutuas.

A la diferencia entre los ingresos y los gastos deducibles se aplica el coeficiente del 10 %, porcentaje de gastos adicionales que actúa para compensar los posibles gastos no deducibles señalados

anteriormente. Realizada esta operación obtenemos el rendimiento neto.

Orientaciones para elegir el mejor sistema de tributación

Vista la operativa del método de E.O.e., podemos preguntarnos, ¿resulta más favorable la E.O.e. que la E.D.? la respuesta es que depende de cada caso. Es evidente que en actividades profesionales con gastos mínimos la E.O.e. resultará más favorable por la aplicación del coeficiente del 10 %. En otras actividades con mayor volumen de gastos y con importantes dotaciones a la amortización, morosidad, etc., resultará más beneficioso fiscalmente la E.D.

Por ello, anualmente y en el plazo establecido conviene reflexionar sobre el tema, bien para renunciar o bien para revocar la renuncia, siempre que podamos optar por no rebasar los límites que obligue a aplicar el régimen de E.D.

Este método «Simplificado» de E.O.e. es aplicable, a profesionales personas físicas y a despachos que actúan bajo forma de sociedad civil. En este último caso el rendimiento neto se atribuye a los socios según las normas o pactos existentes, y si no constara a la Administración de forma fehaciente, se hará por partes iguales. Estas entidades o Sociedades civiles (se incluyen los despachos colectivos de profesionales) son las que presentan el alta en censo, la baja, así como la renuncia al método de E.O.e. que debe ser firmada por todos los miembros. La revocación a la renuncia puede ser hecha por la entidad o por cualquiera de sus miembros. Por su parte, éstos han de comunicar a la Administración su obligación de efectuar pagos fraccionados, que declararán individualmente. Las retenciones en cambio, que soporte la entidad o Sociedad civil se imputarán a los socios de la misma forma que hemos comentado respecto del rendimiento neto obtenido.

En cuanto a las obligaciones formales, los profesionales deben llevar los mismos libros en E.O.C. que en E.D. Se trata del registro de ingresos, gastos, bienes de inversión (detalle del inmovilizado material e inmaterial con la fecha de utilización, valor, cuotas de amortización y cuando proceda, la baja con la fecha y el motivo) y de provisiones de fondos y suplidos (constará el n.º, naturaleza de la operación, fecha, importe, identificación del pagador, y en el n.º de la factura en que se recoge su importe).

**Economistas. Despacho Piqué Iberforo.*

Informe sobre el régimen fiscal de las Sociedades Luxemburguesas

Leonardo Cárdenas Armesto *

I. INTRODUCCIÓN

La internacionalización de la economía es un hecho patente y meridiano, que hace que cualquier empresa que desee incorporarse al mercado internacional precise realizar un esfuerzo inversor importante, que conllevará ineludiblemente una carga fiscal sobrevenida.

De la adecuada organización y estructuración que realice de su rama exterior, devengará un esfuerzo fiscal distinto, que dará como resultado que la factura impositiva sea mayor o menor, en función de cómo haya decidido formalizar toda la operación.

Como consecuencia todo ello ha dado lugar a que las compañías busquen fórmulas idóneas de expansión que les acarreen los menores costes posibles, incluyendo entre los mismos el tributario.

Las legislaciones de algunos países se han hecho eco de dicho ánimo, informando sus disposiciones con algunas normas que permiten una lexitud más proclive al contribuyente, abaratando sensiblemente su carga impositiva. Así se han creado los llamados paraísos fiscales, que exoneran prácticamente de tributación los rendimientos que obtengan las sociedades domiciliadas en dichos países.

No obstante, la legislación comunitaria ha actuado en contra de dichas compañías imponiéndoles una serie de desventajas con respecto a sociedades domiciliadas en otros países y excluyéndolas sistemáticamente de los Tratados Internacionales para evitar la doble imposición.

Un estudio diferenciado merece ser dado a las sociedades constituidas bajo la ley luxemburguesa, que permite disfrutar de una serie de ventajas fiscales que a continuación se van a desarrollar.

II. LUXEMBURGO

Luxemburgo, país miembro de la CEE, ha dotado a su legislación de las normas

adecuadas para constituir a su nación como plaza financiera internacional de primer orden.

Como se decía en el punto anterior, la necesidad de las empresas de reestructurarse y adecuarse a un mercado cada vez más activo hace que surjan alianzas multinacionales y holding de empresas.

Históricamente, el Ducado Luxemburgués ha contado con la figura del HOLDING, figura societaria que gozaba de exención de impuestos en el país centroeuropeo, si bien estaba excluida de todos los convenios de doble imposición.

Al objeto de poder paliar dicha contrariedad, dentro de su contexto de derecho fiscal se han creado las SOCIEDADES DE PARTICIPACIÓN FINANCIERA (SOPARFI), sujetas al derecho común y que por tanto comportan una serie de ventajas indiscutibles con respecto a otras sociedades reguladas por otros regímenes fiscales:

- Se benefician de los convenios contra la doble imposición.
- Es posible repatriar el beneficio acumulado de la sociedad de participación hacia el país inversor con exención de impuestos.
- Son sociedades regidas por el derecho común luxemburgués, excluidas del tratamiento desfavorable de los llamados «paraísos fiscales».
- No existe limitación en cuanto a la actividad a realizar, pudiendo ser tanto industrial, comercial o puramente financiera.

III. SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN FINANCIERA

Dichas sociedades, también llamadas SOPARFI, a las que se aplican las disposiciones internas del derecho fiscal luxemburgués, y que están por tanto incluidas en el derecho común, presentan las siguientes características:

- Aplicación de los convenios, para evitar la doble imposición, firmados por Luxemburgo en materia de divi-



dendos cobrados por la sociedad, entre ellos el de España.

2. Exención fiscal de las plusvalías realizadas cuando se efectúa una transmisión de participaciones.

3. No se aplica retención en la fuente (Luxemburgo) cuando la sociedad de participación distribuye un dividendo a su casa matriz situada en otro país de la CEE.

Si la casa matriz estuviera situada en otro país fuera de la CEE, se aplicaría lo estipulado en los Tratados de Doble Imposición, o en su defecto, un 15 % de retención.

1. EXENCIÓN DE LOS DIVIDENDOS

De conformidad con la Ley sobre la Renta (art. 166), los beneficios de la participación estarán EXENTOS en su totalidad.

Como contrapartida, los gastos de explotación que estén en relación con dichos dividendos exentos NO SON DEDUCIBLES.

Para que dicha exención sea aplica-

ble, exige la Ley una serie de requisitos:

1.1. Participación mínima en la filial.

La participación mínima en el capital de la filial tiene que ser del 10%, o si no se alcanza dicho porcentaje, que el precio de la compra de la participación en la filial sea de al menos 50 millones de francos lux. (200 millones de pesetas).

1.2. Tenencia de las acciones de la filial.

Se exige que dicha participación de la SOPARFI debe haber existido de manera ininterrumpida desde el principio de su ejercicio de explotación, o durante un período de al menos 12 meses con anterioridad a la fecha del cierre del ejercicio.

1.3. Condición de una imposición equivalente en el extranjero.

La filial debe haber estado sujeta a un impuesto sobre rentas o sociedades equivalente al luxemburgués. Se consi-

dera que existe tal cuando el impuesto en el extranjero es al menos del 15%.

2. PLUSVALÍAS

La exención de las plusvalías generadas en la transmisión de las participaciones constituye el elemento clave diferenciador en el régimen fiscal aplicable a las SOPARFI.

Dicha exención tiene carácter de definitiva, a diferencia de otros países en que sólo prevén una inmunidad temporal. Asimismo tampoco existe condición alguna de reinversión del precio de la venta.

Al igual que en la exención de los dividendos, existe una serie de requisitos para que pueda ser de aplicación.

2.1. Participación mínima.

La participación mínima en la filial debe ser de al menos un 25 % del capital social representado por acciones con derecho al voto.

También se da cuando el precio de la compra de la participación en la filial ha sobrepasado los 250 millones de francos lux. (1.000 millones de pesetas).

2.2. Plazo de tenencia de las acciones.

La participación se habrá tenido durante al menos un año.

2.3. Depreciación de las participaciones.

En principio, la depreciación de las participaciones como consecuencia de distribuciones de beneficios o por simple anotación contable, no es deducible fiscalmente.

No obstante la ley interna permite que las pérdidas ocasionadas por la venta de la participación o las que resulten de la contabilidad puedan ser totalmente deducibles. Sin embargo la plusvalía estará sujeta en la parte que corresponda a la depreciación o disminución registrada anteriormente.

Lo comentado anteriormente nos lleva a la conclusión de que existe la posibilidad del diferimiento del impuesto, que resultará interesante cuando la SOPARFI tenga otro tipo de rentas sujetas al impuesto (intereses, etc.), procedentes por ejemplo de la gestión de tesorería.

3. RETENCIÓN EN LA FUENTE SOBRE LOS DIVIDENDOS

En la distribución de los dividendos de la SOPARFI hacia la casa matriz o socie-

dad inversora, habrá que diferenciar dos supuestos:

3.1. La casa matriz es residente en la CEE

3.2. La casa matriz no es residente de la CEE.

3.1. La casa matriz es residente en la CEE.

De conformidad con las Directivas Comunitarias, no habrá retención en origen sobre los dividendos pagados por la SOPARFI a su casa matriz residente en otro estado de la CEE

3.2. La casa matriz es residente fuera de la CEE.

A su vez habrá que diferenciar que si el país de residencia ha suscrito o no el convenio para evitar la doble imposición. Si lo ha suscrito, proveen las siguientes retenciones:

- Si la sociedad tiene menos del 25 % de la SOPARFI una retención del 15 %.
- Si la participación es superior al 25 % una retención entre el 5 % y el 10 %.

Si el país de residencia de la casa matriz no ha suscrito un convenio internacional, la retención será del 15 %.

4. GESTIÓN DE TESORERÍA DE LAS SOPARFI

Las sociedades de participación financiera están sujetas al derecho común, por lo que los beneficios que puedan obtener por la gestión de los excedentes de tesorería que disfruten, pueden estar gravados al tipo impositivo pleno del aproximadamente 40 %

IV. SOCIEDAD HOLDING

La legislación luxemburguesa también contempla la constitución de sociedades «holding», que gozan de una serie de ventajas fiscales muy atractivas para las empresas.

Se establece en la Ley de 31 de julio de 1929, que este régimen fiscal sólo será aplicable a aquella sociedad cuya actividad consista en la toma de participaciones, en otras empresas, y siempre que ella no haga ninguna actividad industrial propia, ni tenga establecimiento abierto al público.

1. VENTAJAS CONFERIDAS

1.1. El holding sólo debe pagar una tasa anual mínima, con independencia de sus beneficios.

1.2. Ningún impuesto luxemburgués grava los dividendos recibidos.

1.3. No hay retención en la fuente sobre los dividendos distribuidos a sus accionistas.

1.4. Exención en el impuesto sobre sociedades y sobre patrimonio.

1.5. No hay que proceder a la liquidación tributaria de los beneficiarios.

1.6. No hay publicidad oficial de la composición de la cartera ni de la identidad de los acreedores.

1.7. No hay ninguna condición en relación a la nacionalidad de los socios fundadores, administradores, comisarios, etc.

1.8. Acciones al portador, cedibles sin formalismos.

1.9. Régimen jurídico liberal.

2. ACTIVIDADES PERMITIDAS AL HOLDING

El holding puede suscribir, adquirir, administrar y vender valores mobiliarios. Asimismo puede invertir en obligaciones y en patentes y licencias. No puede ser propietario de inmuebles, si bien puede detentar acciones de sociedades inmobiliarias. NO PUEDE realizar AC-

TIVIDADES COMERCIALES ni INDUSTRIALES.

3. TIPOS DE HOLDING

Según la actividad económica predominante en la sociedad, es posible distinguir cinco clases de holding:

- Holding de inversión.
- Holding de control.
- Holding de lanzamiento.
- Holding de patentes.
- Holding de financiamiento.

3.1. Holding de inversión.

Su objetivo es la creación de una cartera de valores, propiedad de una o varias personas privadas.

Pueden ser interesantes para la gestión centralizada de un patrimonio familiar.

3.2. Holding de control.

Buscan la toma de participaciones en otras empresas para poder controlar, coordinar y racionalizar sus actividades. Este tipo de sociedades permiten el anonimato que pueda facilitar la toma de control de otra sociedad, sin llamar la atención a la competencia.

3.3. Holding de lanzamiento.

El objeto de esta forma de holding es la adquisición de acciones de una nueva sociedad para venderlas algunos años



más tarde cuando la sociedad esté consolidada y tenga un fondo de comercio capaz de interesar a inversionistas privados. Sirve para el lanzamiento de nuevos productos, asumiendo ésta los riesgos.

3.4. Holding de patentes.

La cartera de estas sociedades puede estar constituida por patentes, con la condición de que sea explotadas por otras sociedades.

3.5. Holding de financiamiento.

Su objetivo es servir de fórmula de financiamiento de grandes grupos industriales o económicos y sus filiales, exigiéndose unos requisitos específicos, entre ellos un capital de 50 millones de francos lux. (200 millones de pesetas)

4. RÉGIMEN FISCAL

Los holding están exonerados de todos los impuestos directos que existen en el Gran Ducado, entre ellos el de sociedades, el «Commercial connumal» y el impuesto sobre las fortunas.

Sobre los dividendos distribuidos no se aplican retención alguna en la fuente.

Asimismo los intereses sobre los préstamos y obligaciones están libres de retención también.

Las sociedades holding no pueden gozar de los tratados internacionales para evitar la doble imposición, y en España, estarán consideradas como entidades ubicadas en un paraíso fiscal. Por contra, la cláusula de asistencia administrativa y de información recíproca no se aplica a los holding, por lo que la intimidad sobre su composición es absoluta, garantizada por ley.

4.1. El derecho de «aport».

Es una tasa única, que se paga en el momento de suscripción de la sociedad, similar al impuesto de transmisiones patrimoniales español, en su faceta de operaciones societarias, que grava en un 1% sobre el monto del capital social.

4.2. La tasa de «abonnement».

Hay que distinguir el régimen aplicable a sociedades holding «ordinaires» de las sociedades holding «milliardaires» o millonarias.

4.2.1. Sociedades holding ordinarias.

Están sujetas a una tasa anual del 0,20 %.

Se calcula en base a los títulos emitidos, con un mínimo de 2.000 francos lux.

En la primera anualidad se gravará

sobre el valor nominal. En los siguientes ejercicios, por el mismo valor (si no cotizan) o si los beneficios distribuidos superan el 10 % del capital, por la base imponible que coincidirá con el décuplo de dicha cantidad.

La tasa de «abonnement» se liquidará trimestralmente.

4.2.2. Sociedades holding «milliardaires».

Se puede aplicar a aquellas sociedades holdings, cuyo capital social supere los 1.000 millones de francos lux. (4.000 millones de ptas.)

A la sociedad se le grava con un impuesto especial, que excluye la tasa de «abonnement», y que gira sobre los intereses pagados cada año a los titulares de obligaciones y de otros títulos negociables, siendo un escalado, en función de si aquéllos han sobrepasado o no los 100 millones de francos lux.

El impuesto mínimo será de 2 millones de francos lux.

V. ESTATUTOS JURÍDICOS DE LAS SOCIEDADES

La forma general de constituir una sociedad en dicho país es bajo la fórmula de «Sociedad anónima» o «Sociedad de responsabilidad limitada».

La SOCIEDAD ANÓNIMA tiene las siguientes características:

1. Capital social.

Para una sociedad anónima, es imprescindible un capital social mínimo de 1.250.000 francos lux. (5.000.000 ptas.)

Se puede desembolsar únicamente el 25 % de capital social, si bien con un mínimo de 1 millón de Francos lux.

Es imprescindible acreditar el desembolso al notario, mediante un certificado de un depósito bancario.

2. Número de Socios.

Los socios fundadores deben ser dos. Se puede facultar a terceras personas mediante contratos de fiducia para que éstos constituyan las empresas, y los representen.

3. Domicilio social.

Debe estar domiciliada en el Ducado de Luxemburgo, así como la teneduría de los libros oficiales, que deberá ser llevada en ese país.

4. Acciones.

Los títulos pueden ser nominativos o al portador.

5. Administración

Las sociedades anónimas son administradas por un Consejo de Administración, compuesto por TRES miembros al menos, y supervisadas como mínimo por UN COMISARIO. Estos son nombrados por un período de 6 años por la asamblea general.

Cada año se debe presentar por los administradores un informe de gestión y por el comisario un informe de control.

6. Asamblea general.

Como mínimo tendrá lugar una vez al año, para aprobar las cuentas anuales, y en su caso distribución del resultado.

7. Régimen documental.

La sociedad debe formalizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro de Commerce.

8. Cuentas anuales.

Al igual que en España, las cuentas anuales deben ser un fiel reflejo del patrimonio real de la compañía y de su situación financiera.

La SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA:

Las diferencias fundamentales de la SRL con respecto a las sociedades anónimas, están circunscritas a los siguientes aspectos:

-Capital social mínimo de 500.000 francos lux (2.000.000 ptas.)

-Dos accionistas como mínimo.

-Las acciones son nominativas.

-Pacto de sindicación en las cesiones de acciones

-Los órganos de administración están dirigidos por uno o más gerentes.

Sucintamente se ha expuesto cuales son las características fundamentales de los regímenes fiscales de las sociedades denominadas SOPARFI y Holding existentes en el Gran Ducado de Luxemburgo, que viene a constituir una fórmula de opción a la economía fiscal de muchas empresas.

De precisar más información no dude en contactar con este Gabinete Profesional, el cual le facilitará toda la ayuda que precise, poniendo a su disposición toda la red de Despachos de abogados europeos miembros de LAWROPE.

El presente informe ha sido elaborado en la ciudad de Barcelona, veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

**Abogado Departamento Fiscal
ACM-ABOGADOS. LA WROPE.*

La utilización de las pérdidas fiscales

*Tulio Rosembuj**

El sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades tiene el derecho de compensar la base imponible negativa de un ejercicio con las positivas que se verifiquen dentro de los cinco ejercicios inmediatos y sucesivos a aquel en que se origina la pérdida. (I.S. Art. 18; R.I.S. Art. 156a 163).

La utilización normal del derecho a compensación de las pérdidas se asienta sobre bases simples: efectividad y certidumbre de las cuantías y período correspondiente según se desprende de la contabilidad del sujeto pasivo. Pero, los problemas se suscitan entorno a dos puntos y algunas consecuencias. Por un lado, la compensación de pérdidas procedentes de ejercicios prescritos. Por otro, la transmisibilidad o no del derecho a la compensación por parte del sujeto pasivo que es su titular.

Las consecuencias se refieren a la utilización de las pérdidas fiscales en fraude de ley o abuso de las formas y su diferencia con el ahorro fiscal lícito.

El contribuyente puede oponer la prescripción del ejercicio en el que se origina la pérdida, aun cuando los efectos derivados de la compensación influyan en la comprobación de ejercicios no prescritos.

No se puede, entonces, comprobar en un ejercicio no prescrito la composición de la base imponible negativa que proviene de otro prescrito (D.G.T. 22.6.92), prevaleciendo, en toda su extensión la verdad de la contabilidad del sujeto pasivo.

El segundo punto se refiere a la identidad del titular del derecho de la compensación y los límites de su ejercicio. La Administración sostiene que el derecho sólo puede ejercerlo la Sociedad que lo generó «Siendo intransmisible a terceros» (D.G.T. 4.2.80).

En otros términos, la compensación de pérdidas fiscales no puede operar si no sube los propios beneficios netos futuros del sujeto pasivo que la práctica y, en consecuencia, siempre que éste conserve su identidad de empresa, de actividad económica y de estructura jurídica. El propósito es claro: impedir la compraventa de pérdidas fiscales nacidas

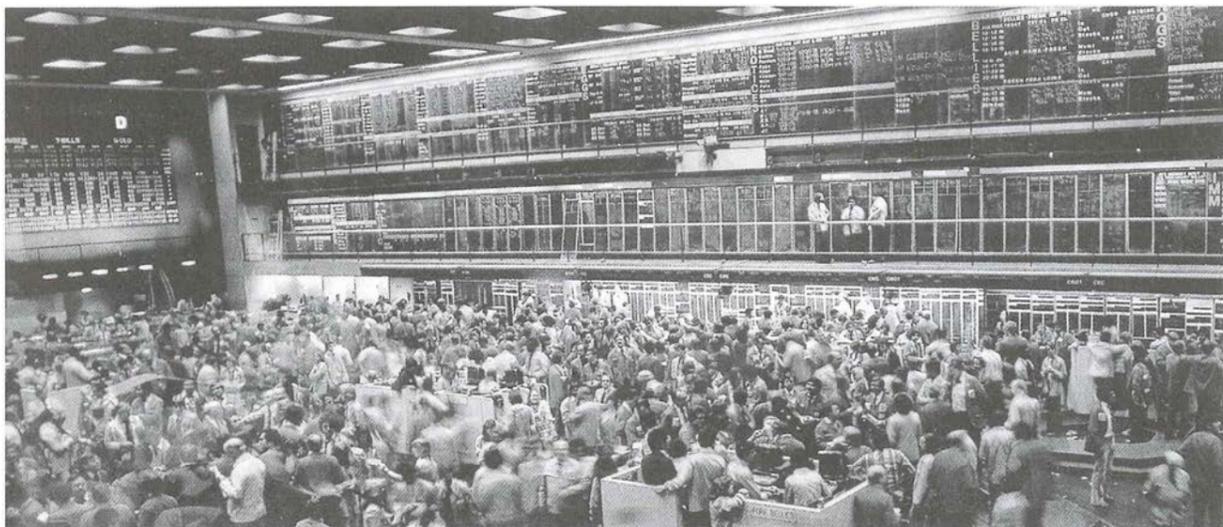
de actividades realizadas por otros con anterioridad, para imputarlos sobre los resultados positivos de actividades distintas y con diferentes titulares. Las pérdidas fiscales soportadas por un contribuyente no pueden emplearse para la compensación del beneficio de otro: el cesionario no puede compensar de sus resultados positivos las pérdidas fiscales del cedente.

