

## VARIA

*DECRETO 2131/1963, de 24 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal.*

Por acuerdo del Consejo de Ministros de veinte de octubre de mil novecientos sesenta y uno, se aprobó el Plan Nacional de la Vivienda para el período mil novecientos sesenta y uno-mil novecientos setenta y seis. Este Plan, elaborado cuidadosamente tras los más rigurosos estudios técnicos, tiene como objeto la solución definitiva y el planeamiento económico a largo plazo, del problema de la vivienda, coronando así la obra llevada a cabo en esta materia por el Estado desde el año mil novecientos treinta y nueve.

Para la ejecución del Plan, la Ley de veintitrés de diciembre de mil novecientos sesenta y uno autorizó las dotaciones crediticias necesarias, de acuerdo con las previsiones contenidas en dicho Plan para el bienio mil novecientos sesenta y dos-sesenta y tres.

La disposición final de esta Ley disponía que el Ministerio de la Vivienda, en el plazo máximo de seis meses, a contar de su publicación de esta Ley, elevará al Gobierno para su aprobación por Decreto, previo informe del Consejo de Estado, un texto refundido y revisado de la legislación en materia de construcción

y utilización de viviendas de protección estatal, para adaptarla a las circunstancias actuales y conseguir además la máxima eficacia en el desarrollo y ejecución del Plan Nacional de la Vivienda.

En cumplimiento de esta norma, se procedió a un estudio que, tomando por base la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, y teniendo en cuenta todas las disposiciones posteriores de rango legal, permitiese la elaboración de un texto refundido y revisado en el que se cumpliese con la prescripción transcrita.

La Ley establece unos principios generales sobre la acción del Estado en materia de vivienda, y, tras ellos, completa y perfecciona la relación de promotores, regula los beneficios otorgados por el Estado a los promotores de construcción de viviendas, establece las normas para la contratación de las obras, dicta disposiciones relativas a la calificación provisional y definitiva de las viviendas y sus respectivos efectos, así como el uso, conservación y aprovechamiento de ellas; recoge y perfecciona la función del desahucio administrativo ya establecida; contiene los preceptos generales ya en vigor sobre las líneas esenciales de las funciones del Instituto Nacional de la Vivienda y los medios con que cuenta para el desarrollo de su labor; y establece finalmente un régimen sancionador adecuado.

Cabe destacar la nueva denominación de «Viviendas de Protección Oficial» que se da a las acogidas a esta Ley, así como a sus locales, edificaciones y servicios complementarios, precisando el correspondiente concepto legal y dándole la denominación adecuada en su verdadera naturaleza. Interesante es también el precepto que establece el plazo de cincuenta años para la sujeción al régimen de la Ley, marcando así el punto final de la especialidad jurídica de los inmuebles respectivos.

Nuevo es también el concepto relativo a la unicidad del expediente, para la simplificación de los trámites de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo. Se autoriza también el unir dos viviendas, cuando su disfrute haya de corresponder a familias numerosas. Y se prevé que la vigencia de la Ley quede aplazada hasta el momento en que haya de entrar en vigor el Reglamento para su desarrollo.

Independientemente de éstas y otras concretas novedades que contiene el texto refundido, cabe subrayar aquí la flexibilidad con que se dota a la acción administrativa de medios adecuados para la obtención de las finalidades perseguidas, estableciendo criterios ágiles de financiación, recogiendo en otros casos de las soluciones que la experiencia ha ido haciendo necesarias y permitiendo a la Administración la discriminación entre las solicitudes que se presenten para acogerse a los beneficios de la Ley, a fin de atender como es ineludible a las necesidades sociales más apremiantes con el carácter preferente que los atribuye a su vez su propia naturaleza y el designio irrenunciable del Estado.

Son de singular interés las disposiciones adicionales y transitorias, en las que, con el debido respeto, preceptivo en virtud de la Ley de veintitrés de diciembre de mil novecientos sesenta y uno, a los derechos adquiridos por los promotores, se establece que las viviendas acogidas a cualquiera de los anteriores regimenes de protección oficial establecidos por disposiciones derogadas, sin perjuicio de gozar de los beneficios que les otorgue su respectiva cédula de calificación, se han de avenir a las normas de esta Ley, en cuanto a su régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sanciones. Con ello se da un importante paso de unificación legislativa, permitiendo sustituir el bosque de disposiciones que obedecieron en su día a las exigencias del momento, por un único sistema que asimile a estas viviendas, como es obligado, en cuanto a su régimen para el futuro y siempre con el debido respeto a aquellos derechos adquiridos.

El texto, elevado al Gobierno por el Ministerio de la Vivienda, conforme a la disposición final citada, fue remitida por aquél al Consejo de Estado, el cual lo dictaminó favorablemente, formulando determinadas sugerencias que sustancialmente han sido recogidas en su redacción definitiva.

Se ha logrado con todo ello un texto que, manteniendo el cuadro institucional vigente en sus diversas modalidades y con una idea de respeto y conservación de realizaciones debidamente contrastadas por la práctica, ha de proporcionar, sin embargo, a la ingente obra del Estado de dotar de vivienda digna a todos los españoles, el marco legal necesario en el que todas las iniciativas y esfuerzos encuentren su debida acogida, y en el que,

con la consideración debida a la iniciativa privada, se prevean las modalidades de la actuación estatal que la hagan más eficaz al servicio de aquellos fines, dándose así cumplimiento, por otra parte, a lo establecido al efecto en una de las Leyes Fundamentales del Estado: el Fuero de los Españoles.

Por lo expuesto, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día veintitrés de julio de mil novecientos sesenta y tres,

### D I S P O N G O :

Artículo único.—En cumplimiento de la disposición final de la Ley de veintitrés de diciembre de mil novecientos sesenta y uno, se aprueba el siguiente texto refundido y revisado de la legislación en materia de viviendas de protección oficial.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Vivienda,

JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ Y SÁNCHEZ-ARJONA

### TEXTO REFUNDIDO Y REVISADO DE LA LEGISLACION EN MATERIA DE «VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL»

Artículo 1.º El régimen de protección oficial a la construcción de viviendas, el uso, conservación y aprovechamiento de ellas se ajustarán a las prescripciones de esta Ley.

Art. 2.º Se entenderá por «Viviendas de Protección Oficial» las que dentro de un Plan Nacional de la Vivienda y de los programas de actuación se construyan con arreglo a proyecto que el Instituto Nacional de la Vivienda apruebe por reunir las condiciones que se señalen en el Reglamento y Ordenanzas. Su uso, conservación y aprovechamiento se regirán durante cincuenta años por esta legislación.

La protección de la Ley alcanzará a los locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización.

Cuando en el texto de esta Ley se haga referencia a «Viviendas de Protección Oficial», se entenderán incluidos en esta expresión los conceptos a que se refiere el párrafo anterior.

Los promotores de viviendas acogidas a esta Ley que no hubieren previsto en sus proyectos la construcción de las edificaciones y servicios complementarios establecidos en los Planes Nacionales de la Vivienda vendrán obligados a reservar los terrenos precisos para aquel fin.

Podrán ser objeto de la protección a que se refiere esta Ley los alojamientos construidos por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda para remediar necesidades apremiantes de carácter social.

Art. 3.º Las «Viviendas de Protección Oficial» se clasificarán en dos grupos:

Primer grupo.—«Viviendas de Protección Oficial» para cuya construcción no se conceda subvención, prima ni anticipo por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Segundo grupo.—«Viviendas de Protección Oficial» para las que se concedan algunos o varios de dichos auxilios. Este segundo grupo se dividirá a su vez en categorías, cuyas características se fijarán reglamentariamente en función de superficie o de ésta y de su coste de ejecución material por metro cuadrado de edificación.

Art. 4.º Incumbe al Instituto Nacional de la Vivienda, con sujeción a las directivas generales del Gobierno y en inmediata dependencia del Ministerio del ramo, la ordenación, policía, fomento y gestión de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y el régimen de uso, conservación y aprovechamiento de ellas. En especial, será misión del Instituto:

a) Fomentar el concurso de la iniciativa privada en la edificación de toda clase de viviendas.

b) Orientar la construcción de viviendas en beneficio de los sectores más necesitados.

c) Ordenar y dirigir técnicamente esta actividad constructiva con la colaboración, en su caso, de los Organismos oficiales interesados.

d) Proteger la edificación de viviendas, locales de negocios, servicios y edificaciones complementarios, adquisición de terrenos y ejecución de obras de urbanización, concediendo los beneficios establecidos en esta Ley y velando por el mejor uso, conservación y aprovechamiento de lo construido.

e) Adquirir y constituir reservas de terreno para su urbanización y parcelación con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen del Suelo y ordenación urbana de 12 de mayo de 1956. Los solares resultantes podrán ser enajenados.

La adquisición, urbanización y parcelación podrá encargarse a cualquiera de los órganos urbanísticos dependientes del Ministerio.

Art. 5.º El Ministerio del ramo elevará al Gobierno, para su aprobación, los Planes Nacionales de Vivienda, que abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

Primero.—Necesidades de viviendas y su distribución en grupos y categorías, referidas al periodo que abarque el plan.

Segundo.—Locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización necesarios en las agrupaciones de viviendas que comprenda el plan.

Tercero.—Previsión de recursos precisos para atender a las necesidades establecidas.

Cuarto.—Programación según las especies de promoción y estudio de las bases de financiación que sean aconsejables.

Quinto.—Propuesta de las medidas que se estimen precisas para la ejecución y mayor eficacia del plan.

Dentro de cada plan, y de acuerdo con las circunstancias coyunturales, el Instituto Nacional de la Vivienda formulará periódicamente programas de actuación para su desarrollo.

Art. 6.º Podrán ser promotores de «Viviendas de Protección Oficial»:

a) Los particulares que, individualmente o agrupados, cons-

truyan viviendas para sí, para cederlas en arrendamiento o para venderlas.

b) Las sociedades inmobiliarias y empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.

c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones provinciales o Cabildos Insulares, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en su legislación para la prestación de servicios.

d) Los Patronatos provinciales o municipales que se constituyan con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino al personal de su plantilla, sea administrativo, técnico, de servicios especiales o subalterno, en situación de activo o jubilado, así como para las personas de sus familias, siempre que tengan reconocida pensión como causahabientes del mismo. Estos Patronatos podrán construir también las viviendas necesarias para los funcionarios públicos que no formen parte de su plantilla, y que hayan de residir en la respectiva provincia o término municipal.

e) La Delegación Nacional de Sindicatos, a través de la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura.

f) Los Ministerios y Organismos oficiales y del Movimiento por sí mismos o mediante la creación de Patronatos con destino a sus funcionarios, empleados y obreros, ya se hallen en situación activa, reserva, retirados o jubilados, así como a sus causahabientes, siempre que estos últimos tengan reconocido haber pasivo con cargo a los presupuestos generales del Estado o Mutualidades de carácter oficial.

g) El Instituto Nacional de Colonización.

h) El Instituto Social de la Marina.

i) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

j) Las Corporaciones y los Colegios profesionales respecto a viviendas destinadas a sus miembros o colegiados y empleados.

k) Las cooperativas de vivienda con destino exclusivo a sus asociados y las Mutualidades y Montepíos libres

l) Las entidades benéficas de construcción.

m) Las Cajas de Ahorro.

n) Las Empresas industriales, agrícolas y comerciales que reglamentariamente estén obligadas a construir viviendas para dar

alojamiento a su personal y las que aun sin estar obligadas las construyen.

o) Las Diócesis y Parroquias para los sacerdotes y auxiliares adscritos a su servicio.

p) Los Gobiernos Generales de Ifni, Sahara y Región Ecuatorial Española.

q) Los que por Decreto puedan ser incorporados a esta relación.

Art. 7.º Excepcionalmente, y cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo sexto, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministro del Departamento, encargará a cualquiera de las entidades oficiales relacionadas en dicho artículo la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» en las localidades que estime preciso.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en estos casos a los promotores designados una financiación especial por la totalidad del presupuesto.

Art. 8.º El Estado podrá conceder, a través del Instituto Nacional de la Vivienda, los siguientes beneficios:

- a) Exenciones y bonificaciones tributarias.
- b) Préstamos con interés.
- c) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.
- d) Subvenciones y primas a fondo perdido.
- e) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos.

Art. 9.º La calificación provisional determinará el número, extensión y condiciones de los beneficios que se concedan en cada caso.

El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará preferentemente esta calificación a las solicitudes de construcciones que se acomoden a los programas de actuación y a las modalidades de financiación que la política general aconseje en cada periodo.