Las dificultades, en cualquier caso, giran en torno al concepto de identidad empresarial y jurídica del sujeto pasivo. El cambio de denominación, objeto social, la transformación de la sociedad no desmienten en sí mismos la continuidad de la persona jurídica existente, con o sin los accionistas o partícipes originarios.

La modificación del objeto social de una entidad, sin cambio de personalidad jurídica, afirma la D.G.T., no es obstáculo para la compensación de bases negativas de ejercicios anteriores (24.5.84). En efecto, el límite se sitúa en la extinción de la persona jurídica y la aparición de otra nueva, circunstancia que no excluye la transformación de sociedades que no afecta a la personalidad jurídica de la sociedad que sigue siendo la misma.

Por el contrario, lo que se niega sería la disolución y constitución de otra sociedad que nace con personalidad jurídica nueva (Art. 137LSA).

A su turno la identidad de la actividad empresarial no parece plantear problemas de aplicación de las pérdidas fiscales: el cambio de actividad de empresa, sin que se altere la actividad jurídica, no tiene por qué afectar el aprovechamiento de las pérdidas fiscales vinculadas a la actividad desarrollada en precedencia. No es razonable en el ordenamiento económico de mercado obstaculizar que las actividades más rentables de un mismo sujeto no puedan utilizar la compensación de pérdidas derivadas de las anteriores; porque con ello se crearía una barrera fiscal a la adaptación y movilidad constante demandada por el mercado. Las consecuencias apuntadas del sistema pueden suponer la práctica de un ahorro fiscal lícito para el contribuyente y herra-



mienta útil para su planificación tributaria. Pero, resulta interesante definir la situación en fraude de ley y abuso de formas que marcan la frontera de la economía de opción.

Los supuestos de fraude de ley tienen como eje común la cobertura de la conducta en una ley o disposición que no es ella rectamente aplicable. Por ejemplo, las pérdidas fiscales que derivan de la imputación de gastos no deducibles, tales como provisiones o amortizaciones irregulares o también, las que son relativas a actividades exentas y que, por tanto, no podrían admitirse a compensación con el beneficio neto sujeto a impuesto.

La compensación de pérdidas se practica con finalidad dominante de ahorro fiscal, al amparo de normas que no son las que deben operar, sin intencionalidad de parte del sujeto pasivo, dando lugar a fraude de ley (24.2.LGT).

La consecuencia, a mi modo de entender, es que si se produce la anulación de la compensación ello no origina la aplicación de sanciones, sino las rectificaciones que correspondan conforme a la norma que sea la pertinente.

La pérdida fiscal en fraude de ley fue sostenida por la Administración en el caso de las plusvalías contables. Se trata de un mecanismo mediante el cual se verifica la prórroga del plazo máximo en compensación, a través precisamente, del aumento de valor de los elementos patrimoniales por anotación contable. Con ello se provoca la extensión del período de los cinco ejercicios siguientes al que se produjeron las pérdidas.

Supongamos una sociedad que en un

año tiene pérdidas por cinco millones de pesetas. En los años 2.º, 3.º, 4.º y 5.º ha obtenido beneficios de 500.000 pesetas que compensa con las pérdidas del primer año. Si en el año 6.º tiene unos beneficios de un millón, la pérdida queda con un saldo de tres millones, que no puede acogerse a compensación.

La sociedad, entonces, aumenta el valor contable de algunos de sus elementos patrimoniales por cuantía de tres millones, con lo que origina la plusvalía suficiente a compensar con las pérdidas fiscales de cinco millones.

La Administración consideró que el comportamiento de la Sociedad era «fraudulento» (DGT 14.8.1989), pero se equivocaba. En efecto, no es fraude de ley, sino economía de opción, ahorro fiscal lícito, ya que el sujeto pasivo no hizo otra cosa que recurrir a una facultad que el propio Impuesto sobre Sociedades le otorga.

En esa línea, el TEAC rectificó a la Administración, señalando la falta de obstáculos legales para realizar tal práctica (Res. 2.7.1991). El ahorro de impuesto forma parte de la opción de eficiencia desplegada por el individuo para regular sus actividades económicas en el mercado.

Es distinta la disciplina cuando las pérdidas fiscales obedecen al abuso de formas jurídicas (25.3 LGT), sin bases reales y apoyadas en artificios, actos, procedimientos, o contratos que no tienen otra finalidad que la exclusivamente fiscal.

Imagínese una situación en la cual el aprovechamiento de las pérdidas conlleve una hipótesis de compra, ya no de las pérdidas, sino de beneficios para su

compensación (en la jurisprudencia belga se planteó el supuesto: fusión por absorción de una sociedad con beneficios, por parte de otra con pérdida que, además estaba inactiva y que, al día siguiente de la fusión cambia su denominación por la de la absorbida).

El abuso de formas significa la aplicación de las sanciones que corresponden.

La pérdida fiscal, en definitiva, es la parte de la base imponible del I.S. que puede utilizar el sujeto pasivo que la originó. Pero, el fundamento de la compensación, que es un derecho que le compete, es legítimo toda vez que se preserve una identidad jurídica y de la actividad económica del beneficiario. La primera, aun cuando en el camino se verifiquen cambios en el objeto social, los accionistas o inclusive la transformación en otra figura societaria, y la segunda aun cuando la actividad, diferente a la que originó la pérdida, puede emplear la compensación que le correspondía de la anterior sociedad/actividad.

La restricción por fraude de ley contempla las circunstancias que no justifican la pérdida en sí misma, por aplicación equivocada de la ley oportuna.

Asimismo, la compra de pérdidas de sociedades inactivas -sin sustancia económica real- en vías de disolución o liquidación, podría suponer la hipótesis de abuso de formas. O sea, las pérdidas fiscales sin identidad jurídica/empresarial del sujeto pasivo que los origina no son aprovechables, ni siquiera defendibles.

**Catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de Barcelona.*

La aparente insolvencia: el velo jurídico

J.J. Pinto Ruiz *

1. No podemos resistirnos a comenzar aquí con la mención de una antiquísima, medieval, constitución mediterránea («Per tolre fraus», Fernando II en las Cortes de Barcelona, año 1503) que dispuso la inoponibilidad al acreedor embargante, de la transmisión de bienes donados y no insinuados por el deudor por lo menos diez días antes del nacimiento (no del vencimiento) del crédito que se ejecute.

No se trata de la posibilidad de anular o rescindir la donación fraudulenta, ni tampoco de restituir al patrimonio del deudor el bien fraudulentamente salido del mismo, para embargarlo y realizarlo para hacer pago al acreedor, mecanismo típico de la acción pauliana (Art. 1111 del C.C).

Se trata, como pusiera de manifiesto ROCA SASTRE, de un mecanismo más simplificado. El bien donado se deja donde está, esté en poder de quien esté, no se obliga a retornarlo al patrimonio del donante, no se desplaza de patrimonio. Nada de esto pasa. Lo único que ocurre es que el donatario, ha de pechar con el embargo que se trabe sobre el bien donado por los acreedores del donante. Ni mediante la tercería de dominio, el donatario podrá oponer su adquisición al acreedor. Es decir -repetimos- el bien, no se desplaza, ni retorna; sólo responde.

Este resorte, la inoponibilidad (que además no tenía entonces carácter residual, pues actuaba aunque el deudor tuviera otros bienes disponibles), es simple y eficaz y comporta un elevado sentido pragmático.

Las necesidades prácticas, el sentimiento de justicia, y la repulsa natural a las argucias fraudulentas, de la misma manera que generaron una solución simple para esterilizar el fraude en la donación (no la donación ya que el bien no retorna sino que responde aún perteneciendo a otro) de la misma manera cuando para zafarse del cumplimiento de obligaciones ora dinerarias, ora de no hacer, ora de otro tipo, las personas físicas, se esconden bajo el velo de una persona jurídica, en la que mandan, pero se presenta como un fal-

so tercero y no afecta ni ligada al cumplimiento de las obligaciones que se trata de defraudar, entonces también, el mecanismo es hábil, simple y sencillo. Se levanta el velo, se descubre la intimidad oculta por él, y la críptica presencia de los obligados que se ocultan utilizando la formal apariencia de otra persona que formalmente (repito) es distinta pero que materialmente es la cobertura y el brazo ejecutor de quien o quienes defraudan. No hace falta decretar, la nulidad de la constitución de la Sociedad, no hace falta anular las aportaciones sociales dinerarias o no dinerarias, ni decretar la nulidad de tales disposiciones, simplemente se ignora la existencia de la sociedad, y se le obliga a responder de las obligaciones y a respetar las obligaciones de las personas que oculta.

Por esto, transcribimos a continuación un fragmento de la Sentencia de la T.S. de 12 de febrero de 1993 (Art. 763) que dice:

«Primera: que esta Sala no ha vacilado en apartar el artificio de la sociedad anónima para decidir los casos según la realidad, y así, la s. 5-5-1958 (RJ 1958, 1716) prescindió de haberse constituido una sociedad anónima para hacer prevalecer el principio ético de que «nadie puede desposeer a otro sin la voluntad del despojado y por su propia decisión, cualquiera que sea el medio aparentemente empleado» y la de 28-5-1984 (RJ 1984, 2800), sienta la tesis general de que en el conflicto entre seguridad jurídica y justicia, valores hoy consagrados en la Constitución (RCL 1978, 2836 y ApNDL 2875) (Arts. 1.1 y 9.3) se ha decidido prudencialmente y según los casos y circunstancias, por aplicar por vía de equidad y acogimiento del principio de la buena fe (Art. 7.1 del C.C), la práctica de penetrar en el substratum personal de las entidades o sociedades, a las que la Ley confiere personalidad jurídica propia, con el fin de evitar que al socaire de esa ficción o forma legal -de respeto obligado, por supuesto- se puedan

MERCAANTIL

perjudicar ya intereses privados o públicos como camino del fraude (Art. 6.4 del C.C) admitiéndose la posibilidad de que los Jueces puedan penetrar («levantar el velo jurídico») en el interior de esas personas cuando sea preciso para evitar el abuso de esa independencia (Art. 7.2 del C.C) en daño ajeno o de «los derechos de los demás» (Art. 10 de la Constitución) o contra el interés de los socios, es decir de un mal uso de su personalidad de un «ejercicio antisocial» de su derecho (Art. 7.2 del C.C). Más recientemente la S. 27-11-1985 (RJ 1985 5904) consideró que el sujeto pasivo de la deuda reclamada era el demandado y no la sociedad de que era único socio y ello con independencia de la apariencia jurídica creada por la constitución de tal ente colectivo. Últimamente, la S. 9-7-1986 prescindió de la forma social, por «la particular composición de la sociedad recurrente» (tres socios, componentes del Consejo de Administración), (S 24-9-1987 RJ 1987, 6194). Segunda: Que en el supuesto que nos ocupa, y si se parte de los hechos que la resolución recurrida reputa probados y que no han sido combatidos en esta vía, de que la actora incumplió su obligación de no vender los productos a que alude la cláusula sexta a través de una entidad «directamente vinculada con ella»: «que tal entidad estaba dirigida por las mismas personas»; que la actora tiene en ella «una participación superior al 41 %»: «que celebra alguno de sus Consejos de Administración» «en su domicilio de León» y que «no tiene absolutamente separados sus ámbitos de relaciones mercantiles», necesario resulta concluir que la actuación de la actora a través de otra entidad relacionada con ella en el modo indicado comporta un ejercicio antisocial de su personalidad con daño para terceros, permitiéndole incumplir un compromiso adquirido a través del mecanismo de imputar sus actos a una sociedad que, a los efectos que nos ocupan, debe ser reputada como directamente relacionada con la actora, por lo que la resolución recurrida, al así estimarlo y condenar a la actora reconvenida al abono de los daños originados por su incumplimiento en modo alguno infringió los preceptos citados en este primer motivo, que debe ser, por ello, desestimado.

El profundo sentido ético, el respeto a

la buena fe, y un notorio pragmatismo conducen a la prevalencia de la justicia del caso concreto, incluso prudentemente más allá del principio de seguridad jurídica, siendo, oportuno, ahora transcribir, un fragmento de 1...SEMEN... de 4 de marzo de 1988 que dice:

TERCERO.- También ha de linearse en pro del mantenimiento de la condena que pronuncia la sentencia impugnada, la doctrina de esta Sala que no ha vacilado en apartar el artificio de la sociedad para decidir los casos según la realidad. El Tribunal instancia deja afirmado, según las transcripciones que se ofrecen en el primer de los presentes fundamentos, «que las tres sociedades anónimas pese a su apariencia formal pertenecen a una sola persona o familia, como lo confirman su propia denominación, la escasa diferencia por no decir idéntica de su objeto social, el hecho de tener el mismo Presidente y como Administrador un empleado a veces de una u otra y hasta la ubicación de la industria en las mismas naves o en otras subyacentes formando una unidad»; estas tres Sociedades y solamente ellas concurren a formar en 1973 la Asociación AGEMAC y en 1978 a constituir la anónima de igual nombre. Según la Jurisprudencia aludida, formada entre otras, por las Sentencias de 28 de mayo de 1984 (R. 2800), 27 de noviembre de 1985 (R. 5904), 9 de julio de 1986 y 16 de febrero y 24 de septiembre de 1987 (R. 698 y 6194), en el conflicto entre seguridad jurídica y justicia, valores hoy consagrados en la Constitución (R. 1978, 2836 y Ap. 1975-85, 2875), (Arts. 1.1 y 9.3), se ha decidido prudentemente y según los casos y circunstancias, por la vía de equidad y acogimiento del principio de la buena fe (art. 7.1 del Código Civil). La práctica de penetrar en el «Substratum» personal de las entidades o sociedades, a las que la ley confiere personalidad jurídica propia, con el fin de evitar que al socaire de esa ficción o forma legal se puedan perjudicar ya intereses privados o públicos como camino del fraude (art. 6.4 del Código Civil), admitiéndose la posibilidad de que los Jueces puedan penetrar («levantar el velo») en el interior de esas personas cuando sea preciso para evitar el abuso de esa independencia (Art. 7.2 del Código Civil) en daño ajeno o de «los derechos de los

demás» (fundamento del orden público y de la paz social, Art. 10 de la Constitución) o contra el interés de los socios, es decir, de un mal uso de su personalidad, de un «ejercicio antisocial» de su derecho (Art. 7.2 del Código Civil).»

2. En trance de examinar, algunos de los muchos casos en que se ha hecho aplicación de la doctrina señalamos los siguientes:

A. Cuando para sustraer la responsabilidad patrimonial (consecuencia del Art. 1911 CC) afectante al bien del deudor, este hace salir el bien mediante su transmisión (las más de las veces por vía de aportación social) a una sociedad suya o por él dominada.

Si el bien es mueble, y se embarga, la sociedad (que constituye el velo de cobertura que tapa la pertenencia del bien embargado al deudor) suele interponer tercería de dominio. El bien no es del deudor (codemandado con el acreedor) alega, puesto que es mío -continúa-. Al acreedor -demandado en la tercería- le bastará oponer la doctrina del velo, sosteniendo que la sociedad creada simplemente oculta la pertenencia del bien al deudor, señalando las características que lo muestran.

B. Cuando asumida por una persona determinada una obligación de no hacer (no concurrencia, no competir, no fabricar algo, etc., etc.), para burlar tal obligación, se hace aparecer una sociedad que hace lo prohibido en beneficio, utilidad y dirección del obligado a no hacerlo.

En estos casos en puridad de doctrina, podría demandarse tan sólo a la sociedad-velo, ya que está no podría, oponer su distinta personalidad, pero la prudencia aconseja demandar al obligado y a su sociedad-velo. Materialmente no podrá esta invocar que es «distinta persona del obligado». Deberán alegarse los elementos constitutivos de la obligación de no hacer, su vigencia, la infracción cometida por la sociedad de velo, hacer ver que es sociedad-velo con expresión de las circunstancias de hecho que conducen a esta conclusión, alegar el daño que se hace, mediante tal fraude, e invocar la doctrina del velo en los Ftos. de Derecho. Claro que se pedirá la cesación en la actividad, y la indemnización al amparo del art. 1.101 C.C y «ad cautelam» del Art. 1902.

C. Citando otras situaciones menos típicas claras y más controvertibles, mencionamos aquellas en que mediante la sociedad-velo se trata de perfec-

cionar negocios jurídicos prohibidos o realizar actividades prohibidas a una persona (traspasos de arrendamiento, titular de laboratorio farmacéutico que realiza actividades sanitarias incompatibles, adquisiciones prohibidas a extranjeros, etc., etc.).

3. Citamos, al efecto, las siguientes Sentencias sobre «El levantamiento del velo»: 8 de enero de 1980 (Ar. 21), 28 de mayo de 1984 (Ar. 2800), 9 de julio de 1987 (Ar. 5210), 13 de julio de 1987 (Ar. 5487), 16 de julio de 1987 (Ar. 5795), 18 de septiembre de 1987 (Ar. 6067), 24 de septiembre de 1987 (Ar. 6194), 19 de febrero de 1988 (Ar. 1070), 4 de marzo de 1988 (Ar. 1550), 29 de abril de 1988 (Ar. 3326), 22 de octubre de 1988 (Ar. 7631), 24 de diciembre de 1988 (Ar. 9816), 23 de enero de 1989 (Ar. 113), 7 de febrero de 1989 (Ar. 753), 16 de octubre de 1989 (Ar. 6925), 2 de abril de 1990 (Ar. 2687), 3 de junio de 1991 (Ar. 4411), 20 de junio de 1991 (Ar. 4526), 24 de abril de 1992 (Ar. 3410), 16 de marzo de 1992 (Ar. 2189), 6 de junio de 1992 (Ar. 5165), 12 de febrero de 1993 (Ar. 763) Revista de derecho privado enero de 1993 (vid. infra III-2). Sobre todo es muy interesante y completa, y se recomienda su lectura de la Sentencia de la Audiencia de Barcelona, sección 1ª de 22 de junio de 1989 (R.J.C. 1989 pág. 995).

4. Queremos llamar la atención, en cuanto al éxodo de un bien inmueble del patrimonio del deudor, mediante la utilización de la sociedad-velo. Mientras en los bienes muebles, se suele practicar el embargo, y el acreedor se defiende de la tercería de dominio que interpone la sociedad-velo, tratándose de inmuebles y hallándose el bien embargado inscrito en el Registro no a nombre del deudor, sino de la sociedad-velo, es claro que el Registrador no extenderá el asiento de anotación de embargo. Por ello si se tratara de forzar este embargo, debería solicitarse en la misma demanda en que se reclama la cantidad, la declaración de inoponibilidad al embargo y subsistencia a de la afección al Art. 1911 E.E. del bien a embargar, lo cual comportaría la necesidad de demandar también a la sociedad-velo, y la posibilidad hipotecaria de que el registrador calificara favorablemente y extendiera el asiento de anotación preventiva de embargo.

5. El prólogo del PROFESOR POLO y la traducción y anotaciones de PUIG BRUTAU a la obra «Apariencia y realidad de las Sociedades Mercantiles» de SHERICK (Ediciones Ariel, Barcelona

1958) son de un gran interés. Las Sentencias que allí se citan del T.S. diman, las más, de tercería de dominio. Citamos también, dentro de la «Colección de Jurisprudencia práctica» (Tecnos, Madrid 1993), el opúsculo el «Levantamiento del velo y la personalidad jurídica de las sociedades mercantiles», en el que aparece, además de la jurisprudencia una introducción de CARMEN BOLDO RODA, que no tiene desperdicio, así como «La doctrina del

Praxis:formulario técnico-jurídico

6. En la oposición a la demanda de tercería de dominio formulada por la sociedad-velo deberán alegarse las siguientes argumentaciones jurídicas, que asimismo serían aplicables a las demás supuestas mencionadas en el anterior apartado 2, de este artículo. En la oposición a una tercería de dominio por razón del embargo de un bien mueble, por ejemplo, deducida por la sociedad-velo, deberían figurar de uno u otro modo, en los hechos, las siguientes afirmaciones: 1.ª.- Atendiendo a la estricta realidad, el bien embargado, pertenece propiamente al deudor, pese a que este haya impulsado o creado una apariencia de pertenencia a otra persona, a una persona jurídica que, en el fondo, está destinada a ocultar esta realidad (o esta realidad y otras) mediante el hermetismo de la persona jurídica, que pese a su existencia formal, sirve a estos fines. 2.ª.- Tanto es así, que esta sociedad, está constituida por (parientes, amigos, dependientes asalariados) por lo que, el deudor, continúa dominando plenamente la gestión y disposición. 3.ª.- Es evidente que este velo que oculta la realidad tiende a causar daño, a causar perjuicio a mi mandante, y si no se levantara y se prescindiera de él, mi mandante, acreedor, se vería perjudicado al verse impedido de realizar forzadamente el bien, mediante el oportuno apremio, y con ello sufriría la insatisfacción del importe adeudado. Es pues claro, que mi mandante tiene interés legítimo, como perjudicado, en levantar el velo. 4.ª.- Para evitar el fraude pretendido, y el abuso que comporta es necesario, prescindir del artilugio, y seguir adelante la ejecución y apremio.

levantamiento del velo de la persona jurídica en la reciente jurisprudencia» de RICARDO DE ANGEL YAGUEZ (Civitas, Madrid 1990), excelente, enjundia y práctica. Las primeras páginas contienen una visión histórica-introductoria-bibliográfica con el debido tributo a la gran aportación del Maestro FEDERICO DE CASTRO, CAMARA y de LOS MOZOS entre otros ilustres autores, cuya lectura puede ser de utilidad para el estudioso y para el práctico.