Art. 10. Gozarán de exención total de los Impuestos de Derechos Reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado los actos y contratos y los documentos en que se formalicen, refe-



rentes a «Viviendas de Protección Oficial» que se relacionan en los números siguientes:

Primero.—Los contratos de promesa de venta, adquisición por título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de terrenos, así como los del derecho de superficie y de elevación de edificios. La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir «Viviendas de Protección Oficial», y quedará sin efecto si transcurrieren tres años a partir de dicho reconocimiento sin que se otorgue la calificación provisional.

Segundo.—Las segregaciones, agrupaciones y agregaciones de terrenos para el fin indicado en el número anterior, así como las segregaciones de viviendas, locales de negocios, edificaciones y servicios complementarios, la división material de edificios y las agrupaciones de viviendas cuando se trate de las destinadas a familias numerosas.

Tercero.—Los contratos de ejecución de obras, los de suministros, los mixtos de obra nueva y los contratos de obras de conservación y reparación realizados durante un período de veinte años, a contar de la fecha de la calificación definitiva, así como las certificaciones de obra.

Cuarto.—Los contratos de préstamo hipotecario, cuando éste se solicite antes de obtener la calificación definitiva, siempre que reúnan las condiciones establecidas reglamentariamente, así como la ampliación, modificación, división, posposición, prórroga expresa y cancelación de dichos préstamos y del derecho real de garantía.

Quinto.—La constitución y cancelación de la garantía para asegurar el pago del precio aplazado y la que han de constituir los promotores, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 27.

Sexto.—Las aportaciones hechas por los socios en desembolso del capital inicial o ampliado de las sociedades cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrenda-

miento de «Viviendas de Protección Oficial», así como la puesta en circulación y transmisión de acciones de estas sociedades; la fusión y disolución de las mismas, y la emisión, transformación, modificación y amortización o cancelación de obligaciones, sean o no hipotecarias, siempre que su emisión haya sido aprobada previamente por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Séptimo.—La concesión de anticipos, subvenciones, primas y préstamos por el Instituto Nacional de la Vivienda y su modificación, división, posposición de garantía, prórroga, amortización y cancelación.

Octavo.—Las herencias, legados, donaciones y subvenciones a favor de entidades públicas o benéficas, con destino a la financiación de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», así como a su adquisición para cederlas en régimen de arrendamiento.

Noveno.—La primera transmisión *inter vivos* del dominio de las «Viviendas de Protección Oficial», ya se haga por edificios, bloques completos o separadamente por viviendas o locales, así como la de servicios y urbanización, siempre que tenga lugar dentro de los veinte años siguientes a su calificación definitiva. La venta anterior a dicha calificación deberá sujetarse, para gozar de la exención, a los requisitos que reglamentariamente se señalen. Esta exención se aplicará a las primeras y posteriores transmisiones, así como a su resolución, aun por mutuo acuerdo, que realicen tanto el Instituto Nacional de la Vivienda como los promotores de los apartados c), d), e), f), g), h), k), l), o) y p) del artículo sexto.

Décimo.—La promesa de venta y contratos asimilados, siempre que se convengan dentro de los veinte años siguientes a la fecha de la calificación definitiva y que la escritura de venta se otorgue antes de transcurrir el plazo de cincuenta años que señala el artículo segundo de esta Ley.

Undécimo.—La primera transmisión *mortis causa* de las viviendas calificadas definitivamente para ser cedidas en arrendamiento.

Art. 11. Estarán exentas del Impuesto sobre Emisión y Negociación o Transmisión de Valores Mobiliarios las acciones y obligaciones emitidas por las sociedades a que se refiere el número

sexto del artículo anterior, así como las obligaciones emitidas con autorización del Instituto Nacional de la Vivienda por promotores de cualquier clase, destinadas exclusivamente a la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial».

Art. 12. No se sujetarán a gravamen por Contribución General sobre la Renta los incrementos de patrimonio puestos de manifiesto en las condiciones que se determinen en la adquisición de terrenos con destino a la edificación de «Viviendas de Protección Oficial», en su construcción y conservación, o en la adquisición de las mismas, en primera transmisión, y en las aportaciones en los actos de fundación y de ampliación de capital de sociedades inmobiliarias que se dediquen exclusivamente a la promoción o construcción de «Viviendas de Protección Oficial» o su explotación en régimen de arrendamiento.

Las rentas de las viviendas calificadas para ser destinadas al arrendamiento están exentas del gravamen de la Contribución General sobre la Renta.

Art. 13. Las «Viviendas de Protección Oficial» gozarán, durante un plazo de veinte años desde la calificación definitiva, de una reducción del 90 por 100 del importe de toda contribución, impuesto, arbitrio, derecho, tasa y otro cualquier gravamen del Estado, Diputación, Cabildos Insulares o Ayuntamientos. Asimismo se aplicará esta bonificación a cuantos graven la ejecución misma de las obras. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieren establecerse para la realización de obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos números 314, 315 y 316, de 25 de febrero de 1960.

La bonificación del 90 por 100 se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos en las transmisiones con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», y en la primera transmisión de éstas, así como a la tasa de equivalencia que las sustituye en cuanto a las sociedades, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Para gozar de esta bonificación deberán cumplirse los mismos requisitos que se exigen en el artículo 10, número primero.

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se inicien las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial», sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquéllas experimenten dilaciones o interrupciones injustificadas, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años, será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empiecen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros.

Art. 14. Gozarán de una bonificación del 90 por 100 en el importe de los Impuestos Industrial y de Sociedades la parte de los beneficios que las sociedades y las empresas industriales, agrícolas y comerciales destinen o inviertan:

a) En la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» destinadas a su personal.

b) En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda, o por promotores cuya finalidad sea la promoción, construcción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial».

c) En préstamos a favor de su personal, destinado a la adquisición o construcción de viviendas a que se refiere esta Ley.

También gozarán de la misma bonificación, en cuanto al Impuesto de Rentas de Capital, los intereses de los préstamos hipotecarios concedidos para financiar la construcción o la adquisición de «Viviendas de Protección Oficial», y los que devenguen los precios aplazados en su primera enajenación.

Art. 15. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder anticipos sin interés en concepto de auxilio directo para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» comprendidas en el grupo segundo del artículo tercero, sin que puedan exceder del límite que reglamentariamente se señale. Dentro de éste se determinará reglamentariamente el máximo que puede otorgarse, según las categorías que se fijen con arreglo al artículo tercero o, en su caso, según las clases de promotores:

La cuantía de estos anticipos será fijada en cada expediente por el Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con las normas que el Gobierno señale, a propuesta del Ministro de la Vivienda, al revisar periódicamente los Planes Nacionales de Vivienda.

Art. 16. El anticipo se concederá con garantía de segunda o primera hipoteca a favor del Instituto Nacional de la Vivienda, según que exista o no préstamo complementario. Deberá reintegrarse en un número de anualidades no superior a cincuenta, que se determinará en la calificación. Su devolución empezará a partir de la calificación definitiva.

Los anticipos o préstamos otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda que hayan de ser garantizados con hipoteca, podrán formalizarse por documento notarial o por acta administrativa, que será inscribible en el Registro de la Propiedad. Esta será otorgada por el órgano competente del Instituto Nacional de la Vivienda, con la conformidad del deudor. La cancelación de la hipoteca podrá ser formalizada en cualquiera de las dos formas indicadas.

No será imprescindible la garantía hipotecaria establecida en este artículo cuando los anticipos se hubieren concedido a favor del Estado o entidades estatales autónomas y organismos oficiales, a quienes por Decreto se autorice este régimen especial y las viviendas formen parte integrante de su patrimonio.

Art. 17. El importe de los anticipos se entregará después de invertida la aportación del promotor, con prelación al préstamo con interés y en los plazos, forma y cuantía que se determine en el Reglamento.

Art. 18. Los préstamos a que se refiere el apartado b) del artículo octavo se facilitarán por el Banco de Crédito a la Construcción y las demás entidades de crédito que señale el Reglamento y tendrán un trato de cualificados, consistente en:

- a) Interés no superior al 4,5 por 100.
- b) Exenciones y bonificaciones tributarias establecidas en esta Ley.
- c) Garantía de primera hipoteca sobre el terreno y construcciones.

d) Garantía adicional de pago por el Instituto Nacional de la Vivienda cuando circunstancias extraordinarias lo aconsejaren.

La tramitación se hará en un único expediente. Las mediciones y datos de los proyectos aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda servirán de base para la concesión de los préstamos por las entidades de crédito. La cuantía se fijará, dentro de los límites establecidos en esta Ley, por el Instituto Nacional de la Vivienda.

La cuantía de estos préstamos no podrá exceder del 60 por 100 del presupuesto total en las viviendas calificadas dentro del Grupo I. Para las del Grupo II, la cantidad otorgada como préstamo, sumada a las concedidas como anticipo, subvención y prima por el Instituto Nacional de la Vivienda, no podrá exceder del 80 por 100 del presupuesto total, en los proyectos presentados por los promotores de los apartados a) y b) del artículo sexto, y del 90 por 100 cuando se trate de los demás promotores.

Las entidades de crédito podrán acceder a la posposición de la hipoteca constituida a su favor cuando consideren que la garantía que de ello resulte es suficiente para la efectividad de sus créditos.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos con interés en la forma y cuantía antes señalada, cuando el interés social de los proyectos y el carácter público de los promotores así lo aconsejen.

Art. 19. a) Las corporaciones locales quedan autorizadas para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y adquisición de los terrenos precisos.

Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior podrán concertarse con el Banco de Crédito Local de España.

Los presupuestos extraordinarios de las Corporaciones Locales para los fines expresados en el párrafo primero de este artículo se tramitarán por procedimiento de urgencia.

Servirá de base a dichos presupuestos el importe de la tasación pericial de los terrenos que haya acordado adquirir la Corporación y, en su caso, el proyecto de las obras, al que se acompañarán los estudios financieros y las condiciones del préstamo o de las

emisiones de obligaciones para cubrir la aportación asignada a la entidad.

El expediente será sometido al Ministerio de Hacienda, que resolverá en el plazo de dos meses, contados desde la fecha del envío por su respectiva Delegación. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se entenderá tácitamente aprobado el proyecto de presupuesto.

Para que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda la calificación provisional a los proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial», será indispensable justificar la aprobación expresa o tácita del presupuesto.

b) La Delegación Nacional de Sindicatos podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero, apartado a) de este artículo, previos los trámites reglamentarios.

Art. 20. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder subvenciones y primas a fondo perdido, en la cuantía y condiciones que se fijen reglamentariamente, en concepto de auxilio directo para la financiación de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» del grupo II del artículo tercero.

Art. 21. Los promotores de «Viviendas de Protección Oficial» podrán obtener en casos excepcionales el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los terrenos necesarios para la construcción de aquéllas. La expropiación podrá hacerse extensiva a los derechos tanto reales como personales que afecten a los inmuebles.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se hará por acuerdo del Consejo de Ministros y habrá de recaer sobre un proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda, en el que resulte demostrada la conveniencia de su ejecución y la negativa de los titulares a enajenar a un precio razonable.

Para la declaración a que hace referencia el párrafo anterior será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable del Ayuntamiento y del Organismo urbanístico competente.

En los proyectos declarados urgentes, el Reglamento fijará el procedimiento a seguir, desarrollando el artículo 52 de la Ley de

16 de diciembre de 1954, y demás disposiciones vigentes relativas a expropiación por razones de vivienda y urbanismo.

Art. 22. Para que les pueda ser concedido el beneficio de expropiación forzosa a los promotores enumerados en los apartados a), b), i), j), k), m) y n) del artículo sexto, será preciso que el proyecto de construcción afecte a solares comprendidos en zonas o polígonos que hubieren sido declarados aptos para la construcción de viviendas acogidas al régimen de esta Ley.

Art. 23. En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados se considerará como documento auténtico para la inscripción a su favor en el Registro de la propiedad el acta de posesión del inmueble ocupado, acompañada del correspondiente recibo del pago efectuado o del resguardo del depósito del importe del justiprecio fijado por la Administración, o en su caso por el Jurado de Expropiación. Dicho documento tendrá todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del beneficiario de la expropiación.