Se invocaran, como fundamentos de derecho de los Arts. 6.4 del C.C., Art. 7.2 del mismo cuerpo legal, y hasta el 7.2 -si se quiere- de la Constitución, así como las oportunas Sentencias, que tanto abundan, y configuran la doctrina del velo en la persona jurídica y su inoponibilidad.

Tras, su cita y si se quiere transcripción parcial de las más adecuadas al caso, claro está que se concluirá, que el artilugio no es oponible, y ha de prescindirse de él, para llevar la ejecución delante. Es de razonar que además de la Jurisprudencia, el mismo Art. 6.4 del E.E., dispone que detectado el fraude, habrá que aplicar la normativa (es decir, las normas del procedimiento de apremio) correspondiente, prescindiendo de la maniobra, llegándose a la misma conclusión, invocando el Art. 7.2 del C.C. que manda la adopción de la medida judicial (continuación del procedimiento de apremio) que «impidan la persistencia en el abuso». Esta persistencia, cesa realizando la traba, es decir, subastando y siguiendo hasta el completo pago. En resumen, que el velo no es oponible.

La suplica será sencilla, se pedirá la desestimación de la demanda de tercería, la absolución, y la imposición de costas, con el consiguiente alzamiento de la suspensión.

*Ex-Presidente de la Academia de Jurisprudencia y legislación de Catalunya

(Reproducción número anterior)

El Contrato de Agencia

Jordi Faus Santasusana *

1. Reglamentación mercantil del Contrato de Agencia

Desde la aprobación de la Ley 12/1992 de 27 de mayo, sobre el Contrato de Agencia, los profesionales tenemos acceso a una reglamentación que puede contribuir a despejar una de las dudas más frecuentes en torno a este tipo de relaciones, cual es la determinación de si éstas deben quedar sujetas al ordenamiento laboral o al ordenamiento mercantil.

Esta decisión siempre ha sido considerada de importancia crucial, debido a las consecuencias de todo tipo que pueden derivarse de un caso o en otro y, especialmente, debido a las diferencias existentes en el tratamiento de aspectos tan importantes como son la fiscalidad, contribuciones a seguridad social, duración de la relación, indemnización a la terminación del contrato, etc...

La Ley 12/1992 no ofrece una solución diáfana a la cuestión. Difícil sería que lo hiciera cuando la frontera entre una relación mercantil y una relación laboral, en el tema que nos ocupa, es tan etérea y depende de conceptos de difícil manejo. Ahora bien, pese a las dificultades propias del caso, disponemos desde la aprobación de esta Ley de un elemento normativo más que en principio debe permitirnos construir relaciones de agencia en el ámbito mercantil con una cierta seguridad.

De acuerdo con la Ley, la relación de agencia es aquella que se establece entre dos partes, el agente y el empresario, en virtud de la cual el agente se obliga bien a promover actos u operaciones de comercio por cuenta del empresario, bien a promover y concluir dichos actos u operaciones por cuenta y en nombre del empresario.

Este es el objeto básico de la relación, pero el concepto y la calificación por tanto de una relación de agencia como sujeta a la Ley 12/1992 incluye otros elementos cuya concurrencia es indispensable.

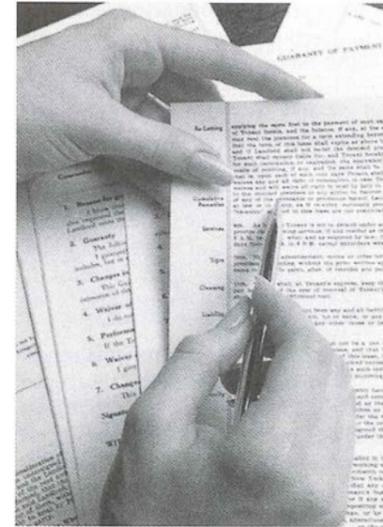
Así, se establece en el Art. 1 de la Ley que la relación debe de ser continuada o estable y debe ser remunerada. También se indica que el agente debe actuar como intermediario independiente

que, salvo pacto en contrario, no asumirá el riesgo y ventura de las operaciones que promueva o concluya.

El elemento de independencia es, probablemente, el más característico de la agencia mercantil y también el de más complejidad. El agente que promueva operaciones de comercio por cuenta de un empresario o que las concluya por cuenta y en nombre del empresario, nunca será totalmente independiente, por cuanto siempre representará al empresario por cuenta o en nombre del cual actúa. Ahora bien, únicamente podrá ser considerado agente en el sentido de la Ley 12/1992 si existe un grado de independencia que en la Ley se configura de forma negativa. En otras palabras, existirá independencia si no existe dependencia, y la Ley entiende que se presume que existe dependencia cuando el agente no pueda organizar su actividad profesional ni el tiempo dedicado a la misma conforme a sus propios criterios.

Al preparar contratos de Agencia al amparo de la Ley 12/1992, por tanto, será siempre necesario valorar hasta qué punto existe dicha dependencia o no a fin de determinar si la relación que se nos pide formalicemos en un contrato puede quedar sujeta a la Ley 12/1992 o no, sabiendo como sabemos todos que deberemos pronunciarnos, sin el abrigo de la literalidad de una norma, respecto de situaciones complejas. Por ejemplo, ¿puede organizar su actividad profesional conforme a sus propios criterios un agente al cual se exija contractualmente un número de viajes determinado a un territorio cada año con el fin de establecer un parámetro de «performance»? ¿y aquel al cual la empresa solicita deje de promover operaciones con clientes que en ocasiones anteriores han anulado los pedidos una vez cursados? Estas, y muchas otras, son situaciones que deberemos afrontar y que, esperemos, la jurisprudencia futura perfilará adecuadamente y para las que actualmente es difícil dar respuesta.

Nuestra aproximación al respecto es que la independencia del agente no precisa de la eliminación absoluta de un cierto nivel de instrucciones que puedan darse por parte del empresario,



como así lo indica el Art. 9.c) de la Ley, cuando señala como obligación del agente desarrollar su actividad con arreglo a las instrucciones razonables recibidas del empresario siempre que no afecten a su independencia.

2 Elementos básicos del Contrato de Agencia

2.1. Las partes

Serán parte en el contrato el agente y el empresario.

El agente puede ser una persona natural o jurídica. Gravita en cierta doctrina y jurisprudencia la idea de que el requisito de independencia al que hacemos referencia anteriormente es de más fácil cumplimiento en el caso de las personas jurídicas. Puede que así sea, pero la Ley 12/1992 tiene la virtualidad de clarificar qué agente mercantil puede serlo tanto un individuo como una empresa siempre que actúe como intermediario independiente.

El agente puede actuar directamente o bien a través de sus dependientes (empleados, básicamente), pero no podrá nombrar subagentes sin autorización expresa del empresario. Creemos que esta autorización expresa no tiene por qué ser individualizada, y que por tanto debería poder aparecer en el contrato a título general si así interesa a las partes. La relación de agencia, marcada por la independencia del agente y por la consiguiente facultad de organizar su actividad conforme a sus propios criterios, exige a nuestro modo de ver una interpretación no excesivamente estricta de este requisito.

En cuanto al empresario, entendemos que puede ser también una persona natural o jurídica que encaje dentro de la definición de comerciante que nos brinda el Código de Comercio. Es de destacar que, como señala la Exposición de Motivos de la Ley, se haya evitado referirse al empresario como comitente a fin de evitar confusiones con la figura del contrato de comisión mercantil. Puede ser importante que esta precaución se observe igualmente en los contratos que redactemos.

2.2. Objeto del contrato

En virtud del contrato, el agente debe obligarse de forma continuada o estable, a cambio de una remuneración, a prestar un servicio al empresario, el cual puede consistir en promover actos u operaciones de comercio por cuenta del empresario o bien en promover dichos actos u operaciones pero también concluyéndolos por cuenta y en nombre del empresario.

2.3. Precio

El precio del contrato no es otro que la remuneración del agente.

La remuneración del agente puede ser una cantidad fija o una comisión variable sobre el volumen o el valor de los actos u operaciones promovidos y, en su caso, concluidos por el agente.

Cuando el sistema escogido por las partes es el de comisión, deberán observarse los requisitos y condiciones de carácter imperativo que se detallan en los artículos 12 a 17 de la Ley.

2.4. Exclusividad y no competencia

La exclusividad, como pacto que limita la libertad de actuación de las partes, no debe presumirse; y, de hecho, la Ley aboga por la presunción de no existencia de un elemento de exclusividad, que debe ser pactado expresamente.

Ahora bien, la Ley confunde en este campo dos conceptos diferentes, cual es el de la exclusividad y el de la no competencia. Partiendo de la base de que la exclusividad no se presume, la Ley impide al agente no exclusivo realizar actividades por cuenta propia o de otros cuando estas actividades se relacionen con bienes o servicios de naturaleza igual o análoga y concurrentes o competitivos a aquellos del primer empresario cuya contratación se ha obligado a promover a menos que exista el consentimiento de éste.

Es decir, en ausencia de disposición expresa en el Contrato la relación es no exclusiva, y el agente, por consiguiente,

puede suscribir otros acuerdos de agencia con otros empresarios. Ahora bien, si dichos acuerdos tienen por objeto bienes o servicios de naturaleza igual o análoga y concurrentes o competitivos a aquéllos del primer acuerdo, será preciso el consentimiento de la empresa. Obviamente, en estos términos, de poco sirve al agente la presunción de no exclusividad que, en la práctica, se convierte en un régimen de exclusividad para él.

Una vez más, sin embargo, podemos plantear si el consentimiento del empresario puede quedar plasmado en el contrato ab initio, siendo nuestra respuesta a esta cuestión igualmente favorable.

En cuanto a las limitaciones de competencia tras la extinción del contrato, las partes pueden pactarlas siempre y cuando se observen los requisitos de validez que impone la Ley, y que son los siguientes: el pacto no podrá ser de duración superior a dos años (o un año si el contrato se hubiese pactado por un período inferior a dos años), deberá limitarse a la zona y/o grupo de personas confiados al agente, sólo podrá afectar a la clase de bienes o servicios objeto de los actos u operaciones promovidos o concluidos por el agente. La validez del pacto no exige en la Ley 12/1992 una compensación económica que exprese compensación al agente por razón de haber asumido esta obligación.

2.5. Obligaciones del agente y del empresario

La Ley dedica sus artículos 10 y 11 a listar una serie de obligaciones de las partes que deben considerarse imperativas a menos que la propia norma disponga lo contrario.

Al redactar un contrato de agencia, evidentemente, podremos transcribir dichas obligaciones de cada una de las partes, algo que sin embargo no nos parece necesario a menos que pueda servir como recordatorio para ambas de sus derechos y obligaciones. De lo contrario, tal vez es más positivo dedicar nuestro tiempo a averiguar cuáles otras obligaciones quieren las partes imponerse recíprocamente además de las legalmente previstas.

2.6. Duración y terminación del contrato

El contrato puede pactarse por tiempo determinado o indefinido.

Los primeros se extinguirán por el cumplimiento del término pactado, sin necesidad de preaviso alguno. Ahora bien, los contratos por tiempo determi-

nado que continúen siendo ejecutados por ambas partes después de transcurrido el término, se considerarán transformados en indefinidos.

Los segundos pueden extinguirse en cualquier momento por la denuncia unilateral de cualquiera de las partes, siempre que medie un preaviso escrito. La Ley consagra así el principio de facultad resolutoria ad nutum que la jurisprudencia ha venido reiterando para los contratos de distribución.

El plazo de preaviso dependerá de la vigencia que haya tenido el contrato, siendo como mínimo de un mes por cada año de vigencia, con un máximo no obstante, en estos casos, de seis meses. Las partes, no obstante, pueden pactar plazos mayores.

Por otro lado, la Ley prevé situaciones en las que se admite la resolución unilateral por cualquiera de las partes sin preaviso, incluyendo entre estas el incumplimiento por una parte de las obligaciones legal o contractualmente establecidas o cuando la otra se hubiera declarado en quiebra o cuando se hubiera admitido a trámite su solicitud de suspensión de pagos.

2.7. Indemnizaciones a la terminación del contrato

De acuerdo con la Ley 12/1992, el agente puede tener derecho a dos tipos de indemnizaciones a la terminación del contrato.

Por un lado, la Ley regula la denominada indemnización por clientela, a la que tendrá derecho el agente siempre que pueda probar la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- Que el agente haya aportado nuevos clientes al empresario o incrementado sensiblemente las operaciones con la clientela preexistente.
- Que la actividad desarrollada por el agente pueda continuar produciendo ventajas sustanciales al empresario.
- Que dicha indemnización resulta procedente por la existencia de pactos de limitación de competencia, por las comisiones que pierda o por las demás circunstancias que concurran.

El importe de la indemnización por clientela no podrá exceder en ningún caso, según señala la Ley (Art. 28.3), del importe medio anual de las comisiones percibidas durante los últimos cinco años o durante el período de duración del contrato si éste fuera inferior a cinco años. Ello quiere decir, a nuestro enten-

der, que contractualmente pueden pactarse módulos de indemnización en aplicación de los cuales se llegue a resultados inferiores.

Por otro lado, la Ley establece también la denominada indemnización por daños y perjuicios, a la que el agente tendrá derecho siempre que el contrato se haya suscrito por tiempo indefinido, que la terminación del contrato se produzca por voluntad unilateral del empresario y que la extinción del mismo cause daños y perjuicios al agente en la medida en que no le permita la amortización de gastos que, instruido por el empresario, haya realizado para la ejecución del contrato.

Por otra parte, el Artículo 30 establece que no procederá indemnización alguna, entre otros supuestos, cuando el agente haya denunciado el contrato (salvo que la denuncia tuviera como causa circunstancias imputables al empresario o la edad, invalidez o enfermedad del agente y no pudiera exigirse razonablemente la continuidad de sus actividades).

Finalmente, conviene recordar que la acción para exigir el pago de la indemnización prescribe al año desde la extinción del contrato.

3. Ambito de aplicación temporal de la Ley

En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria de la Ley 12/1992, sus preceptos son ya de aplicación, desde el 1 de enero de 1994, a todos los Contratos de Agencia, tanto si se celebraron antes de su entrada en vigor como después.

4. Formulario técnico-jurídico para la preparación de un contrato de agencia

Al preparar un contrato de agencia mercantil sujeto a la Ley 12/1992 sugerimos seguir el siguiente esquema:

- a) Identificación de las partes
- b) Expositivos

Entendemos que conviene identificar la actividad que realiza cada parte y, especialmente, confirmar la independencia del agente respecto del empresario, algo que, como veremos, es bueno reiterar a lo largo del contrato.

- c) Objeto

En virtud del contrato, entendemos que el empresario encarga al agente (que conviene acepte este encargo de

forma expresa), la prestación de un servicio que puede definirse como la promoción de contratos de compra-venta mercantil de determinados productos con terceros establecidos en un territorio. De no facultarse expresamente al agente para suscribir dichos contratos en nombre y por cuenta del empresario, entendemos conviene señalar que estos contratos, en su caso y previa aprobación del empresario, serán suscritos directamente entre el empresario y dichos terceros.

Pensamos que conviene igualmente clarificar que se encarga al agente, como suele hacerse, la realización de gestiones tendentes a la ejecución de los contratos suscritos por el empresario y, especialmente a gestionar el cobro de las cantidades debidas al empresario por los clientes en virtud de dichos contratos.

También nos parece adecuado insistir aquí en la naturaleza mercantil del contrato. Para ello, puede ser conveniente señalar expresamente que aún cuando el agente sea promotor de los intereses del empresario y deba por tanto respetar las instrucciones recibidas de éste, las partes convienen que ni el contrato ni las operaciones que en virtud del mismo lleven a cabo las partes establecerán en ningún caso relación alguna de dependencia entre ambas, de tal forma que el agente desarrollará su cometido mediante su propia organización y de forma autónoma, organizando su actividad profesional y el tiempo dedicado a la misma conforme a sus propios criterios.

- d) Exclusividad

Pensamos que éste es un pacto fundamental que debe cuidarse especialmente en caso de querer imponer deberes de exclusividad a cualquiera de las partes.

Respecto del empresario, puede comprometerse a no nombrar ningún otro agente en el territorio concedido al agente durante la vigencia del contrato.

Por su parte, respecto del agente, puede obligarse a promover los actos y operaciones de comercio encargadas con diligencia y exclusividad, comprometiéndose a no ejercer por su propia cuenta o por cuenta de otro, ninguna actividad profesional relacionada con bienes o servicios que sean de igual o análoga naturaleza y concurrentes o competitivos con los productos o servicios objeto del contrato y, en general, a no promover intereses de empresas que compitan directa o indirectamente con el empresario.

- e) Duración

La flexibilidad de la Ley es tal en este punto, que cualquier solución es válida. Personalmente, creemos que es una buena opción pactar un período inicial de un año con prórrogas automáticas y sucesivas de otro año a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de darlo por terminado con un preaviso mínimo de seis (6) meses antes de la extinción del período de vigencia inicial o de cualquiera de las prórrogas.

- f) Territorio

La actividad del agente normalmente se limita a un territorio, que conviene sea definido con precisión en el contrato.

- g) Obligaciones de las partes

Como hemos dicho anteriormente, puede ser interesante listar éstas por referencia al contenido de la Ley aún cuando sea sólo para explicar el contenido de la norma a las partes, o bien para llegar a una mejor definición de la posición de cada parte en el contexto de la relación iniciada entre ambas.

Así, puede indicarse que el agente deberá actuar lealmente y de buena fe, velando por los intereses del empresario; promover, con la diligencia de un ordenado comerciante, todos los contratos posibles entre el empresario y los clientes buscando cuantas ocasiones propicias se presenten; promover los contratos con personas de solvencia y crédito



respondiendo, con su actuación, a la confianza en él depositada, informar al empresario sobre sus gestiones y la situación del mercado con una cierta periodicidad; promover los intereses del empresario ajustándose a las instrucciones razonables que reciba la dirección general o comercial del empresario, las cuales no afectarán en ningún caso a la independencia del agente; cuidar con diligencia de todos los elementos necesarios para su gestión que le hayan sido facilitados por el empresario; recibir el nombre del empresario cualquier clase de reclamaciones de terceros sobre defectos o vicios de calidad o cantidad de los bienes o servicios vendidos como consecuencia de las operaciones promovidas, etc...

En cuanto a las típicas obligaciones del empresario, pueden listarse la de poner a disposición del agente, con antelación suficiente y en cantidad apropiada, los muestrarios o catálogos, tarifas y demás materiales necesarios para el ejercicio de sus actividades; de procurar al agente toda la información de que disponga el empresario y sea necesaria para la ejecución del contrato, de satisfacer la remuneración pactada, de comunicar al agente la aceptación o el rechazo de las operaciones comunicadas por el agente dentro del plazo de quince (15) días, así como comunicar al agente, en el plazo más breve posible, habida cuenta de la naturaleza de la operación, la ejecución, ejecución parcial o falta de ejecución de ésta.

- h) Remuneración del agente

Normalmente la remuneración consiste en una comisión, siendo frecuente distinguir entre aquellas operaciones que se realicen en el territorio encomendado al agente y que se perfeccionen con su mediación (Comisiones Directas), y operaciones realizadas directamente entre el empresario y clientes establecidos en dicho territorio sin la intervención del agente (Comisiones Indirectas, normalmente son sustancialmente inferiores a las directas).

Conviene indicar en el contrato que las comisiones se calcularán sobre la cifra de ventas neta, excluyendo IVA y otros tributos, gastos de transporte y embalaje.

Igualmente, siguiendo lo dispuesto en la Ley, conviene indicar cuándo nacerá el derecho a la comisión (por ejemplo, en el momento de pago por el cliente en ejecución del contrato suscrito con el empresario) y cuándo se practicarán las liquidaciones de comisiones.

- i) No competencia

En caso de pactarse una obligación de no competencia por parte del agente, pensamos que, pese a lo dispuesto en la Ley, conviene bien establecer una indemnización específica para este caso, bien señalar expresamente en el contrato que el agente reconoce y acepta que la remuneración pactada contempla la compensación del agente por la imposición de la obligación de no competencia y se obliga expresamente a nada más pedir ni reclamar al empresario por tal concepto.

- j) Indemnizaciones

El régimen de indemnizaciones previsto en la Ley es, a nuestro entender, sospechosamente flexible. Si el derecho a la indemnización por clientela sólo nace cuando el agente haya aportado nuevos clientes al empresario o incrementado sensiblemente las operaciones con la clientela preexistente, cuando además la actividad desarrollada por el agente pueda continuar produciendo ventajas sustanciales al empresario y cuando, sobre todo, la indemnización resulte procedente por la existencia de pactos de limitación de competencia, por las comisiones que pierda o por las demás circunstancias que concurran, entendemos que las partes podrían llegar a pactar que a la terminación del contrato no procederá indemnización alguna, por cuanto habida cuenta, por ejemplo, del volumen de la remuneración pactada dicha indemnización no sería equitativamente procedente, obligándose el agente a no reclamar cantidad alguna por tal concepto a la terminación del contrato. A ello podría añadirse, además, que al no pactarse el contrato por tiempo indefinido, el agente no podrá reclamar del empresario indemnización alguna por imposibilidad de amortizar los gastos que el agente haya realizado para la ejecución del contrato.

- k) Otras cláusulas

Al margen de lo anteriormente indicado, conviene completar el contrato con las cláusulas típicas relativas a la fuerza mayor (es prudente prever la facultad de resolución unilateral si la situación de fuerza mayor se prorrogara por un plazo excesivo), a notificaciones, confidencialidad, y otras que puedan ser especialmente importantes dependiendo de cada caso en particular.