Art. 24. Podrán contratar libremente las obras de construcción de viviendas, edificaciones, servicios complementarios y urbanización, o ejecutarlas directamente:

- a) Los promotores que no hubieren solicitado subvención ni anticipo.
- b) Los promotores de los apartados a) y b) del artículo sexto.
- c) Los promotores que siendo organismos autónomos tengan como objeto directo de su existencia la construcción de viviendas que no hayan de quedar incorporadas a su patrimonio inmovilizado.

La contratación o, en su caso, ejecución directa de obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» por los demás promotores se acomodará a las normas aplicables a cada organismo o entidad, y en su defecto a lo establecido en los artículos 41 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Entidades estatales autónomas y al capítulo V de la Ley de Administración y Contabilidad de la Hacienda Pública, y demás disposiciones aplicables a la contratación del Estado. En ningún caso podrán



estos promotores contratar directamente o realizar por sí las obras sin autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Cuando en el proyecto, o durante la ejecución de las obras, se hubieren de utilizar unidades de obra no comprendidas en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda, deberán ser previamente aprobados por éste, sin cuyo requisito no serán aceptadas.

Art. 25. El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará potestativamente la calificación provisional a los proyectos cuya realización y protección estime de interés. En este acto administrativo se determinará el número, grupo y categoría de las viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización que comprendan: el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen y el plazo de iniciación y terminación de las obras. En ningún caso se otorgará esta calificación a proyectos de edificios y obras ya iniciadas. Excepcionalmente podrá otorgarse a los edificios oficiales, religiosos y del Movimiento que reglamentariamente se determinen, aun cuando la construcción esté iniciada, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda aprecie la existencia de razones que lo aconsejen.

Terminada la construcción de las obras de cada proyecto o de alguna fase del mismo, cuando así se autorizare, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la correspondiente inspección, otorgará la calificación definitiva de «Vivienda de Protección Oficial» si las obras se hubieren ajustado al proyecto calificado provisionalmente o modificaciones en él introducidas, previa aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda.

La condición de «Viviendas de Protección Oficial» se extingue:

- a) Por término del plazo de cincuenta años, establecido en el artículo segundo.
- b) Por descalificación. El Reglamento determinará los casos, límites, condiciones y efectos de la misma.

Art. 26. El régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial», en las condiciones y con las modalidades establecidas en esta Ley y en su Reglamento podrá ser:

- a) Uso propio.
- b) Arrendamiento.

- c) Venta al contado o con precio alzado total o parcialmente; en bloque, o separadamente por vivienda.
- d) Acceso diferido a la propiedad; y
- e) Cesión gratuita en propiedad o en uso.

El Reglamento determinará las normas de uso y utilización de los alojamientos a que se refiere el último párrafo del artículo segundo, así como el régimen de administración, cuotas por servicios y causas especiales de obligatoria desocupación y consiguiente desahucio administrativo.

Art. 27. Las viviendas acogidas a esta Ley se dedicarán exclusivamente a domicilio permanente, sin que bajo ningún pretexto pueda dárseles uso distinto. Nadie podrá reservarse o disfrutar para uso propio, cualquiera que sea el título, más de una vivienda. Se exceptúan los cabezas de familia numerosas, si las viviendas constituyeron unidad horizontal o verticalmente.

El Reglamento determinará las normas en orden a la obligatoriedad de su arrendamiento, cualquiera que sea el régimen de uso y utilización que se fije en la cédula de calificación definitiva.

Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial» vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidas a la vigilancia superior del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual podrá llegar, si fuere preciso, a realizar las obras necesarias por cuenta de aquéllos.

Si en el transcurso de cinco años desde la calificación definitiva se manifestaren vicios o defectos de la construcción que hicieren necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor, o realizarlas a costa de éste. Para asegurar el cumplimiento, en su caso, de tal obligación, el promotor habrá de constituir una garantía en la forma y condiciones que se determine reglamentariamente.

En los edificios que obtengan la calificación de «Viviendas de Protección Oficial», los locales cuya superficie no exceda, en relación con el resto de la edificación destinada a viviendas, de la proporción que reglamentariamente se señale, podrán dedicarse a usos comerciales, industriales, docentes y oficinas.

Estos locales gozarán de los beneficios de esta Ley. Su venta y alquiler serán libres.

El uso, aprovechamiento y condiciones de cesión de las edificaciones, servicios complementarios y obras de urbanización se regularán reglamentariamente, de acuerdo con su destino y finalidad.

Art. 28. La cuantía máxima del alquiler mensual de las viviendas acogidas a esta Ley no excederá de los límites que reglamentariamente se determinan.

Las rentas de las viviendas acogidas a esta Ley serán revisadas automáticamente cada dos años, en función de los módulos de coste de ejecución material por metro cuadrado.

El Reglamento establecerá las normas a las que ha de atenerse la fijación de los precios de venta de las viviendas acogidas a esta Ley.

Art. 29. Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el arrendamiento o venta de viviendas acogidas a esta Ley.

Tal prohibición alcanza al percibo, por cualquier concepto, de cantidad superior o distinta a la renta o precio de venta señalada en la cédula de calificación definitiva, ni aun a título de préstamo, depósito o anticipo no autorizado, ni en virtud de contrato conjunto o separado, con muebles, o de cuotas por prestación de servicios no autorizadas reglamentariamente.

Art. 30. Los propietarios de las viviendas a que se refiere esta Ley podrán promover el desahucio de los beneficiarios arrendatarios y ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación civil.

También podrán promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

Primera.—Falta de pago de las cuotas debidas por renta, amortización u otras complementarias de servicios.

Se podrá imponer un recargo del 10 por 100 del importe de la deuda si dictada la resolución el moroso paga las cantidades debidas y por ello no se lleva a efecto su lanzamiento de la vi-

vienda. Dicho porcentaje podrá ser multiplicado por el número de infracciones en los casos de reincidencia.

Segunda.—Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

Tercera.—Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda, cuando dicha relación hubiere sido la determinante de su ocupación. Si la causa de la extinción hubiere sido la muerte o incapacidad física del arrendatario, tanto éste como las personas que con él convivieren tendrá un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o la incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo caso la relación arrendaticia subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado, o hasta que los hijos alcancen la mayoría de edad.

En este último supuesto, la empresa tendrá la facultad de sustituir la vivienda facilitando otra al incapacitado o a sus causahabientes, de análoga superficie y renta.

Cuarta.—Cuando a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda se hubieren causado por el ocupante, beneficiario, arrendatario o su familia, o servidores, deterioros graves en el inmueble.

Quinta.—Infracción grave, o muy grave, declarada por la Dirección General de la Vivienda, de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de «Viviendas de Protección Oficial».

Sexta.—Cuando la vivienda no constituya domicilio permanente del beneficiario o arrendatario.

Séptima.—Subarriendo total o parcial de la vivienda.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas anteriores, se ajustará a los establecidos en los artículos 1.570 a 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar, por el correspondiente expediente administrativo, el desahucio y llevar a efecto el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios de las viviendas, locales de negocios o servicios complementarios de su propiedad y de las de los promotores de los apartados c), d), e), f), g), h), l) y p) del artículo sexto, por cualquiera de las causas

comprendidas en este artículo. También será aplicable este procedimiento, y por las mismas causas, a las viviendas propiedad de entidades oficiales de Crédito y Cajas Generales de Ahorro que les hayan sido adjudicadas en ejecución de créditos a su favor, por préstamos hipotecarios concedidos al amparo de esta Ley, así como a los nuevos promotores oficiales que se agreguen en el futuro a la relación del artículo sexto, siempre que en el Decreto respectivo así se determine.

Cuando la causa que dé lugar al expediente administrativo no exija, por su trascendencia, el desahucio del infractor, podrá ser éste sancionado mediante resolución con multa que no exceda de 5.000 pesetas.

Art. 31. El Instituto Nacional de la Vivienda, encuadrado en la Dirección General de la Vivienda, es un Organismo autónomo de la Administración del Estado. Estará regido por un Director general, que será el de la Vivienda, nombrado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro del Departamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda depende directamente del Ministro de la Vivienda, y su Director general ostentará la representación del organismo en todas las actuaciones, llevando su firma. Desempeñará las funciones de Ordenador de pagos y será Jefe de los Servicios.

Art. 32. El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio. En consecuencia, podrá adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio, administrar sus bienes; constituir, modificar, posponer y cancelar hipotecas sobre ellos, y, en general, ejecutar actos y otorgar contratos.

Administrará su patrimonio con autonomía dentro del presupuesto de gastos e ingresos que el Consejo de Ministros hubiere aprobado para cada ejercicio económico.

Los créditos no invertidos en un presupuesto entrarán a formar parte de las disponibilidades del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un re-

presentante de la Intervención General del Estado, que actuará como Interventor Delegado en el Instituto.

El Instituto podrá utilizar, para hacer efectivos sus créditos de toda índole, el procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

Art. 33. Los medios económicos con que contará el Instituto Nacional de la Vivienda serán los siguientes:

Primero.—Las consignaciones que el Estado fije en sus presupuestos y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las provincias, municipios, sindicatos y de sociedades y particulares.

Segundo.—Los bienes propios del Instituto, rentas de éstos e ingresos de sus servicios.

Tercero.—Una cuarta parte del recargo de una décima en la contribución territorial e impuesto industrial, autorizado por el Decreto de 29 de agosto de 1935, que podrá ser establecido con carácter obligatorio. Este ingreso habrá de ser invertido precisamente en obras de la misma provincia en que se recaude.

Cuarto.—El producto de la emisión de títulos de la Deuda autorizada por el Consejo de Ministros.

Quinto.—Un 70 por 100 total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, en la forma dispuesta por la legislación especial en la materia.

Sexto.—El producto de la emisión de títulos representativos del papel de reserva social, creado por el Decreto de 17 de julio de 1947.

Séptimo.—Los demás que puede determinar el Gobierno, a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

Art. 34. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá establecer Delegaciones Provinciales, con funciones de gestión, técnicas, informativas y de inspección.

Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director general, que será el del Ministerio.

Art. 35. Las infracciones de las normas que regulan el régimen de «Viviendas de Protección Oficial» se clasificarán en

leves; graves y muy graves. Su determinación se hará reglamentariamente. Se incluirá entre las leves la temeridad en la denuncia y la incomparecencia para deponer en el expediente sancionador.

Las sanciones aplicables serán adecuadas a la naturaleza y trascendencia de la infracción cometida y consistirá en: a) multa hasta cinco mil pesetas, para las leves; b) multa hasta cincuenta mil pesetas para las graves; y c) multa hasta doscientas cincuenta mil pesetas para las muy graves.

La imposición de sanciones se llevará a cabo a través del oportuno expediente, salvo las inferiores a 500 pesetas, en las infracciones leves.

Si en un solo expediente se estimaren faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la falta o faltas afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como faltas se hayan cometido en cada vivienda.

El límite máximo de sanción por multa a que se refiere el párrafo segundo de este artículo, podrá aplicarse a cada una de las faltas cometidas en cada vivienda.

En la imposición de sanciones se tendrán en cuenta las circunstancias que impliquen modificación de la responsabilidad, a efectos de determinar el grado de la infracción y la cuantía de la multa. Deberá tenerse en cuenta especialmente la reincidencia o la reiteración en la comisión de los hechos.

Art. 36. Con independencia de las sanciones establecidas en el artículo anterior, las infracciones graves y muy graves podrán ser sancionadas, además, con las siguientes, siempre que sus efectos recaigan sobre el responsable de los mismos:

a) Pérdida o suspensión temporal de la condición de promotor, cuando se trate de cooperativa o entidad benéfica.

b) Pérdida de las condiciones especiales del préstamo complementario y conversión de la subvención, prima y anticipo en préstamos ordinarios.

c) Inhabilitación temporal, de dos a diez años, para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de «Vi-

viendas de Protección Oficial», en calidad de técnicos, promotores, constructores y encargados de obras.

d) Reintegro de las cantidades indebidamente percibidas de adquirentes, arrendatarios o beneficiarios de «Viviendas de Protección Oficial».

e) Descalificación de la vivienda.

Los usuarios legítimos conservarán los derechos que les otorga esta Ley durante un plazo de cinco años, a contar de la fecha en que la sanción sea firme.

f) Realización de las obras de conservación y reparación necesaria, sin que exima de esta obligación la existencia de la garantía prevista en el artículo 27, párrafo cuarto. Los responsables lo serán solidariamente.