*Abogado. fausas & Tenicabras

Maniobras dilatorias: una mala táctica procesal

Jaime Alonso-Cuevillas y Sayrol*

Es frecuente que quien no está demasiado convencido de que le asista la razón, junto a la defensa de su postura en la controversia, intente también dilatar al máximo el pronunciamiento de un fallo que teme adverso. Probablemente, tal «estrategia», el «ganar tiempo» (léase, «perderlo») obedezca, más que al real interés del patrocinado, a un malentendido «exceso de celo» del defensor. En efecto, quizás por rutina o tradición, muchos Letrados piensan que si el fallo ha de ser adverso, cuanto más tarde, mejor. Lo cierto es empero que, si preguntásemos a los clientes, en la mayoría de ocasiones, responderían, como la sabiduría popular, que los malos tragos, cuanto antes, mejor. Y ciertamente, en la mayoría de ocasiones, más convendrá al cliente pagar cien hoy, que pagar pasado mañana esas cien, más elevados intereses, más costas de varias instancias, más los honorarios de su propia defensa también en varias instancias. Si a ello añadimos, que casi siempre es negociable un descuento por pronto pago, quizás debamos ir cambiando hábitos y acostumbrarnos a cambiar la táctica de las dilaciones por la táctica del procurar la más pronta solución al problema de nuestro cliente. El cliente saldrá sin duda ganando, pero también el Letrado habrá obtenido un mayor beneficio, no sólo por la mayor satisfacción de su clientela -pues existen más probabilidades de «perder» el cliente que ha «perdido» «el asunto» tras varios años de pleitos y recursos (¡y minutas!) que aquel otro que, aunque igualmente «perdió» el pleito, no «perdió» tanto tiempo ni dinero-, sino especialmente por la propia rentabilidad del tiempo del Letrado -pues seguro que la ratio honorarios/tiempo empleado, es decir precio/hora, es mayor cuanto menos dure «el asunto»-.

Son muy variadas, prácticamente innumerables, las estrategias usadas para conseguir la dilación del proceso: desde utilizar domicilios extraterritoriales, rehuir el emplazamiento, plantear cuestiones de competencia y recusaciones, solicitar Abogado y Procurador de ofi-

cio, renunciar y cambiar de Letrado, cometer pequeños defectos subsanables, demorar las ratificaciones, formular reconvención, instar acumulación de actuaciones, buscar la prejudicialidad penal, etc. y hasta un sinnúmero de trucos y tretas para ir arañando (léase, añadiendo) días y semanas a la tramitación de las actuaciones. A algunos Letrados parece importarles más la «guerra contra el reloj» que la misma defensa de fondo del asunto. Recuerdo a un contrario que recurría, por sistema, hasta la providencia por la que se tenía por formulado su anterior recurso. Pudiendo haber obtenido la razón, la acabó perdiendo por pesado.

No existen técnicas infalibles para combatir las maniobras dilatorias del contrario. El «buen dilatorio» siempre se saldrá con la suya consiguiendo provocar mucho, poco o cuando menos algo de retraso. Debe combatírsele de otra forma. En primer lugar, cabe aprovechar su concentración en la dilación para ir ganándole la batalla de fondo. Basta con hacerle ver al juzgador cuál es la estrategia del adversario. Cuánta importancia tiene el factor psicológico en la resolución de muchos pleitos. Y ni que decir tiene que ese factor de convencimiento psicológico acabará jugando contra el «dilatar». No se olvide, además, que no sólo la contraparte, sino también el propio órgano jurisdiccional habrán sido ambos víctimas de las dilaciones. Así las cosas, será conveniente evidenciar en su momento la conducta procesal del contrario para obtener una declaración de temeridad en orden a la condena en costas.

Vayan por fin algunos consejos puntuales que pueden resultar de gran utilidad, cuando menos por la frecuencia con que, lamentablemente, suelen llegar a ser de aplicación. Frente al planteamiento de cuestiones de competencia mero-dilatorias, ya sea por inhibitoria ya sea por declinatoria, no debe descartarse la posibilidad, que en ocasiones puede resultar muy conveniente, de conformarse con la pretensión competencial adversa, evitándose así la



muy lenta tramitación de la «Cuestión» de competencia (debe, claro está, valorarse lo que se «sacrifica» con el cambio de competencia, pero la gran pérdida de tiempo que consigue evitarse puede compensarse con creces tal «sacrificio»). Frente a las tácticas dilatorias consistentes en provocar la paralización del pleito mediante la consciente comisión de defectos subsanables (vg. falta de firma de Letrado) o la necesidad de ratificación del principal (vg. de las designaciones apud-acta o de los escritos de contestación en los juicios de «cognición»), es conveniente solicitar se señale término o incluso día y hora, con apercibimiento de preclusión en ambos casos, para llevar a cabo la actividad a cuya espera el pleito está paralizado, evitando así que la paralización se eternice. Frente a los recurrentes sistemáticos de cualquier proveído que se dicta (que aunque se admitan en un solo

efecto consiguen colapsar la oficina judicial, y así retardar la tramitación), cabe aprovechar el trámite de impugnación del recurso para «destapar» el juego adverso, pedir al Juzgado una mayor celeridad en la tramitación («colaboración» frente a ese adversario que pretende «hacernos» perder el tiempo) y, a su vez, pedir la condena del contrario, por temeridad, de las costas del recurso, pues aún cuando se trate de recursos como el de reposición en los que no está expresamente prevista la condena en costas, y en los que ni siquiera es frecuente que tal condena se produzca, nada impide que de apreciarse la temeridad (que en la mayoría de ocasiones resultará notoria) pueda recaer pronunciamiento en tal sentido al desestimarse el recurso.

Desgraciadamente, es tal la variedad de técnicas dilatorias comúnmente utilizadas, que el estudio particularizado

de cómo evitarlas y combatirlas eficazmente requeriría un análisis de amplitud mucho mayor que la que permite el presente artículo. Acabemos pues recordando la cláusula general contenida en el artículo 11.2 de la -todavía no suficientemente explotada- Ley Orgánica del Poder Judicial, al proclamar que «los Juzgados y Tribunales rechazarán fundamentalmente las peticiones, incidentes y excepciones que se formulen con manifiesto abuso de derecho o entrañen fraude de ley o procesal». Allá donde no hallemos un remedio específico más idóneo, la invocación de tal cláusula general, convenientemente desarrollada con simple sentido común, ha de bastarnos en cualquier caso para atajar cualesquiera prácticas dilatorias, en definitiva siempre abusivas y fraudulentas.

**Profesor Titular de Derecho Procesal de la Universidad de Barcelona. Abogado.*

La ejecución de sentencias extranjeras en España en materia civil y mercantil, y la rebeldía del demandado

Francisco Hernández de Urquía*

La creciente internacionalización de la economía hace que cada vez sean más frecuentes las relaciones mercantiles entre personas de distintos estados lo que, a su vez, acarrea que de un tiempo a esta parte se hayan incrementado considerablemente las contiendas entre personas de diversos estados.

Cuando para solucionar la controversia se acude por cualquiera de las partes a los tribunales de justicia extranjero y tras la tramitación del correspondiente proceso en el extranjero se dicta una sentencia, para que ésta pueda ser ejecutada en España, es conditio sine qua non que esta sentencia sea reconocida -que sea dado el visto bueno- en España. De lo contrario la sentencia será inejecutable, papel mojado en nuestro país.

Así el Art. 22.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, preceptúa que: «En el orden civil, los Juzgados y Tribunales españoles serán competentes: 1.º Con carácter exclusivo, ... en materia de reconocimiento y ejecución en territorio español de resoluciones judiciales y decisiones arbitrales dictadas en el extranjero.», siendo dicho artículo en realidad una consecuencia del principio de soberanía de los estados dentro de sus territorios.

Por su parte la Ley de Enjuiciamiento Civil regula en la 2.ª sección de su título VIII, libro 1, la ejecución de las sentencias dictadas por tribunales extranjeros. En la práctica jurídica, la doctrina, y la jurisprudencia al referirse a este tipo de ejecuciones habla de exequátur. Una vez obtenida la homologación o exequátur, la ejecución se desarrolla por los procedimientos generales, según cual sea el objeto de la condena.

La regulación contenida en la Ley Procesal Civil acerca de las sentencias extranjeras es como sigue:

En el caso de que exista algún Tratado, Acuerdo o Convenio sobre la materia, suscrito por España y el país del que

proceda la sentencia, se regirá por lo dispuesto en ese Tratado, Acuerdo o Convenio (Art. 951 del Código Civil). Es el llamado régimen convencional. De los Tratados Internacionales sobre la materia suscritos por España destacará por la amplitud en su aplicación el Convenio de Bruselas de 27 de septiembre de 1968, ratificado el 22 de noviembre de 1990, y el Convenio de Lugano, de 16 de septiembre de 1988, ratificado el 9 de agosto de 1994 (BOE 20 de octubre de 1994, n.º 251), que posibilita que países no miembros de la UE puedan adoptar los principios del Convenio de Bruselas.

Subsidiariamente, si no existe Tratado, Acuerdo o Convenio, es aplicable el denominado régimen de reciprocidad, previsto en los Arts. 952 (reciprocidad positiva) y 953 (reciprocidad negativa) de la LEC. La última consiste en que si en el país del que procede la sentencia no reconoce las ejecutorias españolas, tampoco en España se reconocerán sus sentencias. Así hace unos años no se reconocían las sentencias de los tribunales alemanes, ingleses, holandeses, argentinos o cubanos con base en la reciprocidad negativa. Sin embargo la evolución experimentada en este punto por la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido muy interesante: ha pasado de ser sumamente restrictiva a, en la actualidad no apreciar la reciprocidad negativa siempre que no se acredite o simplemente no conste dato alguno sobre ella.

La reciprocidad positiva consiste en que si el interesado en ejecutar la sentencia prueba que en el país del que

procede la sentencia sí se otorga ejecutoriedad a las españolas, también serán esas sentencias ejecutables en España. Sin embargo en el caso de la reciprocidad positiva, nuestro Tribunal Supremo exige, bien que a veces de una forma velada, además de la reciprocidad, que se cumplan los cuatro requisitos consignados en el Art. 954 de la LEC. En definitiva la reciprocidad positiva como acertadamente ha dicho Cortés Domínguez, es un criterio político -no jurídico- que se utiliza por el Tribunal Supremo para no reconocer sentencias, y no para reconocerlas, habiendo devenido el Art. 952 de la LEC, que contempla dicha cuestión, superfluo.

En defecto de régimen convencional y de reciprocidad negativa, se aplica lo que la doctrina llama el régimen de control interno, regulado por el Art. 954 de la Ley de Rituaria Civil que establece que «... las ejecutorias tendrán fuerza en España, si reúnen las circunstancias siguientes:

1.º Que la ejecutoria haya sido dictada a consecuencia del ejercicio de una acción personal.

2.ª Que no haya sido dictada en rebeldía.

3.ª Que la obligación para cuyo cumplimiento se haya procedido, sea lícita en España.

4.ª Que la carta ejecutoria reúna los requisitos necesarios en la nación en que se haya dictado para ser considerada como auténtica, y los que las leyes españolas requieren para que haga fe en España.»

Visto el panorama general del exequátur en España, me ceñiré en este apunte a la rebeldía del demandado en el Convenio de Bruselas y de Lugano (del régimen convencional), y en el régimen de control interno, por ser los casos ante los que con más frecuencia nos encontraremos.

La rebeldía del demandado en el convenio de Bruselas de 1968 y en el de Lugano de 1988

Dada la identidad de la regulación en ambos convenios procederé a su estudio conjunto. De otra parte advierto que la jurisprudencia a la que me referiré se dictó en aplicación del Convenio de Bruselas, si bien parece obvio que los principios que derivan de la misma serán igualmente aplicados cuando se trate de la aplicación del Convenio de Lugano, toda vez que éste tiene por objeto hacer posible la extensión de los princi-

pios del Convenio de Bruselas a países no miembros de la UE. En ambos Convenios el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas es el encargado de velar por la aplicación uniforme de los Convenios, en virtud del Protocolo al Convenio de Bruselas de 3 de junio de 1971 y el Protocolo n.º 2 del Convenio de Lugano (que forman parte de los convenios, según el Art. 65).

La rebeldía se regula en los Arts. 27.2, de los convenios, que disponen que «Las resoluciones no se reconocerán: ...2. Cuando se dictaren en rebeldía del demandado, si no se hubiere entregado o notificado al mismo la cédula de emplazamiento o documento equivalente, de forma regular y con tiempo suficiente para defenderse.» Esta norma debe ser puesta en relación con los Arts. 20 de los propios convenios, por cuanto establecen que el tribunal interno debe comprobar de oficio su propia competencia en los supuestos en que el demandado no comparezca, quedando claro que si su competencia no está fundada deberá declararse incompetente. Lo anterior implica que la ausencia del demandado no equivale a sumisión tácita de competencia.

En el asunto 166/80, Peter Klomps v. Karl Michel, el Tribunal de Justicia recordó que el Art. 27.2 autoriza al tribunal del Estado requerido a denegar el reconocimiento y la ejecución únicamente en el supuesto excepcional de que las garantías contenidas en la legislación del Estado de origen y en el propio convenio no sean suficientes para garantizar al demandado la posibilidad de defenderse ante el Tribunal de origen.

De otra parte la misma sentencia hizo una distinción entre los dos requisitos del Art. 27.2: a) La forma regular de la entrega o notificación de la cédula de emplazamiento, la cual ha de apreciarse con arreglo al derecho del Estado de origen y a los convenios que vinculan a dicho Estado y b) El tiempo suficiente para defenderse, que implica apreciaciones de carácter fáctico que incumben al Tribunal del Estado requerido, sin que se tengan en cuenta las resoluciones dictadas en el Estado de origen en lo relativo a la forma de las notificaciones.

Aunque no es indispensable probar que el demandado haya tenido conocimiento efectivo de la cédula de emplazamiento y aunque el Tribunal del Estado requerido normalmente puede admitir que, cuando se produce una en-

trega o notificación de forma regular, el demandado puede empezar a actuar en defensa de sus intereses tan pronto como se le entrega o notifica la cédula de emplazamiento, tanto en su domicilio como en otro lugar, corresponde a dicho Tribunal apreciar si existen circunstancias excepcionales que conduzcan a la conclusión de que la entrega o notificación, aunque efectuada de forma regular, no fue suficiente para situar al demandado en condiciones de iniciar su actividad de defensa ni, por lo tanto, para hacer que el plazo que exige el punto 2 del artículo 27 empezase a correr. Con este fin, el Tribunal puede tener en cuenta todas las circunstancias del caso concreto, incluido el modo utilizado para efectuar la entrega o notificación, las relaciones entre el demandante y el demandado o el carácter de la actividad que hubiese habido que iniciar para evitar una resolución en rebeldía.

En el asunto 228/81, Pandy Plastic Products NV v. Pluspunkt Handel, el Tribunal de Justicia consideró que «... la competencia para determinar si la cédula de emplazamiento ha sido notificada de forma regular corresponde tanto al órgano jurisdiccional del Estado de origen como al del Estado requerido. Por tanto de acuerdo con el objetivo del artículo 17 del Convenio, el órgano jurisdiccional del Estado requerido debe examinar la cuestión planteada por el apartado 2 de dicho artículo, independientemente de la resolución dictada por el órgano jurisdiccional del Estado de origen de acuerdo con los párrafos 2 y 3 del artículo 20», lo cual quizás no se desprendía claramente de la sentencia dictada en el caso Klornps, y desde mi punto de vista es criticable ya que como dice Focsaneanu, pareciera que el doble control es contrario al espíritu del Convenio de Bruselas, que desea que el juez requerido confíe en el juez de origen. Además podría dar lugar a resoluciones contradictorias en un supuesto en que una sentencia debiera ejecutarse en varios estados.

En el asunto 49/84, Leon Emile Gastan Carlos Debaecker y Berthe Plouvier v. Cornelis Gerrit Bouwman, el Tribunal declaró que aunque el objetivo del Convenio es, tal como se desprende de su Preámbulo, garantizar la simplificación de las formalidades a que están supeditados el reconocimiento y la ejecución recíprocos de las resoluciones judiciales, dicho objetivo no puede alcanzarse debilitando, de cualquier forma que sea, los derechos de defensa.

Por último en el asunto C-305/88, Isabelle Lancray SA v. Peters und Sicket Kg, el Tribunal de Justicia confirmó claramente, una vez más, que la forma regular de la entrega o notificación y la obligación de entregar o notificar con tiempo suficiente la cédula de emplazamiento o documento equivalente constituían garantías distintas y acumulativas. Textualmente la sentencia dice: «NO se debe reconocer una decisión dictada en rebeldía si la cédula de emplazamiento ha sido entregada de forma irregular al demandado en rebeldía, aunque con tiempo suficiente para defenderse.» El Tribunal de Justicia recordó asimismo que la forma regular, la entrega o notificación debía apreciarse con arreglo a la ley aplicable en el Estado de origen, incluyendo en ésta los Convenios internacionales que regulan la materia, y afirmó que esa es la ley que regula la cuestión de determinar si puede subsanarse un vicio de notificación.

En definitiva en el Convenio de Bruselas y el de Lugano, cuando el demandado ha sido condenado en rebeldía en el extranjero, los Convenios le garantizan una doble protección: 1.º Que el documento haya sido notificado con regularidad, según la legislación interna del Estado de origen y los convenios internacionales relativos a la transmisión de cédulas de emplazamiento, y 2.º Podrá denegarse el reconocimiento si el juez ante el que se invoca el reconocimiento considera que el documento no ha sido transmitido con tiempo suficiente para que el demandado pueda garantizar su defensa, para lo cual el juez requerido tendrá en cuenta y podrá entrar a valorar cuestiones fácticas del supuesto concreto.

Rebeldía del demandado en el regimen de control interno

La literalidad del precepto en principio parece no dejar dudas acerca del no reconocimiento de las sentencias dictadas en rebeldía del demandado. Y así sucedía antaño que el Tribunal Supremo interpretaba con firmeza el anterior presupuesto, y denegaba el exequátur cualesquiera que fueran las circunstancias en que hubiere ocurrido la rebeldía. Así es abundante la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en que ha-

ciendo uso de la rebeldía del demandado ha denegado el reconocimiento de sentencias extranjeras. Así ocurrió, entre otros, con los autos de 20 de marzo de 1931, 26 de enero de 1932, 23 de marzo de 1935, 22 de marzo de 1958, 20 de febrero de 1962 y 14 de marzo de 1964. En todos esos casos, el demandado había sido emplazado de una manera más o menos aceptable, y sin embargo el Tribunal Supremo negó el exequátur. Por ello en un pasado no lejano, un español que supiera que le habían demandado en el extranjero, podía fácilmente burlar a su adversario mediante la incomparecencia ante el tribunal extranjero, aunque excepcionalmente el Tribunal Supremo podía otorgar el exequátur.

Hoy en día el Tribunal Supremo no es tan estricto a la hora de valorar este presupuesto, y ya desde antes del auto de 25 de febrero de 1985, confirmado por el Tribunal Constitucional mediante sentencia de 15 de abril de 1986, fue variando radicalmente la anterior tendencia, distinguiendo actualmente en lo que a la rebeldía atañe, tres posibilidades:

1.ª Rebeldía por convicción, es la surgida por la no presentación ante un tribunal que se considera incompetente; el demandado omite cualquier actuación tras haber sido emplazado, por estimar que el Tribunal extranjero ante el que pende la demanda es incompetente. El auto comentado y la sentencia de 15 de abril de 1986 del Tribunal Constitucional, estimó la improcedencia de negar la homologación de la Sentencia por dicho motivo, por entender que de las reglas españolas de competencia jurisdiccional internacional resulta la competencia del Tribunal que en aquel caso conoció (el norteamericano) para juzgar aquel caso en cuestión. El anterior razonamiento conduce a pensar que en un supuesto caso de rebeldía por convicción, en el que según las normas españolas de competencia jurisdiccional internacional, resultara manifiestamente incompetente el Tribunal del que procede la sentencia, el Tribunal Supremo estimaría la rebeldía del demandado como causa impeditiva para ejecutar la sentencia, amén de que pudiera denegar el exequátur por otras razones (ir contra el orden público

interno o no ser acción personal por ejemplo).

2.ª Rebeldía a la fuerza, es aquella que aparece cuando el demandado en la litis no comparece por no haber sido citado, supuesto en el cual la ejecutoria no puede ser homologada. Este caso sería hoy en día el único en el que claramente se denegaría el exequátur.

3.ª Rebeldía por conveniencia, «propia de quienes no obstante haber sido citados o emplazados en forma y conociendo la existencia del proceso, no acuden a la llamada del Tribunal que les convoca». En estos casos el Tribunal Supremo ha dejado de adoptar la tradicional postura restrictiva, y obviamente reconoce las sentencias extranjeras si cumplen con los demás requisitos.

Supuesto distinto de los anteriores digno de destacar es el contemplado por el auto del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1983, en cuya resolución se contempla el supuesto en que faltando el emplazamiento regular y en forma, la rebeldía puede ser sanada por actos posteriores del demandado que revelen su voluntad de aceptar, o de haber aceptado, la sentencia de cuya ejecución se trata. El auto comentado dispone que, precisamente «la falta de emplazamiento personal a que la rebeldía es reconducible, aparece suplida por la circunstancia de haberse designado a la demandada un defensor de oficio con el que se entendieron las diligencias, amén de estar justificado en principio que la mujer demandada se hallaba casada, años después de la ejecutoria...».

Cabe concluir de lo anterior que el Tribunal Supremo en la actualidad en el régimen de control interno no aprecia la rebeldía como un obstáculo a la concesión del exequátur de la sentencia extranjera más que cuando equivale a violación de los derechos de defensa, esto es, a falta de emplazamiento regular y en forma, y sin intervención del demandado, lo cual es acorde con los principios del estado social y democrático de Derecho, proclamado en nuestra Constitución, y el principio de tutela judicial efectiva previsto en el artículo 24 de el mismo texto legal.

*Abogado

PROCESAL

Medios de prueba tendentes a descubrir el patrimonio del demandado: ¿Qué medios de prueba deben proponerse ante el desconocimiento de bienes del demandado? Doctrina y praxis

Son innumerables los procedimientos judiciales, como los de separación, divorcio, reclamación de legítimas, reclamación de indemnización por daños y perjuicios, petición de alimentos etc., cuyo resultado es directamente proporcional a la cuantía del patrimonio del demandado, por ello es también demasiado frecuente que personas de solvencia reconocida intenten ocultar sus bienes con la única finalidad de defraudar al acreedor de la prestación económica que debe satisfacer.

Al instar uno de estos procedimientos la primera cuestión que nos plantearemos será el valor aproximado del patrimonio del demandado, al objeto de valorar nuestras expectativas, para pasar de inmediato a buscar la manera en que podremos acreditar la existencia de los bienes que integran el patrimonio del deudor de la prestación económica que queramos reclamar, ya que su prueba será absolutamente esencial para que nuestras expectativas se vean satisfechas en la medida que esperamos, pues en caso contrario nuestras pretensiones pueden quedar gravemente mermaid.

La finalidad de este artículo de carácter eminentemente práctico, es ofrecer al lector una relación, tan completa como nos ha sido posible, de los medios de prueba de los que puede intentar valerse la parte reclamante en juicio, así como su concreta redacción, para acreditar debidamente la existencia de toda clase de bienes del demandado, ya sean inmuebles, muebles, prestaciones económicas, acciones etc.,

cuando este pretenda negar su existencia:

a) Patrimonio y las rentas del demandado:

1. Para acreditar el patrimonio y rentas del demandado podemos acudir a sus declaraciones de renta y patrimonio, cuyo testimonio podemos solicitar en período probatorio a la Delegación de Hacienda que en cada caso corresponda, mediante prueba documental. La mencionada prueba documental debería tener el siguiente redactado:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre atento Oficio a la Delegación Provincial de Hacienda de para que libre y remita a este Juzgado, testimonio íntegro y literal de las Declaraciones de renta y patrimonio presentadas por D. en los años»

2. Aunque sólo sea a efectos de conocer el patrimonio del deudor, antes de interponer demanda judicial, puede ser de utilidad solicitar un informe comercial sobre la situación económica del mismo, ya que pese a que dichos informes, no tienen valor probatorio en juicio, si pueden ser útiles como fuente de información sobre los bienes que pueda tener el deudor, como son, cuentas bancarias, bienes, créditos, etc., cuya existencia puede ser ratificada en juicio a través de las correspondientes pruebas documentales.

b) Dinero depositado en cuentas corrientes, fondos o depósitos bancarios:

Si nos interesa descubrir las cuentas o depósitos bancarios que pueda tener el demandado, pero desconocemos absolutamente la entidad bancaria donde están abiertas dichas cuentas o depósitos, podemos intentar conocer su existencia a través de las tarjetas de crédito de las que sea titular el deudor, que invariablemente se cargarán en alguna de la que el mismo cuenta de la que sea titular el deudor.

A los efectos de acreditar la existencia de las mencionadas tarjetas de crédito deberemos dirigirnos a la DIRECCION GENERAL DE MEDIOS DE PAGO, con domicilio en la Avda. de Bruselas n.º 37, 1.º de Madrid (28028) para que libre certificación acreditativa de las tarjetas de crédito que pueda poseer el demandado, así como las cuentas corrientes o libretas de ahorro, donde se cargan los importes de dichas tarjetas de crédito. El Oficio que se dirija a la Dirección General de Pagos debería tener el siguiente contenido.

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre atento Oficio a la DIRECCION GENERAL DE MEDIOS DE PAGO, con domicilio en Madrid, Avda. de Bruselas n.º 37, 1.º para que por quien corresponda, libre y remita a este Juzgado certificación acreditativa de si D., es titular de cualquier tipo de tarjeta de crédito, indicando en caso positivo, cuál sea la misma, entidad de crédito o ahorro y libreta o cuenta corriente donde se cargan los importes correspondientes y los movimientos de las mismas.»

Si, por contra, ya conocemos las entidades bancarias concretas donde el demandado tiene abiertas cuentas corrientes, libretas de ahorro o depósitos bancarios, requeriremos directamente a dichas entidades bancarias, para que certifiquen los saldos de las cuentas corrientes, libretas de ahorros, depósitos etc. de los que el demandado sea titular o cotitular durante el período probatorio, mediante la siguiente prueba documental:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se requiera al Banco para que si no tiene inconveniente por medio de su representante, libre y remita a este Juzgado, certificación acreditativa de si D. es o fue titular en esta entidad bancaria de alguna cuenta corriente, libre de ahorros, certificado de depósito, valores etc., con expresión del saldo, extracto de cuentas e importe de las imposiciones durante los años, todo ello ya sea a su nombre o indistintamen-

te junto con terceras personas, con indicación de nombre y apellidos del otro u otros titulares indistintos y de la fecha o fechas de aperturas de dichas cuentas.»

c) Acciones o participaciones sociales que posea el demandado en sociedades mercantiles:

1. A través de certificaciones expedidas por el Registro Mercantil de la Provincia que nos interese, podremos probar la participación del demandado en entidades mercantiles, ya sea como titular de acciones o participaciones sociales o por ostentar algún cargo en la administración de la sociedad. A tal efecto podrá solicitarse la siguiente prueba documental:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre mandamiento al Iltr. Sr. Registrador encargado del Registro Mercantil de para que libre y remita a este Juzgado, certificación acreditativa de los siguientes extremos:

a) Si D. es titular de acciones o participaciones en la sociedad en virtud de suscripción de acciones en la constitución o ampliaciones de capital de la mencionada entidad.

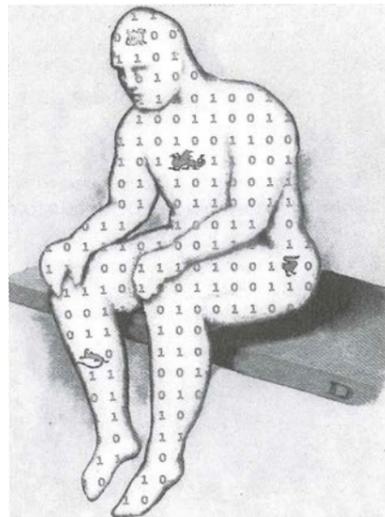
b) Si D. ostenta en la actualidad o ha ostentado con anterioridad algún cargo en la compañía mercantil denominada

2. Otra opción para acreditar durante el proceso judicial la vinculación del demandado a entidad mercantil, consiste en requerir directamente a la propia sociedad para que manifieste si el demandado ostenta la condición de titular de acciones o participaciones sociales en la misma o ostenta algún cargo. En este caso, la prueba documental que se solicite debería tener el siguiente redactado:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se requiera a con domicilio en para que por quien corresponda, libre y remita a este Juzgado, certificación acreditativa de los siguientes extremos:

a) De si D. es titular de acciones o participaciones sociales en esta sociedad, haciendo constar en caso afirmativo el número de acciones o participaciones y su valor nominal. Y en caso negativo, si con anterioridad ha sido titular de acciones o participaciones de la misma, con indicación del número de acciones o participaciones y de su valor nominal.

b) De si D. ostenta en la actualidad o ha ostentado con



anterioridad algún cargo en la compañía mercantil denominada

3. Por último, si tenemos constancia de que el demandado es titular de acciones que coticen en Bolsa y nos interesa acreditar su valor, podemos solicitar a la Bolsa para que certifique el valor de dichos títulos, mediante la siguiente prueba:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre Oficio a la BOLSA de, para que libre y remita a este Juzgado, certificación acreditativa del valor oficial de cotización de las acciones que a continuación se relacionan en fecha

c) Bienes inmuebles:

Si el demandado es propietario de bienes inmuebles y deseamos acreditar su existencia, deberemos aportar en el procedimiento judicial interpuesto una certificación acreditativa de dicha titularidad expedida por el Registro de la Propiedad correspondiente, que se puede solicitar mediante la siguiente prueba:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre mandamineto al Iltr. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º de para que libre y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

a) Si D. aparece como titular o cotitular de alguna de las fincas inscritas en este Registro.

b) En caso afirmativo, libre certificación de todas y cada una de las inscripciones de dichas fincas.»

c) En caso negativo, si D. fue titular o cotitular de alguna finca inscrita en este Registro; con indicación

en caso afirmativo de la fecha en que la transmitió y del tercero adquirente de las mismas.»

A mayor abundamiento puede también solicitarse al Registro de la Propiedad que expida certificación acreditativa de los bienes que consten inscritos a nombre de la esposa del demandado o de sus hijos.

Localizados los bienes para acreditar su valor, acudiremos a la correspondiente prueba pericial a través de la que un perito arquitecto determinará el valor de los bienes inmuebles.

d) Vehículos de motor o náuticos propiedad del demandado:

A través de la Jefatura Provincial de Tráfico correspondiente, o en su caso, de la Comandancia de Marina de la zona portuaria que nos interese, podremos acreditar la existencia de vehículos de motor terrestres o marítimos que sean propiedad del demandado, bienes que son también claramente indicativos de los medios económicos del mismo, a tal efecto, dirigiremos oficio a la mentada Dirección General de Tráfico o la Comandancia de Marina, en los siguientes términos:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre Oficio a la Jefatura Provincial de Tráfico, para que por quien corresponda, libre y remita a este Juzgado, certificación acreditativa de los siguientes extremos:

a) Si D. consta como titular del vehículo matrícula

b) Si D. consta como titular de algún otro vehículo en esta Jefatura Provincial.

c) Si con anterioridad D. fue titular de algún vehículo, haciendo constar en caso afirmativo en que fecha procedió a su transmisión.

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre Oficio a la Comandancia de Marina de la zona portuaria de para que por quien corresponda, libre y remita a este Juzgado, certificación acreditativa de los siguientes extremos:

a) Si se halla inscrito en esta Comandancia la embarcación de motor denominada modelo matrícula

b) Quien consta como titular de la mencionada embarcación de motor denominada modelo matrícula

e) Pensiones, prestaciones sociales de

la Seguridad Social o salario de alguna empresa:

En caso de que nos interese acreditar las rentas que percibe el demandado por el trabajo que desempeñe o si el mismo es beneficiario de alguna pensión o prestación de la Seguridad Social, tenemos dos vías que podemos utilizar alternativa o simultáneamente según nos sea conveniente, consistentes en requerir mediante sendas pruebas documentales, a la Tesorería General de la Seguridad Social o directamente a la empresa donde el demandado presta sus servicios profesionales, con el siguiente tenor literal:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre atento Oficio a la Tesorería General de la Seguridad Social de para que libre y remita a este Juzgado, certificación acreditativa de los siguientes extremos:

a) De si D. consta inscrito como alta en este organismo, haciendo constar en caso afirmativo la empresa donde presta sus servicios y los ingresos que percibe de la misma.

b) Si D. es beneficiario de alguna pensión o prestación económica en este organismo».

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se requiera a la empresa para que por medio de su representante legal, libre y remita a este Juzgado, certificación acreditativa de los siguientes extremos:

a) Si ... presta sus servicios profesionales en esta empresa.

b) De todas las cantidades fijas o variables, que anualmente D. percibe, en concepto de salario, pagas extraordinarias, emolumentos, incentivos, comisiones, etc. de esta empresa.»

f) Valoración de la empresa o negocio de los que sea titular el demandado:

Para probar el valor del negocio o negocios de los que pueda ser titular el demandado deberemos proponer en el período probatorio la prueba de libros de comercio, que tendrá el siguiente redactado:

«PRUEBA DE LIBROS.- Del demandado D. o de la empresa para que libre y remita a este Juzgado certificación acreditativa de si D. esta dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, haciendo constar en caso afirmativo el epígrafe en que se halla inscrito y las cantidades satisfechas por este concepto durante los años

cio, volumen de ventas, facturación etc.»

Sin embargo, para determinar cual es el valor de la empresa o negocio propiedad del demandado deberemos proponer la correspondiente prueba pericial. La prueba pericial podría tener el siguiente tenor literal:

«PERICIAL.- Consistente en que por un perito economista se determine, previo examen de los libros de comercio, contabilidad y cuantos antecedentes estime oportunos, el valor de la empresa

g) Actividades comerciales del demandado:

Para acreditar si el demandado ejerce alguna actividad como empresario individual, aunque la inscripción en el mismo es voluntaria y no todos los empresarios individuales se inscriben en el mismo, podemos acudir al Registro Mercantil correspondiente a cada provincia, para que nos libre certificación acreditativa de si el deudor consta inscrito como comerciante individual en el mencionado registro, mediante prueba documental con el siguiente tenor literal:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre mandamiento al Registro Mercantil de para que por el Sr. Registrador encargado del mismo, libre y remita a este Juzgado certificación acreditativa de si D. figura inscrito como comerciante individual, así como certificación de cuantos poderes mercantiles puede el mismo haber otorgado en favor de terceros y que figuren anotados en dicho Registro.»

Por otro lado, el Impuesto de Actividades Económicas, también puede darnos información en relación a las actividades comerciales, empresariales o profesionales del deudor. En caso que nos interese la práctica de esta prueba deberemos dirigir Oficio al Ayuntamiento correspondiente a través de la siguiente prueba documental:

«DOCUMENTAL.- Consistente en que se libre oficio al Ilmo. Ayuntamiento de para que libre y remita a este Juzgado certificación acreditativa de si D. esta dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, haciendo constar en caso afirmativo el epígrafe en que se halla inscrito y las cantidades satisfechas por este concepto durante los años

Redacción

Repercusiones económicas de la actividad legislativa en la frontera 1994/1995

Francisco de Quinto *

Como viene siendo usual a final de cada año, nos encontramos con una batería de leyes en diferentes estados de maduración, si bien en el presente la incontinencia legislativa es aún mayor que en ocasiones precedentes.

Los presupuestos generales del estado para 1995

Ley ya aprobada y en vigor, que en este año nos dejará la sorpresa de una génesis cuando menos atípica, consecuencia de laos «tira y afloja», políticos de los partidos, PSOE y CiU, que han intervenido con diferente intensidad en su preparación y proceso homologador ante las Cámaras.

Si a ello añadimos la especial coyuntura económica por la que atraviesa el país y las diferentes, por no decir dispares, medidas aplicables en función de una u otra ideología, poco nos falta para concluir que la presente Ley de Presupuestos es un engendro de dudosa paternidad y más que dudosa eficacia. Lo que resulta innegable es que, por unos o por otros, el único principio indubitado de política económica, el llamado «santo temor al déficit», ha quedado al margen del presupuesto, quizás por tratarse de una carencia con repercusiones a largo plazo y de más difícil constatación por parte del ciudadano votante-contribuyente. Y digo esto a pesar de que sobre el papel el déficit del Estado presupuestado para 1995 se sitúa en el 4,6 % del P.I.B. frente al 5,4 % correspondiente a la liquidación del presupuesto 1994, pero en mi opinión la estructura de los presu-

puestos para 1995 nos va a deparar un déficit real por lo menos tan abultado como el conseguido en la liquidación del año 94.

La única magnitud que presenta una evolución clara e inequívocamente positiva es la relativa al crecimiento del P.I.B. que alcanzará en 1995 un 2,8 % de incremento, frente al modesto 1,7 % logrado en 1994.

La evolución de la tasa de paro con una reducción de 200.000 parados no es nada significativa, tanto más cuanto se acepta generalmente que entramos en fase claramente expansiva del ciclo económico.

Respecto de la inflación cabe decir que el objetivo del 3,5 % de incremento previsto, frente al 4,2 % obtenido realmente en 1994 no es más que un espejismo a la luz del planteamiento político, más que político-económico, de los presupuestos para el año próximo.

Por último una llamada de atención al nivel de Deuda Pública que alcanzará el 65 % del P.I.B. frente al 63 % en 1994, como consecuencia y origen del déficit, la inflación y el progresivo protagonismo del sector público en la actividad económica cuyo gasto llegará en 1995 al 43,4 % del P.I.B.

Esta grosera configuración de la estructura económica del país para 1995 nos confirma el calificativo que se viene

aplicando a la recuperación económica que vivimos, en el sentido de que es tan peculiar que se le llama la «recuperación estadística», porque sólo incide realmente en las estadísticas, pasando de largo en los restantes planos de la realidad.

El interés legal del dinero se fija en el 9 % y los intereses de demora en los pagos a la Administración se establece en el 11 %.

Las principales medidas fiscales incluidas en la Ley de Presupuestos son las siguientes:

- Respecto al LV.A. Aumento generalizado de un punto en los diferentes tipos, con un claro efecto inflacionista. Por contra se reduce del 15 % al 7 %

el tipo impositivo de LV.A. aplicable a hoteles de 5 estrellas y restaurantes de 4 y 5 tenedores.

- Respecto a los Impuestos Especiales. Subidas generalizadas, con el consiguiente efecto inflacionista acumulado, encaminadas a la necesaria armonización europea, en palabras del Ministro Solbes.

- Respecto al Impuesto sobre Sociedades. Se elimina la perniciosa doble imposición internacional y se endurece el régimen de las operaciones en las que intervienen sociedades domiciliadas en paraísos fiscales.

- Respecto al I.R.P.F. Deflactación de las tarifas, tablas de retenciones y deducciones de acuerdo con la inflación prevista, es decir un 3,5 %. De nuevo

nos encontramos ante un nuevo elemento inflacionista.

Además se consigue en mayor o menor medida una serie de legendarias aspiraciones de los contribuyentes; nuevo tratamiento de la doble imposición de dividendo, tributación de viviendas no alquiladas, elevación del límite de la deducción por alquileres, etc.

- Respecto del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se reduce la tarifa de acuerdo con la inflación prevista, un 3,5 %.

- Por contra el Impuesto sobre Bienes Inmuebles se ve afectado por una revisión catastral al alza del 3,5 % una vez más.

- Respecto de las cotizaciones a la Se-



Magnitud	Liquidación 1994	Presupuesto 1995
Crecimiento del P.I.B.	1,7 %	2,8 %
Inflación	4,2 %	3,5 %
Déficit del Estado	5,4 %	4,6 %
Tasa de Paro	24,4 %	24,0 %
Deuda Pública	63 %	65 %

guridad Social nos encontramos con dos disposiciones de distinto signo. Por un lado la reducción de las cotizaciones por contringencias en 1%. Por contra aumentan las bases de cotización en el omnipresente 3,5 %.

Ley de medidas fiscales, administrativas y de orden social

La novedad legislativa de este año es que como no bastaba con una «ley omnibus» al año, hemos logrado rizar el rizo y para 1995 dispondremos de dos. La proliferación de tan deplorable táctica legislativa, de dudosa constitucionalidad si a la historia reciente nos remitimos, no hace sino augurar un incremento de la carga de trabajo del Tribunal Constitucional.

La segunda de las leyes que comentamos es la llamada «ley de acompañamiento» o ley de medidas fiscales, administrativas y de orden social que incluye un elevado número de actualizaciones y revisiones fiscales de orden menor, pudiendo destacar por su importancia la disposición relativa a la integración de los Impuestos sobre Sociedades e I.R.P.F. para evitar la doble imposición de los dividendos de las sociedades.

El cambio de ejercicio nos pilla con importantes proyectos legislativos de hondo contenido económico. Por su importancia y por su inminencia procedemos a comentar los siguientes:

Proyecto de reforma de la ley general tributaria:

Las repercusiones más importantes pero no únicas, de esta reforma en curso son sin duda las relativas a las sanciones tributarias.

- La sanción máxima se reduce a la mitad, del 300 % actual pasará a ser de 150 %.
- Recargo del 10 % para ingresos voluntarios extemporáneos con el límite de seis meses y del 20 % una vez rebasado dicho límite.
- Se eliminan las actuales consideraciones de perjuicio económico, buena o mala fe y capacidad económica en la graduación de sanciones en el futuro.
- Consideración de la exigencia de diligencia necesaria en la conducta del contribuyente.
- Reducción de la sanción mínima del 50 % actual al 35 %, si se aceptan los

critérios correctores de la administración.

- Reducción a la mitad de la sanción mínima actual por no ingresar impuestos repercutidos del 150 % al 75 %.
- La reaparición de nuevos criterios para la gradación de sanciones en base a la existencia o no de prácticas torticeras como personas interpuestas, medios fraudulentos, etc.

La incidencia de esta expectativa legislativa es de tal magnitud en el que hacer diario que ha dado en paralizar en los últimos meses la firma de actas de inspección o por lo menos, ha dado en complicar su redactado final con unas conformidades a las cuotas e intereses de demora y unas lógicas disconformidades a las sanciones, con el fin de evitar que éstas devengan firmes y puedan beneficiarse del inminente nuevo régimen.

La solución final en breve puesto que la previsión es de disponer de esta reforma legislativa en la próxima primavera.

Anteproyecto de ley del impuesto sobre sociedades

Este ansiado proyecto legislativo se sabe que ha sido ultimado por la Dirección General de Tributos y se espera su inminente aprobación por parte del Consejo de Ministros, si la coyuntura política lo permite, como trámite previo a su entrada en las Cortes para su debate y aprobación. En esta ocasión se espera que los debates no sean excesivamente prolijos, por cuanto la dilatada gestación del anteproyecto ha obedecido a la búsqueda y parece que consecución, de un amplio y generalizado consenso sobre la última redacción, tal y como ya se conoce. A modo de flashes destacan las siguientes novedades que incorpora el proyecto que nos ocupa:

- Se consolida la supresión de la doble imposición de los dividendos, innovada en la reciente Ley de Medidas Fiscales, administrativas y de orden social (ley de acompañamiento).
- Las existencias serán revalorizables al aceptarse la valoración por el último precio de adquisición (sistema L.I.F.O.).
- Se consigue una mayor identificación entre resultado contable y base imponible del impuesto. Lo cual era una tradicional reivindicación de los especialistas del sector.
- Nuevo tratamiento de las plusvalías por enajenación de activos empresariales.

Se introducen índices correctores y se permite el diferimiento temporal de los mismos.