Art. 37. El procedimiento para la imposición de sanciones se regulará de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo y el Reglamento Orgánico del Ministerio de la Vivienda. La ejecución de lo acordado en la resolución se llevará a cabo por vía de apremio, según las normas del Estatuto de Recaudación, y en consecuencia podrán hacerse efectivas por dicha vía las sanciones pecuniarias, las cantidades que resulten exigibles a favor de terceros y las que, en su caso, hayan de ser exigidas para realizar las obras de reparación o conservación que hubieren sido impuestas en aquella resolución. La resolución firme de la Administración en el expediente tramitado al efecto tendrá el valor y eficacia de la certificación de descubierto a que se refiere el citado Estatuto. No será necesaria la tramitación de expediente para imponer sanciones hasta quinientas pesetas.

La Dirección General de la Vivienda será competente para sancionar toda clase de infracciones. Contra el acuerdo de sanción por infracciones leves, procede el recurso de reposición, y en las graves y muy graves el de alzada ante el Ministro.

Las resoluciones que en los recursos dicte el Director general de la Vivienda, por infracciones leves, y, en su caso, el Ministro, en las graves y muy graves, pondrán a la vía administrativa.

Será trámite previo a la interposición de los recursos la consignación del importe de la multa y demás cantidades fijadas en la resolución en la Caja de Depósitos o en sus sucursales a dispo-



sición de la Dirección General de la Vivienda. Esta consignación se podrá sustituir por aval bancario suficiente a juicio de la propia Dirección.

### DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

Primera.—Esta Ley comenzará a regir el día de la entrada en vigor del Reglamento que se dicte para su desarrollo.

Segunda.—Las autorizaciones en vigor para la presentación de proyectos sin calificar provisionalmente, acogidos a cualquiera de los regímenes anteriores, deberán ejercitarse dentro del plazo de seis meses, a contar de la entrada en vigor de esta Ley, declarándose de oficio su caducidad, a todos los efectos, si transcurrido dicho plazo no fuesen utilizadas.

Tercera.—Sin perjuicio de lo establecido en las anteriores disposiciones, los expedientes iniciados al amparo de cualquiera de los regímenes que por esta Ley se derogan, y en los cuales no hubiere recaído resolución definitiva, continuaran rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva en cuanto se refiere al régimen de construcción y auxilios económicos, sometiéndose a las disposiciones de esta Ley en todo lo demás, incluso en los beneficios fiscales.

Por excepción, el plazo de cincuenta años señalado en el artículo segundo quedará reducido al fijado en la respectiva resolución de calificación provisional.

Cuarta.—Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes que por esta Ley se derogan se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento, y al sancionador establecido en esta Ley, haciéndoseles extensivo en cuanto al plazo de duración de este régimen de uso, conservación y aprovechamiento, y del sancionador la excepción a que se refiere la disposición transitoria tercera.

Gozarán de los beneficios tributarios que les correspondan con arreglo a su calificación.

Quinta.—En los proyectos que presente la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura en desarrollo de planes nacionales de

viviendas continuarán vigentes los beneficios económicos y forma de pago establecidos en el Decreto-Ley de 10 de agosto de 1955, y Decreto-Ley de 3 de abril de 1956.

Sexta.—Queda subsistente la Ley de 26 de septiembre de 1941 sobre concesión de premios anuales a familias numerosas. Las viviendas que a tal efecto se promuevan podrán ser construidas directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda, o encargadas a cualquiera de las entidades oficiales incluidas en la relación de promotores del artículo sexto de esta Ley, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda financiar totalmente tanto la construcción como la adquisición y urbanización de los terrenos necesarios a este fin. Su régimen jurídico será el de esta Ley, en cuanto a su construcción, uso, conservación, aprovechamiento y sanciones.

Séptima.—Las sociedades actualmente inscritas en el registro especial de entidades inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a esta Ley.

Octava.—Quedan a salvo los derechos adquiridos por los promotores al amparo de la legislación anterior, que no serán afectados en su perjuicio por el presente texto refundido y revisado.

#### DISPOSICION FINAL DEROGATORIA

Sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones anteriores, quedan derogados cuantos preceptos legales y reglamentarios se opongan a lo dispuesto en esta Ley, y en especial las Leyes y Decretos-Leyes que a continuación se relacionan:

Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924, de casas baratas.

Decreto-Ley de 29 de julio de 1925, de casas económicas destinadas a la «clase media».

Decreto-Ley de 15 de agosto de 1927, de casas para funcionarios del Estado y otros organismos.

Ley de 25 de junio de 1935, del paro obrero.

Ley de 19 de abril de 1939, sobre régimen de protección a la vivienda.

Ley de 23 de septiembre de 1939, sobre alquileres y desahucio de casas baratas, económicas y protegidas.

Ley de 7 de agosto de 1941, por la que se modifican determinados artículos de la Ley y Reglamento de Viviendas Protegidas.

Ley de 7 de agosto de 1941, sobre expropiación forzosa, valoración e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Ley de 25 de noviembre de 1944, de viviendas de «clase media».

Decreto-Ley de 7 de marzo de 1947, que dictó normas aclaratorias en relación con la Ley de 25 de noviembre de 1944.

Decreto-Ley de 12 de noviembre de 1948, sobre organismos del Estado a los que se puede otorgar anticipos.

Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948, aprobatorio del texto refundido de viviendas de «clase media».

Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1953, de viviendas bonificables.

Decreto-Ley de 14 de mayo de 1954, sobre protección de viviendas de «tipo social», por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Decreto-Ley de 29 de mayo de 1954, sobre construcción de viviendas por la Obra Sindical del Hogar.

Texto refundido de los Decretos-Leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviembre de 1953 sobre viviendas bonificables, aprobado por Orden de 10 de julio de 1954.

Ley de 15 de julio de 1954, sobre viviendas de renta limitada.

Decreto-Ley de 4 de febrero de 1955, sobre limitaciones en el uso, cesión y subarriendo de viviendas bonificables.

Decreto-Ley de 24 de junio de 1955, sobre supresión del trámite previo de calificación de bonificables.

Decreto-Ley de 9 de diciembre de 1955, sobre rentas máximas de viviendas bonificables.

Decreto-Ley de 3 de abril de 1956, sobre viviendas de tipo social.

Ley de 13 de noviembre de 1937, sobre Plan de Urgencia Social para Madrid.

Decreto-Ley de 28 de marzo de 1958, sobre rentas máximas de viviendas bonificables.

Decreto-Ley de 15 de diciembre de 1956, sobre modificación de la Ley de Renta Limitada, en orden a plantas comerciales.