- Aproximación del régimen de amortización de los bienes en leasing respecto al régimen general.
- Se mantienen los regímenes de fomento de actividades I + D, exportaciones y formación profesional.
- La amortización del fondo de comercio será en diez años y por décimas partes.
- Se termina por fin con la falacia última de la tributación transparente.
- La compensación de pérdidas se podrá practicar a lo largo de un período de 5 años, dos años más de lo permitido actualmente.
- Se contemplan mecanismos para impedir que las sociedades inactivas puedan encubrir beneficios, cruzando operaciones con otras sociedades.

Aceptando como bueno todo lo modificado por el proyecto respecto del sistema actualmente en vigor, tan sólo falta para la felicidad completa que previamente a la entrada en vigor de esta futura ley, se lleve a cabo una efectiva y absolutamente necesaria actualización de balances. Sería una gran manera de evitar que una buena ley fracase por aplicarse una vez más sobre una realidad distorsionada.

Dos últimas novedades

No podemos acabar sin hacer alusión a otros dos proyectos legislativos que tendrán sin duda una importantísima incidencia en el mundo económico. El primero es el proyecto de «Ley Orgánica por la que se modifican determinados preceptos del Código Penal relativos a los delitos contra la Hacienda Pública y contra la Seguridad Social» que ya ha sido aprobado por el Gobierno y está pendiente del trámite parlamentario en donde deberán aflorar todas las tensiones políticas existentes en tomo a la barrera cuantitativa del delito.

El segundo, de signo muy distinto, es el «Proyecto de Ley de Sociedades de Responsabilidad limitada que se encuentra en las Cortes desde principios del pasado año y que además de regular el funcionamiento jurídico de la figura societaria más utilizada en España incorporará conceptos tan revolucionarios como la postergación legal de créditos en situaciones de insolvencias de las sociedades (anónimas y limitadas).

*Abogado-Economista.

El difícil acceso de los abogados jóvenes al mercado de trabajo

Jaime Cabrero García *

La enseñanza apenas sí tiene trascendencia por el pequeño número de titulados que se dedican a ella. La docencia tiene un mercado laboral muy restringido y es elegida, fundamentalmente, por aquellos que pretenden ser catedráticos en un futuro.

Ejercicio libre y experiencia

El ejercicio libre de la profesión suele ser la más común aspiración de los recién titulados. Las características de nuestra actividad hacen, sin embargo, necesaria una experiencia mínima para poder actuar con cierta dignidad ante un tribunal en defensa de cualquier causa.

El primer problema que se plantea es obvio: ¿cómo adquirir experiencia si para conseguirla, incluso, se exige experiencia previa?

Problema económico

El segundo problema al que tiene que hacer frente el titulado que quiera ejercer libremente la profesión es el económico. ¿Cómo montar un despacho si no se dispone de un patrimonio o propio que lo financie o que lo garantice? Todos los que hayan puesto despachos o creado empresas conocen bien lo caro que sale el establecimiento, como se denomina en la técnica contable.

Es difícil que los bancos financien la puesta en marcha de despachos de recién titulados, precisamente por lo incierto de los resultados, a no ser que haya garantías personales de los fundadores. Si este es el caso, y se trata de personas con medios económicos, prefieren con mucho ser recomendados en algún despacho ya creado para, por lo menos, practicar durante una temporada sus conocimientos teóricos.

Antes, cuando menos, el sistema que había de Turno de Oficio permitía no sólo adquirir experiencia si no también sufragar unos gastos que podían ser los mínimos, para el primer establecimiento y el mantenimiento del despacho.

Ahora, sin embargo, los puntos que exige el Turno de Oficio para actuar como defensor en él no se consiguen si no en base a la asistencia a cursos y seminarios, que también cuestan dinero. Se vuelve a plantear, así, la cuestión económica.

¿Más formación?

Por otra parte, los variados masters y cursos de postgrado jurídicos que ofrecen la mayoría de las escuelas de negocios tienen dos graves inconvenientes: son excesivamente caros y pecan de teóricos. ¿Cómo puede permitirse un joven titulado, ávido de encontrar el primer empleo, un desembolso superior al millón de pesetas, que vienen a costar de media cada curso?

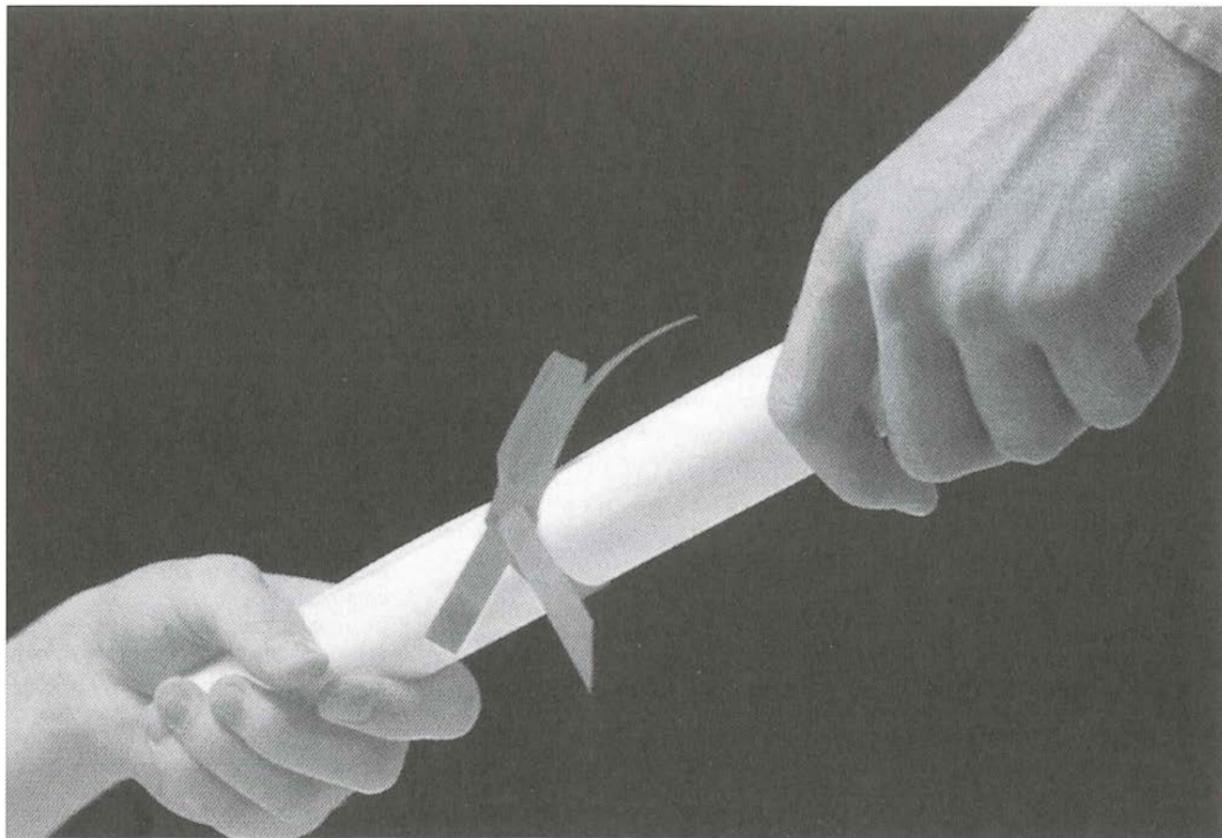
En una profesión como la nuestra, que es eminentemente práctica, la especialización en un campo determinado, una vez acabada la carrera, sólo sirve para aumentar la erudición, pero no para conocer la realidad jurídica y legal de cada día.

Prácticas

Lo más lógico sería que nuestro joven abogado pudiera comenzar a practicar en un despacho ya abierto, en donde, además de adquirir experiencia, recibiría una compensación económica digna, acorde a sus conocimientos limitados. Pero he aquí que el antiguo concepto de las pasantías -que incorporaba un concepto positivo de solidaridad corporativa-se ha distorsionado contradictoriamente.

Sorprendentemente -según puede corroborar el Departamento de Relaciones Profesionales del Colegio de Aboga-

NO T I C I A S DEL MUNDO JURIDICO Y ECONOMICO



dos de Madrid, que actúa muy eficazmente como una bolsa de trabajo para los jóvenes abogados- casi ninguno de los grandes despachos legales pide recién titulados para que realicen prácticas en ellos.

Insolidaridad

Esta falta de solidaridad se agrava cuando vemos que los que sí suelen pedir recién titulados para realizar prácticas son los despachos pequeños, de no más de cuatro abogados, que en muchos casos lo que buscan es mano de obra cualificada barata y poder utilizar al o la abogado como administrativo, secretaria, etc.

Cuesta entender estas actitudes desde la perspectiva de la solidaridad y el compañerismo que debería existir. Los grandes despachos deberían ayudar a formarse a abogados jóvenes que no fueran parientes o recomendados de sus propietarios.

A los recién titulados, en cualquier caso, los despachos los deberían tratar como lo que son: jóvenes profesionales que han sido debidamente formados y que necesitan ahora la oportunidad de adquirir experiencia.

Compromiso moral

Es cierto que ni en esta ni en ninguna profesión se puede obligar a los empresarios a contratar jóvenes para que aprendan a desenvolverse profesionalmente. No obstante, deberíamos asumir un compromiso moral para ayudar a éstos jóvenes en su acceso al mercado de trabajo. Con ello no sólo les ayudaríamos a ellos sino a toda la sociedad, ya que contribuiríamos a la lucha contra el desempleo y a formar a buenos profesionales.

Este compromiso, para permitir hacer prácticas a los abogados recién titulados debería ser asumido por todas aquellas entidades que tuvieran a abogados trabajando para ellas, como los despachos de cierta importancia, las empresas y bancos con asesorías jurídicas, las consultoras y auditoras, los ayuntamientos, autonomías e incluso la propia administración estatal.

Un ejemplo a seguir

Además de ayudarles en su formación, las entidades que acogieran abogados en prácticas podrían aprovechar su

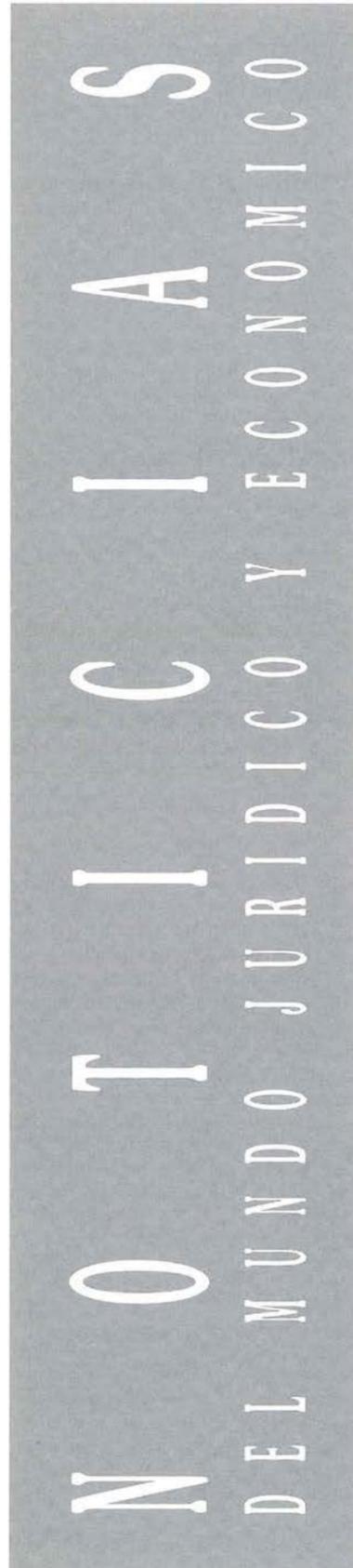
conocimiento y evaluación continua para ir incorporándolos como fijos, cuando tuvieran que ampliar sus asesorías.

Un buen ejemplo de lo factible que es esta propuesta nos lo ha dado la Jueza Decana de Madrid, doña Manuela Carmona, a quien se le expuso el problema y, entendiendo perfectamente la problemática de nuestros compañeros, facilitó al Grupo de Abogados Jóvenes el que dieciséis abogados sin experiencia se estén formando en distintos juzgados de Madrid.

Los abogados están actuando en diversos juzgados en muy distintas materias legales, y la experiencia está resultando tan positiva, tanto para los juzgados como para los abogados, que se está pensando en repetir las prácticas para un número más elevado de abogados jóvenes.

Esta actuación está demostrando que con la colaboración y solidaridad de todos se puede facilitar el acceso al mercado de trabajo a nuestros jóvenes colegas.

** Presidente del Grupo de Abogados Jóvenes del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid*



La cadena de distribución de ropas Zara, todo un éxito internacional

Euralille hace dos meses, los Campos Elíseos a finales de año... Decididamente, la cadena de distribución de ropa Zara no se niega nada. Al instalarse en las zonas comerciales más cotizadas del Hexágono, el buque insignia del grupo español Inditex persigue a pasos forzados su desarrollo internacional.

Fue en 1975 que Amancio Ortega, fundador y director general del grupo, se lanza en la aventura abriendo su primera tienda de «prêt-a-porter» en la pequeña ciudad de La Coruña. El concepto «venta de ropa muy de moda, barata y en un marco atractivo» seduce de inmediato a los consumidores españoles: las tiendas florecen en todas partes.

No contento de imponerse en su país, el grupo manifiesta rápidamente unas ambiciones internacionales. La salida de la política de expansión en el extranjero de la cadena Zara se dio en 1989. Comenzando por Portugal (diecisiete tiendas), Francia (trece tiendas) y Estados Unidos (dos puntos de venta). Seguirán luego Grecia, México y Bélgica, que cuentan cada uno con siete tiendas.

En todas partes, el éxito es el mismo. Resultado: de 100 tiendas en el mundo en

1990, Zara pasa a 292 puntos de venta en 1992 y a 369 en 1993. Hoy, el grupo Inditex, que cuenta con 5.500 trabajadores, pesa no menos de 6 mil millones de francos de volumen de negocios, de los cuales 4.2 mil millones son de Zara, y ha registrado, a pesar de las inversiones masivas, 330 millones de beneficios en 1993. «Un gran grupo gestionado como una PYME»: es así como uno de los proveedores de Zara define la organización de la compañía. El responsable de compras de Zara, Adolfo Verde, viene cada diez días a París a seleccionar los artículos que le interesan en sus proveedores del Sctier.

La logística establecida permite abastecer con rapidez los puntos de venta. Los proveedores extranjeros reenvían todos sus artículos acabados hacia el centro de distribución, que se encuentra en España. De allí, los productos son enviados hacia las tiendas. Entre el momento en el que la mercancía deja el taller del proveedor y es entregada en tienda, no pasan más de cuatro o cinco días, tránsito por España incluido, cuando hay que contar un promedio de una decena de días para la mayoría de las cadenas rivales en Francia.

(Le Figaro)

Los jefes de empresa cobran cada vez más en incentivos a largo plazo

Sólo un multimillonario puede permitirse el lujo de rechazar la oferta de ser un jefe de empresa. Sí, hay que emplear muchas horas trabajando, pero la paga es maravillosa. Durante la pasada década, la remuneración de los ejecutivos se ha disparado en las principales economías industriales. Y mientras los jefes en Estados Unidos permanecen en lo más alto del podio, los managers de otros muchos países luchan y sueñan con alcanzarlos.

Todo esto ha quedado reflejado en un inusual y detallado estudio sobre la remuneración de los ejecutivos, que será publicado el próximo año. Está realizado por dos economistas John Abood, de Cornell University, y Michael Bognanno, de Temple University) y echa un vistazo a los cambios en la remuneración total (incluyendo los beneficios y las compensaciones a largo plazo) en 12 países entre 1984 y 1992.

Durante dicho período, la remuneración total de los jefes ejecutivos de las principales compañías norteamericanas (con ventas anuales superiores a los 250 millones de dólares), se dobla-

ron, en promedio, hasta alcanzar 702.000 \$. En segundo lugar se encuentran los franceses, cuyo promedio fue de 498.000, justo por delante de los británicos. Los japoneses seguían ya muy atrás. Pero, sorprendentemente, la ventaja estadounidense está limitada a los jefes ejecutivos; la paga de los otros tipos de manager es comparable a la de los demás países.

Así como su paga ha subido, también es cierto que los jefes ejecutivos tienen que trabajar cada vez más. La base salarial en algunos países subió comparativamente mucho menos que la remuneración total, lo que sugiere que una buena parte de la paga viene dada por incentivos a largo plazo, como por ejemplo las opciones a hacerse con acciones de la empresa. También aquí manda Estados Unidos, con dicho tipo de prebendas acercándose a una tercera parte del total de la paga. Este uso se ha incrementado rápidamente en Francia, Gran Bretaña y Canadá, aunque no en Alemania y Japón.

(The Economist)

Gibraltar, un paraíso fiscal que se salta las regulaciones de la Unión Europea

Gran Bretaña ha instado a Gibraltar a que ponga en vigor las directrices que rigen para toda Europa y que han de poner coto al blanqueo de dinero y al comercio con drogas. Douglas Hurd, ministro de asuntos exteriores, hizo llegar el 21 de septiembre a Joe Bossano, primer ministro de la colonia, una carta en la que se especifican claramente determinadas directrices que han de ser implantadas. Bossano fue citado incluso personalmente a Londres para hacerle entrega de la mencionada carta. En círculos gubernamentales se desmiente, sin embargo, un informe del diario "The Independent" en el que se decía que el gobierno del señor Major había dado un ultimátum y que había amenazado a Gibraltar con que la colonia iba a ser gobernada directamente desde Londres.

Ya hacía algún tiempo que España había venido criticando que Gibraltar se había convertido en un centro para el blanqueo de dinero y para el tráfico de drogas. Los controles aduaneros más rígidos que se habían implantado entre España y la Roca, había provocado ya ciertas tensiones en las relacio-

nes hispanobritánicas. El "Independent" añadía que el extendido contrabando con tabaco de importación también es motivo de preocupación para el gobierno español, ya que ese negocio de millones de dólares perjudica seriamente a la industria tabaquera del país.

Por más que, de acuerdo con los Tratados de Roma, Gibraltar forme parte de la Unión Europea, no es menos cierto que también está considerada como un paraíso fiscal en auge. La totalidad de los ingresos por beneficios son pagados allí sin la correspondiente deducción de impuestos, siendo aplicada dicha libertad impositiva para todos los dividendos, ingresos de intereses y de capital. Por otra parte, rige un estricto secreto bancario protegido por ley. No existen además controles para la circulación de capital. Tan sólo este julio ha pasado el gobierno de Londres a nombrar un comisario especial que ha de encargarse a dirigir a un equipo de inspección para todo el sector bancario de Gibraltar.

(Handelsblatt)

El director de ESADE habla de los cambios en la gestión de empresas tras la crisis

A medida que los europeos se recuperan de la recesión, la contratación de ejecutivos empieza a aumentar y las escuelas de empresariales muy presionadas empiezan a recibir más solicitudes para sus cursos. Las costumbres corporativas adquiridas durante la crisis, sin embargo, parecen haber aportado algunos cambios permanentes en la manera de llevar un negocio.

«Estamos pasando de una sociedad tecnológica a una sociedad inteligente» indica Luis Pugés, decano de ESADE en Barcelona. «Esto tiene un enorme significado para la gestión puesto que cambia el énfasis sobre los líderes que pueden imponer su voluntad a los grupos de pensadores creativos dirigidos por un coordinador responsable».

Según el Sr. Pugés, este movimiento es igualmente importante para las escuelas empresariales. «Tenemos que pasar de ser unos dispensarios de enseñanza a unas organizaciones de aprendizaje», explica.

(Herald Tribune)

Cada vez hay más deportistas que recurren a un abogado en lugar de a un árbitro

Este año, un nuevo y poderoso personaje ha hecho su entrada en la escena del deporte en Gran Bretaña. Las autoridades están espantadas, pero mientras la atención de los medios de comunicación sigue estando dominada por los escándalos de drogas, el aumento de importancia del «Concurrente» apenas se ha notado.

El nuevo contendiente en pista es el abogado, y el nombre del juego es litigio.

En el segundo caso del año del Tribunal Supremo relativo a un accidente de fútbol, un futbolista del Aston Villa, John Fashanu, y sus aseguradores fueron requeridos a pagar 70.000 libras en compensación a un defensor herido en un partido de la liga de 1987. En una riña sobre los contratos, el Leicester City interpuso un pleito la semana pasada en busca de indemnización alcanzando millones de libras tras la contratación de su director, Brian Little, por el Villa.

Mientras tanto, en Ginebra, unos abogados actuando en nombre de la Federación Internacional del Deporte Automóvil intentan decidir si David Coulthard trabajará para Melaren o Williams Renault en la próxima temporada de la Fórmula 1. Si ganara Williams, un corredor talentoso podría pasarse la temporada 1995 confinado en el box, mientras Nigel Mansell sigue con su vuelta.

La muerte de la esquiadora austriaca Ulrike Maier la pasada temporada centró la atención -y los litigios- en un deporte peligroso. Cuando la Federación Internacional de Esquí introdujo unas renunciaciones de derechos obligatorias y de gran alcance para los competidores en la Copa del Mundo de este año, los esquiadores empezaron a hablar de boicot.

La antigua máxima de *Volens non fit injuria* (él que consiente no tiene derecho a quejarse), que solía regir el deporte, es ahora historia y la tendencia a recurrir a un abogado más que a un árbitro está preocupando en las altas esferas del mundo del deporte.

(Financial Times)

Iberia no habría caído en desgracia de haber sido privatizada a tiempo

La reciente historia de Iberia es una lección de libro de texto sobre las disciplinas necesarias de la Unión Europea. Su última crisis podría haber sido probablemente superada si se hubiese privatizado la compañía a finales de los años ochenta, cuando era rentable.

Un cambio fue animada por el INI, el "holding" estatal de la cual es propiedad, a embarcarse en un intento agresivo por convertirse en un protagonista global comprando compañías aéreas en Iberoamérica. La idea era que una escala en aumento daría a Iberia el papel central en una eventual reestructuración de la industria europea de la flota aérea.

El precio de esta expansión equivocada ha sido pérdidas en las adquisiciones iguales al valor de la inyección de capital de 1992.

Un Iberia privado, libre de seguir una lógica comercial en vez de los dictados de INI, hubiera constituido un fuerte incentivo para seguir una estrategia más realista, que se hubiera concentrado en una productividad mejorada y no un tamaño mayor.

Esto es particularmente importante en el caso de Iberia, puesto que gran parte de la competencia internacional a la que se enfrenta proviene de las compañías charter, que ofrecen destinos de vacaciones a precio reducido con unos costes mucho más bajos.

La única esperanza de Iberia es igualar la eficacia de sus rivales para poder operar de manera rentable. La prioridad del gobierno español debería consistir en acelerar la reestructuración necesaria y exigir que Iberia la financie vendiendo unos activos. Este proceso sería fuertemente respaldado por el establecimiento de un calendario de privatización de la compañía aérea.

Mientras tanto, Bruselas necesita asegurar que mantiene las subvenciones a una compañía que no sólo es firme sino consistente. Desgraciadamente, el último dato de la Comisión -en particular, la aprobación de 20 mil millones de francos de ayuda estatal para Air France- sugiere que no siempre ha sido el caso.

Aplicar las normas de manera desigual, en particular cuando al hacerlo parece favorecerse políticamente a unos gobiernos más poderosos, es tan poco satisfactorio como no disponer de ningún tipo de normas.

(Financial Times)

La competitividad y el bajo coste de Europa central seduce a las compañías occidentales

La competitividad de Europa central, comparada con la de sus vecinos del Oeste, se está haciendo irresistible para las grandes compañías occidentales que se enfrentan con elevados costes en su propia casa.

Audi AG ha empezado el envío de motores de cuatro cilindros para sus nuevos coches A4 a Alemania del sur desde su fábrica de 300 millones de marcos en Gyor, una ciudad industrial húngara en la autopista Budapest-Viena. En San Gothard, cerca de la frontera austro-húngara, General Motors Corp. construye coches Astra que serán enviados a Alemania, Italia y Turquía. «Si no tuviéramos esta oportunidad, Dios sabe lo que hubiéramos hecho», indica Eberhard von Koerber, presidente de ABB Asea Brown Boveri Ltd. «Es un regalo de la historia».

Con las crecientes presiones competitivas en los mercados mundiales, estas y otras compañías occidentales están echando una nueva ojeada a Europa central. Hoy, cada vez hay más compañías que consideran la región -Polonia, Hungría y la República Checa-como una base potencial de exportación.

Los bajos salarios de la región, una mano de obra con un nivel de educación elevado y los tipos de cambio competitivo son toda una invitación. La oportunidad potencial para los fabricantes occidentales afincados en la región o que están considerando una inversión en ella parece suficientemente tentadora, especialmente desde que los incentivos fiscales se añaden a menudo a las demás ventajas de los países. Algunas compañías que invirtieron en la región después de la caída del Muro de Berlín lo hicieron especialmente para explotar el mercado local. Ahora se dan cuenta que también pueden explotar las ventajas competitivas de la región.

«En ciertos sectores, donde los costes laborales están aumentando, las compañías tienen sus vistas puestas en la región para reducir sus costes totales de fabricación», manifestó Ralph Land, que preside el grupo de trabajo de Europa central y del este de UNICE, la organización europea de empleadores.

(Herald Tribune)

Una tendencia que preocupa: empiezan a escasear los hombres que trabajan

Al decir de todos, los americanos trabajan más que nunca. El paro ha bajado en un 6 %, las horas extras están alcanzando cifras récord y muchos trabajadores tienen más de un empleo. Entonces, ¿por qué hay tantos hombres -hombres sanos, en la flor de la vida- que trabajan menos que antes?

Aunque la poderosa máquina laboral americana haya producido decenas de millones de nuevos empleos en las últimas dos décadas, los recientes estudios revelan que los hombres de edades superiores a la de la edad universitaria y más jóvenes que la edad habitual de jubilación de mediados de los años 60 trabajan menos que los hombres de hace 10 o 20 años. Una creciente proporción ni trabaja ni está buscando un empleo.

El cambio más asombroso es la disminución de la parte de hombres que sirven de sustento familiar tradicional -el hombre que trabaja a jornada completa, todo el año. Entre los hombres jóvenes y de mediana edad, el porcentaje de aquellos que desempeñan el papel familiar tradicional ha caído drásticamente. En los

años 70 casi un 80 % de los hombres de entre 22 y 58 años trabajaba a jornada completa durante al menos 8 a 10 años. Pero durante los años 80, esta proporción cayó a un 70 %.

A medida que la economía americana se centra cada vez más en los servicios avanzados y la alta tecnología, el crecimiento de los empleos manuales tradicionalmente de hombres no ha seguido el crecimiento de la población activa.

Ajustados a la inflación, los salarios y beneficios que estos hombres pueden exigir han caído hasta una quinta parte desde finales de los 70. ¿Resultado? Estos hombres, como habría de suponer, no trabajan más para colmar la diferencia de salario.

El declive del trabajo entre los hombres tiene unas implicaciones preocupantes. Demasiado a menudo, las únicas alternativas disponibles para un trabajo regular y a jornada completa son el trabajo ilegal o hasta el crimen. Este declive del trabajo de los hombres no se limita sólo a Estados Unidos. Los hombres europeos también trabajan menos.

(Herald Tribune)

El peso económico y político del mundo se está desplazando hacia el Pacífico

Las profecías, por lo menos hasta la fecha, no han tenido razón. La decadencia del Oriente tantas veces anunciada por muchos no ha tenido lugar. Pero, a lo largo de los siglos, el peso económico y político parece haberse ido desplazando en perjuicio del viejo continente. Si en la Antigüedad, el centro del mundo era el Mediterráneo con sus países ribereños, en el siglo XIX, fue el Atlántico el que pasó a ser puente de enlace entre las potencias europeas y América.

En el próximo milenio, será el Pacífico entre América y Asia el que se convierta en el campo de acción principal. Ya hoy en día, el 40 % del comercio mundial tiene lugar en esa región económica que se está desarrollando a pasos agigantados. Hace poco, el "New York Times" el periódico con más prestigio de América decía que los Estados Unidos tendrían que alejar sus miras en la esclerotizada Europa, para concentrarse de manera decidida en todo el ámbito del Pacífico. El profesor Hellmann de la Escuela Henry M. Jackson del Estado de Washington llega al extremo de decir incluso que: «los Estados Unidos somos una nación del Pacífico. Nuestra mirada ha de estar dirigida hacia Asia». El

que en Washington se aprobara la semana pasada el Acuerdo Internacional de Aranceles y de Tráfico Comercial (GATT) no tiene ya un papel tan decisivo. Hace años ya, que el comercio de América con el Pacífico sobrepasa ostensiblemente el intercambio comercial que pueda haber con Europa. Los inmigrantes asiáticos, con su sentido comercial y su laboriosidad, han ido adquiriendo prestigio y confiando estilo a todas las ciudades de la costa occidental de los Estados Unidos.

Si Alemania quiere defender su posición como país exportador, no puede sustraerse a esa resaca económica que arrastra hacia Asia. Por supuesto que, mirado a largo plazo, también aparecerán grandes mercados en nuestra vecindad más próxima del Este. Así, por ejemplo, Rusia será redescubierta y se abrirán posibilidades industriales. Pero la música de fondo, la que marcará la pauta en torno a penas y alegrías pero también en torno a bienestar y a puestos de trabajo saldrá sin duda de la cuenca del Pacífico. De ahí que, más que nunca, la consigna que debe imperar para la economía alemana sea la de: ¡Id hacia Oriente!

(Die Woche)

Los bancos de inversión se están transformando en un negocio global

¿Es este el camino que lleva al futuro? Recientemente Morgan Stanley, un banco de inversión norteamericano, y el S.G. Warburg, británico, informaron que estaban discutiendo una posible fusión. Si esta se hubiese producido finalmente, se habría creado un grupo con un mercado de capitalización combinado de casi 7.500 millones de dólares. Y, aunque finalmente no se ha formalizado, la idea del proyecto podría forzar a otros bancos a considerar la posibilidad de seguir su ejemplo.

¿Por qué? La respuesta está en cómo se están desarrollando actualmente los negocios de valores. De entrada, los movimientos de capitales se están convirtiendo en algo mucho más global. Así como los inversores compran cada vez más valores extranjeros, los bancos de inversión necesitan tener redes que les permitan comercial y distribuir este papel por todo el mundo. Los bancos de inversión estadounidenses están especialmente interesados en ampliar sus operaciones externas. Morgan Stanley ha sido uno de los más exitosos; es particularmente fuerte en Europa Occidental y en el Este de Asia. Por su parte Warburg ha sido singularmente nefasto a la hora de expandirse en el extranjero, especialmente en Norteamérica. Una fusión con Morgan Stanley le permitiría al Warburg tener una importante puerta de acceso al mercado americano.

Expandirse en el extranjero tiene otra ventaja: diversifica los negocios inversores de los bancos. Al expandirse en otros mercados, especialmente en los emergentes, en los que los ciclos de negocios y por tanto sus tipos de interés se mueven a diferentes velocidades, los bancos de inversión esperan ganar mayor protección contra este tipo de movimientos.

La tendencia última que está transformando la inversión bancaria es el abandono de las tradicionales agencias de negocios, en las cuales los bancos tenían comisión. Las tasas que los bancos en este tipo de "business" han estado cayendo como resultado de la innovación tecnológica y la competición. Como resultado, los bancos de inversión deben tomar más riesgos ellos mismos para generar beneficios.

(The Economist)

Economía mundial: las burbujas de la fiesta pueden acabar convertidas en lágrimas

La economía mundial está comportándose de manera extraña. Para entender lo que pasa, imaginen un hombre que llega a casa después de trabajar esperando una cena modesta y se encuentra con que sus amigos le han preparado una fiesta sorpresa.

Aunque mucha gente no lo ve nada claro, las economías de casi todo el mundo tienden a ser optimistas. Estados Unidos, Gran Bretaña y Canadá han crecido más de un 4 % este año; Australia, más de un 6 %. La recuperación en la Europa continental está bien establecida, con un crecimiento anual entre el 2 y el 3 %. Incluso la dolorosa recesión de Japón parece haber finalizado. Juntas, la producción de las siete grandes economías industriales ha superado un promedio de más del 6 % en los últimos seis meses, la más rápida de la década.

Todo esto suena a música de violines. Pero las economías de crecimiento acelerado, como en las fiestas con champagne, tienen la mala costumbre de perder el control, lanzando la inflación y forzando a los bancos centrales a enfriarlo todo elevando brutalmente los tipos de interés. Es típico que los que marcan la política a seguir esperen demasiado para cortar la fiesta, con lo que hacen aumentar el peligro llevando el crecimiento exarcebado a la recesión. Esto ha ocurrido tantas veces que todo el mundo debiera haber aprendido la lección. Pero no es muy popular cerrar el bar cuando empieza el "party".

Ahora que la economía mundial parece vivir la época del descorche de champagne, cabe pensar si no habrá demasiadas burbujas que enmascaran la realidad. Y entonces cabe preguntarse si los que toman las grandes decisiones sabrán actuar sabiamente. Si no lo hacen, este "boom" acabará con las consabidas lágrimas. No existe un profundo cambio en la estructura de la economía mundial capaz de hacer que esta recuperación sea diferente, sino las buenas decisiones de los líderes económicos. Eso sí que valdría la pena de ser celebrado.

(The Economist)

La información más completa sobre Arrendamientos Urbanos

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Con Arrendamientos Urbanos ponemos a su disposición la información más completa, práctica y de fácil manejo sobre la materia. En hojas cambiables que nos permitirán ir actualizando sistemáticamente su contenido. Una útil herramienta para el especialista. En un cómodo formato, para un perfecto ordenamiento y fácil localización de toda la información sobre este tema.

Contenido de la obra:

Toda la legislación analizada y sistematizada, al título por artículo, e incluso, párrafo por párrafo. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos anotada y concordada; el Texto refundido de la LAU, aplicable a los contratos celebrados antes de 1985, con toda su jurisprudencia (T.C.; T.S. y Audiencias Provinciales); el Decreto Boyer y toda la jurisprudencia para los contratos de estos últimos diez años. Complementa ésta magnífica recopilación toda la normativa procesal tanto de la Ley de Enjuiciamiento Civil como del Decreto sobre el juicio de cognición.

Suscripción:

Le aseguramos una perfecta puesta al día. Al menos cuatro veces durante el año, recibirá toda la información de la obra de Arrendamientos Urbanos con las más modernas sentencias (T.C.; T.S. y Audiencias Provinciales); incorporando cuantas modificaciones legislativas se vayan produciendo.

Y además incluye:

el nuevo programa informático Arrendamientos Urbanos que le permite calcular en segundos la actualización de la renta y la duración del contrato tras la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. Una solución fácil, cómoda, rápida y segura.

En versiones MSDOS y WINDOWS.

11, 25, 011, 10141.A.



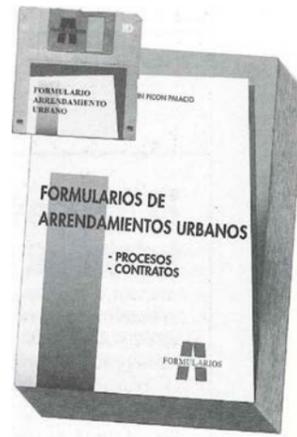
¡Vídese de operaciones COFT'plicadas

FORMULARIOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (Procesos-Contratos)

Formularios sobre Procesos Arrendaticios (Contratos anteriores al 9/5/85; Contratos del Decreto Boyer; y Contratos posteriores al 1/1/95) y modelos de Contrato al amparo de la nueva LAU.

Una herramienta exhaustiva para: Desahucio por falta de pago; desahucio por preaviso; desahucio por expiración del término contractual; desahucio por necesidad; actualización de renta; fianza; adjudicación de vivienda en juicio matrimonial; subrogación moris causa; resolución por extinción de usufructo; acción de nulidad de contrato; extinción por abandono; retracto y tanteo; resolución por subarriendo; resolución por obras incontestadas; resoluciones por actividades molestas; resolución por abandono; resolución por ruina.

Contiene índice sistemático e índice alfabético. Y, además, se acompaña de un disquete que reproduce el contenido de los formularios, permitiéndole imprimirlos y exportarlos a cualquier tratamiento de textos.



BOLETIN DE PEDIDO

Deseo recibir contra reembolso las obras que he indicado:

Arrendamientos Urbanos. Legislación y Jurisprudencia. (Incluye Obra Base, suscripción año 1995 y programa para actualización de rentas y duración de contratos) Al precio especial de 17.500 Pta + LV.A.

Formularios de Arrendamientos Urbanos. (Procesos-Contratos). (Incluye disquete con el contenido de los formularios) 9.000 Pta + I.V.A.

Nombre _____

Dirección _____

Población _____ C.P. _____

Provincia _____ Teléfono _____ Fax _____

DN1 / NIF _____ Firma _____

Oferta válida para los lectores de esta revista hasta el 28.95

Rellene el cupón y PONGA ESTA PAGINA EN SU FAX y pulse (91) 66159 37 Con eso es suficiente

España-Portugal: un singular mercado común de intereses económicos

La entrada simultánea de España y Portugal en la Comunidad europea ha desarrollado desde 1986 una especie de Mercado común ibérico, un verdadero «Benelux económico» entre ambos países. España ocupa a menudo el primer lugar en Portugal comparado con los demás países europeos. En 1993, era su mayor proveedor con una cuota de mercado de un 17%. También ha sido en el mismo año el número uno de los países inversores, con un importe de 4.3 mil millones de francos. «En realidad, España ya es el principal mercado para Portugal y el mercado portugués se ha vuelto, para España, más importante que todos los de Iberoamérica reunidos», explicaba recientemente el primer ministro portugués, Aníbal Cavaco Silva. Efectivamente, el año pasado, los capitales españoles parecían haber elegido Portugal. Una verdadera revolución si recordamos que este comercio bilateral

era prácticamente inexistente antes de 1983. La aparición de este gran mercado regional informal es una originalidad en la economía europea. Hay más de tres mil empresas españolas en Portugal y doscientas compañías portuguesas han cruzado la frontera. «¡Es lo normal! Darse la espalda como lo hemos hecho durante siglos era anti natural», añade el jefe del gobierno portugués. Según los expertos, España y Portugal forman un mercado natural y acabarán convirtiéndose recíprocamente en socios prioritarios, sólo es cuestión de tiempo. ¿Se sienten los portugueses amenazados por una invasión económica española? «Francamente, no. Creo que España y Portugal han enterrado los fantasmas del pasado y nuestros países han iniciado una nueva fase de relaciones de igual a igual», estima el primer ministro portugués. (Le Figaro)

El NatWest rompe con un tabú de la banca británica: abrir los domingos

Desde luego, el sector bancario británico no para de crear revuelo. Mientras el prestigioso banco de negocios S. G. Warburg tal vez esté a punto de pasar bajo el control del americano Morgan Stanley, el panorama bancario del reino podría estar en el umbral de una nueva revolución en otro terreno, el del banco comercial. NatWest (National Westminster), número uno de los grandes bancos de depósito, se dispone, en efecto, a romper un tabú, proponiendo, con motivo de las fiestas de fin de año, abrir el domingo algunos de sus 2.500 taquillas. En total, 23 agencias establecidas en los centros comerciales más activos de Gran Bretaña donde el banco está implantado, abrirán sus puertas de 10.30 a 15.30 horas. Ofrecerán lo que la dirección llama «Un servicio bancario normal». «Por primera vez, este año, las tiendas tienen la autorización legal de abrir sus puertas en domingo, durante el período que precede a las fiestas de

fin de año. Nuestra iniciativa está ligada a esta innovación. Deseamos ofrecer un servicio adicional a nuestra clientela», explica un portavoz de NatWest. Los bancos británicos no estaban sometidos a la reglamentación que exige a los negocios observar el descanso dominical. Pero las costumbres de comercio de los británicos han evolucionado; el domingo se ha convertido en su día favorito para las compras. Ante tal hecho, NatWest piensa aprovechar la ocasión para atraer a esta clientela dominical. Para llevar bien esta operación, el banco ha llamado a empleados voluntarios. El reducido número de ventanillas abiertas al público parece indicar que la experiencia no suscita el entusiasmo por parte de los miembros del personal. En efecto, la mayoría teme que en caso de éxito, el trabajo dominical pasará de ser voluntario a normativo. (Le Figaro)

NOVEDADES EDITORIALES

ACTUALIDAD EDITORIAL S.A.

Título: LA PRUEBA DE DOCUMENTOS EN EL PROCESO CIVIL: ESTUDIO JURISPRUDENCIAL.
Autor: Santiago Ortiz de Navacerrada. Catedrático de Derecho Procesal. Secretario de Gobierno del Tribunal Supremo.

Formato: 15 x 21 cms. 350 páginas.
P.V.P.: 3.200 ptas.

A través de este libro se analizan los puntos sobresalientes de la Prueba de Documentos dentro del Proceso Civil. El manual incluye más de 200 sentencias reproducidas literalmente siguiendo la clasificación material del libro.

Título: FORMULARIOS DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMUN.
Autor: Antonio Martínez Nieto (del Cuerpo Superior de Administradores de la Comunidad Autónoma de Murcia), prologado por D. Alejandro Nieto (catedrático de Derecho Administrativo).
Formato: 17 x 24 cms. 762 páginas.
P.V.P.: 8.738 ptas. más 3% I.V.A.

Actualidad Editorial con objeto de facilitar las gestiones administrativas, lanza al mercado los Formularios de Procedimiento Administrativo Común. Todos los formularios están anotados con citas de bibliografía y legislación aplicable así como la jurisprudencia más relevante. Incluye un anexo legislativo con la Ley de procedimiento Administrativo Común y sus Decretos de desarrollo. Así como, la LPA y LRJAE. Todas anotadas con concordancias de legislación y jurisprudencia. Contiene índice sistemático e índice analítico. Bibliografía sobre procedimiento administrativo.

ACTUALIDAD JURIDICA ARANZADI

Título: LA RELACION LABORAL DEL DIRECTIVO. CONTRATACION Y EXTINCION. EL «CONTRATO BLINDADO». 1.ª Edición, 1994

Autor: Eduardo Alemany Zaragoza.

Formato: 160 páginas.

P.V.P.: 3.107 ptas. (3.200 ptas. con IVA).

Todo sobre los contratos «blindados» y uno blindados» de los directivos. Merece especial atención el libro publicado por Aranzadi en relación a las distintas clases de contratos de directivos. Extinción de los mismos: diferentes formas, consecuencias económicas y posibles prestaciones a recibir después. El desistimiento del empresario. Análisis pormenorizado de todas las cláusulas de un «Contrato blindado» y sus consecuencias. Anexo legislativo y de referencias jurisprudenciales. Modelo de contrato de Alta Dirección.

Título: COMENTARIOS A LA LEY DE COMPETENCIA DESLEAL 1.ª edición 1994

Autor: Otamendi R. Bethencourt.

Formato: 432 páginas.

P.V.P.: 5.534 ptas. (5.700 ptas. con IVA).

Comentario actualizado, artículo por artículo, de la Ley de Competencia desleal, se amplía y actualiza la anterior edición con las recientes, abundantes y novedosas aportaciones de doctrina y jurisprudencia, se incorporan al comentario actualizado, artículo por artículo, de la Ley.

Título: INTERPRETACION Y JURISPRUDENCIA. EL ARTICULO 3.1 DEL CODIGO CIVIL. 1.ª Edición, 1994

Autor: Pérez Alvarez.

Formato: 284 páginas.

P.V.P.: 4.199 ptas. (4.325 ptas. con IVA).

Tema de interés en cualquier rama del Derecho. ¿Cómo interpreta el Tribunal Supremo la norma que indica cómo interpretar las normas? El estudio está volcado sobre la realidad normativa y jurisprudencial. Se manejan casi 2.000 sentencias del T.S., referenciadas al Repertorio Aranzadi.

«TECNOS»

Título: FORMULARIOS PRACTICOS DE DERECHO LABORAL Y SEGURIDAD SOCIAL

Autor: Joaquín Belmonte Navarro.

Formato: 128 páginas.

P.V.P.: 1.350 ptas.

La presente obra recopila, con sentido práctico y de forma actualizada -pues contempla las más recientes modificaciones que se han producido en la legislación laboral-, las actuaciones documentales que con más frecuencia se producen en el ámbito jurídico-laboral y de Seguridad Social.

Título: LEY GENERAL TRIBUTARIA

Autor: Juan Martín Queralt.

Formato: 152 páginas.

P.V.P.: 1.100 ptas.

Esta edición, cerrada en agosto de 1994, recoge el texto actual de la Ley General Tributaria, incorporando, mediante las correspondientes notas a pie de página, la normativa antes vigente.

Título: LA DISCIPLINA AMBIENTAL DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Autor: Diego J. Vera Jurado.

Formato: 223 páginas.

P.V.P.: 0000 ptas.

Es un hecho constatado que las actividades industriales nunca han sido ajenas, en uno u otro aspecto, a la intervención de la Administración Pública. En este libro se aborda el estudio de algunos de los aspectos más polémicos y problemáticos de este ámbito de intervención pública. El punto de partida son los aspectos conceptuales (medio ambiente y actividades industriales), para, posteriormente, dedicar una especial atención al funcionamiento de los diferentes instrumentos jurídicos que estructuran la disciplina ambiental de la industria, desde la perspectiva del mandato constitucional que impone la utilización racional de todos los recursos naturales y la defensa del medio ambiente y la calidad de vida.

EDITORIAL CIVITAS

Recientemente la editorial Civitas ha publicado la segunda edición (la primera era de 1978) de los «Comentarios a la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa», del profesor González Pérez, obra esencial en el campo del Derecho procesal administrativo.

JOSE MARIA BOSCH, S.A.

Título: LAS PERSONAS JURIDICO-PRIVADAS TUTORAS. (En consideración al aspecto personal de la tutela)

Autor: Esther Muñoz Espada

Formato: 433 páginas.

P.V.P.: 6.165 ptas.

La tutela, como remedio supletorio o subsidiario de la patria potestad, trata de resolver un problema social, cual es proteger y asistir a una serie de personas, como menores e incapacitados, que carecen de aquellos a quienes les corresponde de forma connatural este deber. Son causas que originan la formación de la tutela la existencia de menores no emancipados que no estén bajo la patria potestad; los incapacitados cuando la sentencia lo haya establecido; y los menores que se hallen en situación de desamparo.

Título: LA CONDENA EN COSTAS. PROCESOS DECLARATIVOS CIVILES.

Autor: Juan F. Herrero Perezagua

Formato: 299 páginas.

P.V.P.: 3.908 ptas.

Esta obra constituye una firme incursión en el estudio de las consecuencias del principio-derecho de tutela judicial efectiva, para desentrañar el significado de aquél en un aspecto muy concreto del proceso: las costas judiciales.

CASA EDITORIAL BOSCH, S.A.

Título:
LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Autor:
E. Casals Genover, J. Pintó Sala

La obra objeto de este comentario se caracteriza por conjugar el rigor jurídico con su fácil manejo.

En su primer capítulo se describen las características de la nueva Ley haciendo un análisis comparativo de la misma en relación a la Ley del 64 y al Real Decreto Ley del 85.

A partir del segundo capítulo, la obra analiza y comenta la nueva Ley artículo por artículo, incluyendo el correspondiente estudio-sinopsis de cada uno de los cinco títulos que engloban el articulado de la Ley.

Finalmente y, con el mismo rigor, se analizan todas y cada una de las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales de la Ley.

Es destacable, el compendio jurisprudencial que contiene el libro, que se caracteriza por estar presentado y estudiado en relación a la nueva Ley.

Concluyendo, señalar que el libro incluye un soporte informático de su contenido y los textos legales objeto de su estudio.

* * *

El Legajo

La nueva Revista del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia, «El Legajo», bimensualmente intentará ser un cauce de comunicación de las Secciones del Colegio, bajo la Dirección del Bibliotecario de la Junta de Gobierno Don Juan Añón. En su reciente aparición afirmó estar cumpliendo el objetivo marcado por la Junta de Gobierno consistente en:

«La idea consiste, básicamente, en propiciar el acercamiento entre los compañeros y demás profesionales que se integran en este complejo mundo de la Justicia. Para ello hemos intentado hacer una revista distendida, lo más abierta posible, que permita la mayor participación de todos».

* * *

Importante iniciativa del Colegio de Abogados de Valencia, para constatar la procedencia del Beneficio de Justicia Gratuita y para filtrar la designación sin sentido.

Ha iniciado su andadura dentro de la demarcación del Colegio de Abogados de Valencia, el «Servicio de Orientación Jurídica (S.O.J.)». Este Servicio nace como fruto de un ya viejo anhelo de la Abogacía por contar con un «filtro» previo a las designaciones de Turnos de Oficio.

La actuación de este Servicio, conlleva que el ciudadano rellene un formulario, haciendo constar sus circunstancias personales y económicas a efectos de concretar su derecho al Beneficio de Justicia Gratuita. Sólo cuando el ciudadano aporte los elementos necesarios para acreditar cumplir los requisitos se procederá a la designación.

Se ha convertido en un importante filtro para designaciones sin sentido que, todo aquel vinculado a la vida colegial, conoce perfectamente. En sus primeros quince días de actuación se han producido un 70 % menos de designaciones que en el período inmediato anterior.

* * *

Colegio de Abogados de Castellón. Inauguración

El Colegio de Abogados de Castellón, el pasado mes de noviembre, vio colmado una de las grandes necesidades de todos los Colegios de Abogados de España: la inauguración de una sede propia.

En un edificio rehabilitado en la c/ Temprano n.º 15 de la Capital de la Plana, muy cerca del Palacio de Justicia, tienen los compañeros de Castellón su nueva sede colegial. Sin duda un logro mas de su eterno Decano Don Vicente Falomir y de todos los compañeros de Castellón.

* * *

Recurso contra la L.A.U.

El Consejo General de la Abogacía, ha interpuesto con gran celeridad recurso de inconstitucionalidad contra la L.A.U., como consecuencia del agravio comparativo existente entre las distintas profesiones liberales frente a empresarios y comerciantes. Con posterioridad se han adherido otros consejos de otras comunidades.

* * *

Jornadas sobre funcionamiento de la oficina judicial

Las primeras Jornadas sobre el Funcionamiento de la Oficina Judicial organizadas por Editorial La Ley durante los días 24 y 25 de octubre, reunieron a más de 200 profesionales del mundo jurídico y evidenciaron la insuficiencia y mal aprovechamiento de recursos materiales existentes; irracionalidad en la distribución del trabajo; obsolescencia de procedimientos y desmotivación profesional.

Se apuntaron distintos campos de ac-

tuación para mejorar el servicio de la Administración de Justicia, entre las que cabe destacar los siguientes:

-Desligar al juez de funciones meramente administrativas y potenciar la función del secretario judicial en la ordenación de procedimientos y en la resolución de procesos voluntarios.

-Organizar la actividad de la Oficina Judicial con modernos criterios de gerencia y crear servicios comunes para distintos juzgados aprovechando economías de escala.

-Una utilización integral de la informática para gestiones documentales y procesales con otros órganos judiciales, con organismos públicos y privados y con los abogados y procuradores.

* * *

Inauguración de la nueva sede de la Escuela de Práctica Jurídica del Colegio de Abogados de Barcelona

El Decano del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona, pronunció el pasado día 17 de octubre, la lección inaugural del curso de práctica jurídica 1994/95 que realiza la Escuela de Práctica Jurídica del Colegio de Abogados de Barcelona, así como sus nuevas dependencias situadas en el Edificio Lauria de la sede del colegio, dotadas con una completa red informática conectada con la base de datos de la biblioteca.

* * *

El Colegio de Abogados de Baleares a favor de un Congreso General de la Abogacía abierto

Como es sabido, las Juntas de Gobierno de los 82 Colegios de Abogados españoles se reunieron en Santander, para aprobar el Reglamento del VI Congreso General de la Abogacía Española a celebrar en la Coruña

en septiembre de 1995. Una de las cuestiones más polémicas fue el modelo de participación en el Congreso -abierto o restringido- prosperando finalmente por abrumadora mayoría la solución de establecer un cupo de congresistas por Colegio, reservando determinadas plazas para aquellos primeros cuatrocientos Abogados que envíen Comunicaciones al Congreso.

El Colegio de Abogados de las Islas Baleares, que en la reunión de Santander ya expresó su parecer contrario a que se restringiera la participación en el VI Congreso, dedica el editorial de su boletín del pasado

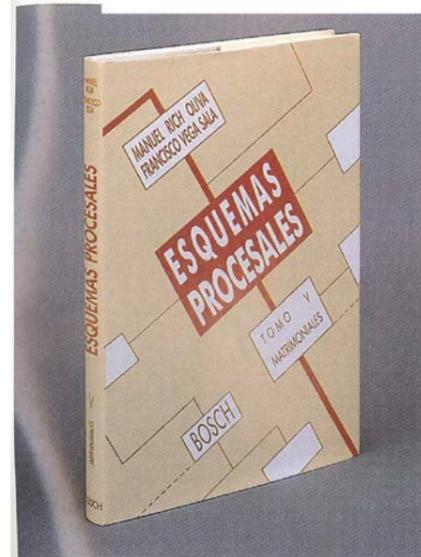
mes de octubre a cuestionarse del pasado

ESQUEMAS PROCESALES

NOV 1911

M. Rich Oliva - F. Vega Sala

Vol. V. MATRIMONIALES



En este quinto tomo de la colección «Esquemas Procesales» se ofrecen los procedimientos, vistos a través de la peculiar representación esquemática propia de estas obras, de los procesos civiles, no sólo matrimoniales, sino de familia, abarcando también las cuestiones que surgen en las parejas de hecho. Trata también ampliamente los procesos de nulidad matrimonial canónica.

Como es habitual se aporta una amplia y actualizada bibliografía y publicaciones en revistas técnicas especializadas. Cabe destacar como más novedoso el hecho de que se incluyen en esta obra y en cada esquema comentarios prácticos sobre el procedimiento de que se trate.

Se completa la obra con cuadros sinópticos, tanto en materia civil como canónica, sobre cuestiones conexas tales como derechos arrendaticios, sucesorios, de prestaciones sociales, etc... En definitiva se trata de una obra de especial interés, muy práctica, de fácil consulta que ha de facilitar la labor del letrado.

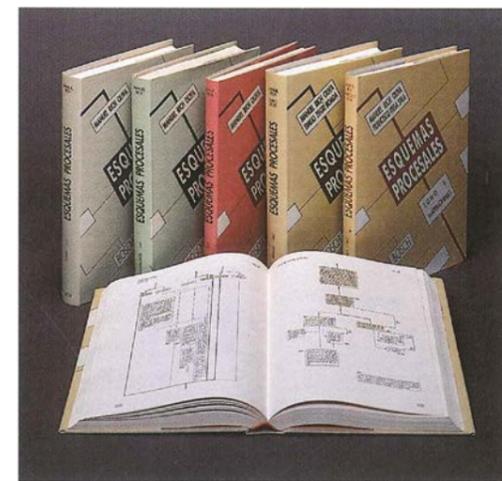
1.ª ed., 1994, 391 págs., encuadernado en geltex.
ISBN 84-7676-285-2. PVP: 9.270 Ptas.

OTROS TÍTULOS DE LA COLECCIÓN

M. Rich Oliva
Vol. I. CIVILES
(con anexo de actualización)

A lo largo de sus páginas se estudia la jurisdicción contenciosa (juicios, procedimientos, trámites, recursos, interdictos, recusaciones, hipotecarios, arbitraje) y la jurisdicción voluntaria. Como todos los volúmenes de la colección, se caracteriza por la exposición gráfica del proceso a dos tintas. Se completa la obra con una serie de apéndices, que en este caso comprenden artículos de la LEC, bibliografía general y los correspondientes índices; incluye separata de actualización a la Ley 10/92 (admite venta por separado).

2.ª ed., 1991, 594 págs., encuadernado en geltex.
ISBN: 84-7676-190-2. PVP: 11.588 Ptas.



M. Rich Oliva - E. Zegrí Boada
Vol. IV. PENALES

Este cuarto volumen de la colección, realizado en colaboración con el abogado y profesor D. Emilio Zegrí, se dedica a los procedimientos y trámites penales (proceso abreviado, ordinario, juicio de faltas, etc.), estudiando todas sus fases y los diversos recursos, recogiendo las últimas modificaciones introducidas por la Ley 10/92, de medidas urgentes de reforma procesal. Todo ello, desde esa novedosa perspectiva gráfica característica de esta colección.

1.ª ed., 1993, 626 págs., encuadernado en geltex.
ISBN: 84-7676-230-5. PVP: 11.330 Ptas.

M. Rich Oliva
Vol. II. ADMINISTRATIVOS

Está ya en prensa la segunda edición del libro «Esquemas Procesales Administrativos».

En esta edición se recogen las leyes 10/1992 y 30/1992 que han modificado el derecho sustantivo y procesal administrativo de manera sustancial, destacando el nuevo Procedimiento Administrativo común a todas las Administraciones. Es de muy útil consulta porque visualiza los procesos aclarando así la habitual complejidad de esta materia.

Prevista aparición: diciembre, 1994.

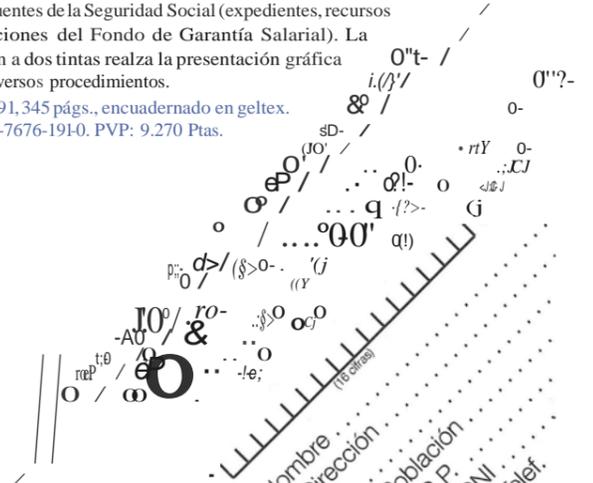
M. Rich Oliva
Vol. III. LABORALES

Adaptada a la Ley de Procedimiento Laboral y a la de Demarcación y

Planta, esta segunda edición se encuentra dividida en dos partes: el procedimiento laboral (acciones previas, proceso ordinario, modalidades procesales, recursos y ejecución de sentencias) y los expedientes de la Seguridad Social (expedientes, recursos y prestaciones del Fondo de Garantía Salarial). La impresión a dos tintas realza la presentación gráfica de los diversos procedimientos.

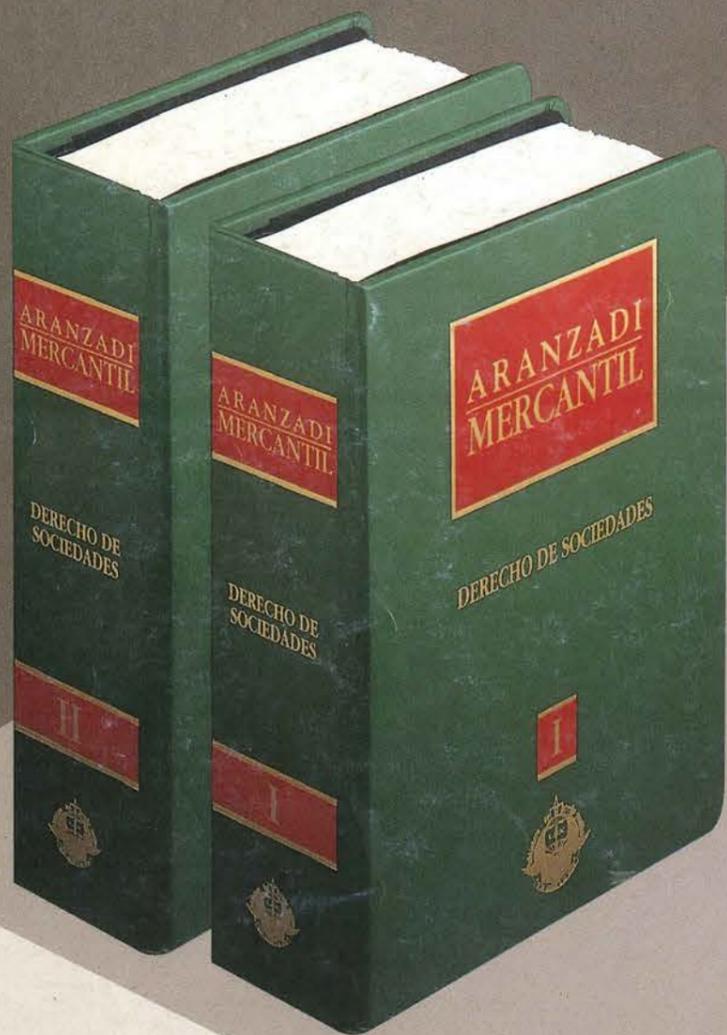
2.ª ed., 1991, 345 págs., encuadernado en geltex.
ISBN: 84-7676-191-0. PVP: 9.270 Ptas.

BOSCH
Casa Editorial, S.A.
Comte d'Urgell, 51 bis - 08011 Barcelona
Tel. (93) 454 84 37 - Fax (93) 323 67 36



para una fácil consulta

la información más completa sobre sociedades mercantiles sistematizada en 2 volúmenes



ARANZADI MERCANTIL es la única publicación sobre sociedades mercantiles que contiene *oda la mformación sobre odo, tipos de sociedades* -incluidas las menos comunes-, *sistematizada* para garantizar cualquier consulta, presentada en *dos volúmenes* muy manejables de un moderno sistema de hojas intercambiables y *actu trimestralmente*.

ARNZADI MERCANTIL está dirigido por un equipo de expertos, al frente de los cuales se encuentra el Catedrático de Derecho Mercantil Alberto Bercovitz Rodríguez-Cano (Director) y los Profesores José Domingo Rodríguez y José Barba de Vega. Conjuntamente dirigen y elaboran una información muy completa y variada, que hasta ahora había que buscar en fuentes dispersas:

Estudios introductorios a cada capítulo que, con brevedad y orientación práctica, desarrollan nociones básicas sobre los problemas que se plantean en la realidad del trabajo profesional diario.

Legislación concordada y anotada con jurisprudencia, doctrina y bibliografía. Completísima recopilación que reproduce la legislación vigente -incluidas las normas comunitarias, también concordadas- y las disposiciones derogadas cuando la jurisprudencia aplicable en la actualidad se basa en ellas.

Jurisprudencia: la más completa exposición, revisada y clasificada, con transcripción literal de los fundamentos de Derecho. Incluye jurisprudencia desde la creación del Tribunal Supremo en el siglo XIX y la jurisprudencia comunitaria que interpreta las Directivas.

Bibliografía extensa y actualizada.

Formularios de todos los tipos de sociedades, de todos los impresos del Registro Mercantil, de la emisión de obligaciones, de la transformación, fusión, absorción y escisiones de sociedades, etc.

Indices exhaustivos: de jurisprudencia y de legislación por conceptos, sistemático y cronológico:

La Experiencia al Servicio de la Innovación
ARANZADI
EDITORIAL

Economía & Jurist

LOS DISTINTOS METODOS Y TECNICA PROCESAL ENCAMINADOS A CONSEGUIR LA DILACION DEL PROCESO JUDICIAL: SU RECHAZO.

¡POR FIN! ENTRA EN VIGOR LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

LA NUEVA LEY DE FUNDACIONES Y MECENAZGO

RECURSOS CONTRA LAS RESOLUCIONES SANCIONADORAS DE INFRACCIONES DE TRAFICO. FORMULARIOS

PARAISOS FISCALES: REGIMEN FISCAL DE LAS SOCIEDADES LUXEMBURGESAS

LA REFORMA DEL REGIMEN DE LAS SANCIONES TRIBUTARIAS Y DE LOS DELITOS CONTRA LA HACIENDA PUBLICA

OFERTA ESPECIAL DE LANZAMIENTO* ahórrase más de un 20%
pídalo por tfno. (948) 33 02 26 - 33 18 11, o por fax (948) 33 08 45 - 33 09 19

Nom bre: _____ Profesi ón: _____
Em presa: _____ Especial i dad: _____

Dirección: _____ CIF/NIF: _____ Teléfono: _____

Poblaci ón/provincia: _____ C.P.: _____

	sin IVrecio ^a , ^a parac -sA		sin IVAprecio ^o ofertacon IVA	
D AL CONTADO	36.893	1.107	38.000	46.602
D 2 PAGOS SEMESTRALES	19.738	592	20.330	24.932
D 4 PAGOS TRIMESTRALES	9.961	299	10.260	12.582
				377
				48.000
				25.680
				12.960

Deseo más infamación. Deseo me envíen a la dirección arriba indicada los 2 tomos de ARANZADI MERCANTIL, acogíendome al precio especial de lanzamiento en la modalidad de pago marcada. Este precio incluye la actualización trimestral durante un año. *oferta válida hasta el 15 de febrero de 1995

Efectúo el pago por el procedimiento siguiente: DTalón nominativo a Editorial Aranzadi DContra reembolso