Decreto-Ley de 8 de marzo de 1962, sobre calificación y régimen de los alojamientos provisionales financiados por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Ley de 2 de marzo de 1963, sobre autorización a los Patronatos Oficiales de Vivienda para extender sus beneficios a los funcionarios en situación de reserva, jubilación o retiro, y a sus causahabientes con derecho a pensión.

---

LLANO CIFUENTES, RAFAEL: *Naturaleza jurídica de la «fictio iuris»*.

Publicaciones del Estudio General de Navarra. 200 páginas.

Existe una notable escasez bibliográfica acerca de la *fictio iuris*. Sólo los canonistas, en tratados generales o en el comentario concreto de algún canon, hacen una breve referencia a la ficción. Pero apenas existen, dentro del campo del Derecho canónico, trabajos monográficos que hablen directamente de este instrumento de construcción legislativa. Es una excepción el trabajo publicado por TOOMEY hace unos años.

La ficción jurídica es, sin embargo, una figura que ha revestido siempre carácter de singularidad. Procedimiento técnico enraizado en los orígenes del Derecho, ha sido, en determinados momentos del desarrollo jurídico de los pueblos, un recurso dinámico de progreso.

Después de siglos de existencia sigue perviviendo en la doctrina canónica con características casi iguales a la *fictio iuris* romana.

El autor parte de la definición tradicional, cuyo origen estudia, examinando después su influencia en el Derecho romano y los problemas que plantea.

Estudia después la ficción en el Derecho romanos, sus clases y naturaleza jurídica, elaborando una definición de la *fictio iuris* romana como «procedimiento técnico, por medio del cual el pretor o legislador manda al juez que tenga por existente (o inexistente) un hecho o requisito que realmente no existe (o existe) para lograr que una concreta y limitada situación caiga bajo el ámbito (o fuera de él) de un Derecho anterior, consiguiendo de este modo corregirlo y ampliarlo (o reducirlo)».

Tras estudiar la diferencia entre construcción jurídica y ficción jurídica, se adentra en el examen de esta figura como se presenta en el C. I. C., especialmente en las figuras de la *sanatio in radice*, legitimidad y legitimación, así como las expresiones *tamquam*, *aequiparantur* y *habeatur pro*.

Entra después el autor en un profundo estudio comparativo de las características esenciales y formales de la ficción romana y la ficción jurídica, estudiando después la naturaleza jurídica de la *fictio* a través de su definición legal. El concepto a que llega es: «un instrumento de técnica legislativa por el que, equiparando formalmente en una norma dos supuestos de hecho realmente diferentes, se consigue una equivalencia en su tratamiento jurídico al otorgar a uno los efectos jurídicos que otra norma adjudica al otro, sin necesidad de enumerar esos defectos».

NAWIASKY, HANS: *Teoría general del Derecho*. Publicaciones del Estudio General de Navarra. 416 páginas.

Para todo experto en Derecho es necesario tomar conciencia de los conceptos básicos de su campo de actividad. Para el profesional de la ciencia del Derecho, esta necesidad se convierte en obligación por razones de honradez científica, puesto que, para dar calidad a su trabajo, precisa pureza metódica. Y quizá el procedimiento para adquirirla sea profundizar en la investigación de cuestiones particulares y ocuparse en el estudio más detenido de los problemas generales por inducción de las nociones obtenidas a través de las materias concretas.

Este es el método que sigue el profesor NAWIASKY al enfrentarse con la teoría general del Derecho después de un trabajo científico de más de treinta años. Con él ha evitado caer en puras especulaciones teóricas.

Pero la obra de NAWIASKY no sólo consigue fines puramente científicos, sino que obtiene resultados pedagógicos al ofrecer al universitario un conocimiento claro y sistemático de los grandes temas del Derecho. El estudiante, que a través de las diversas disciplinas particulares ha obtenido una detallada visión de la multiforme actuación del Derecho sobre los problemas de la vida humana, se eleva, a través de este libro, a la comprensión de la naturaleza y el método del Derecho.

El autor ha seleccionado y delimitado el material prefiriendo la concentración en las materias importantes a la dispersión de temas y problemas. También el profesor NAWIASKI ha procurado prescindir de las notas, recuciéndolas a lo indispensable, para facilitar la lectura.

DE LA HERA, ALBERTO: *El regalismo borbónico*. Publicaciones del Estudio General de Navarra. 252 páginas.

Con el descubrimiento de América se torció el curso de la expansión misionera del cristianismo. Por obra de España, la Iglesia Católica se «occidentaliza» definitivamente para toda la Edad Moderna y, aun hoy, continúan siendo Europa y América los continentes cristianos de la tierra.

Hay autores que hacen resaltar la independencia frente a Roma con que en América se llevó a cabo la tarea misional controlada absolutamente desde la metrópoli por el poder regio investido del derecho patronal.

El profesor ALBERTO DE LA HERA investiga las causas por las que esta situación se produce. Su obra es de una absoluta novedad, ya que ha recurrido directamente a fuentes de primera mano a través de una minuciosa investigación realizada en el Archivo de Indias de Sevilla.

Constituye este libro una interesante y original aportación a esta faceta de las relaciones entre la Iglesia y el Estado, presupuesto indispensable para entender la actividad misionera de España en Indias. Es de especial interés el capítulo dedicado a la transformación de los Patronatos en Regalías.

Al mismo tiempo que la novedad de las fuentes, es interesante señalar la perfecta sistemática adoptada por el autor, distinguiendo entre la evolución histórica de esta figura jurídica y sus causas; entre su naturaleza y sus consecuencias prácticas.

Los cuatro apéndices publican, por vez primera, muchos documentos inéditos que sirven de base al pensamiento del autor.

En las márgenes se anota la clasificación y foliación que les corresponde en el Archivo de Indias, facilitando así al estudioso su consulta directa.

El aparato bibliográfico, verdaderamente impresionante, hace de esta obra una verdadera *summa* en su materia.

GARCÍA DE HARO, RAMÓN: *La posición jurídica del trabajador subordinado*. Publicaciones del Estudio Feudal de Navarra. 320 páginas.

La empresa, formación social básica del mundo contemporáneo, cobra cada vez más relevancia en todos los ámbitos del Derecho; su estructura influye en la orientación de cualesquiera situaciones relativas a la producción de bienes y servicios.

El Derecho del trabajo acusa notoriamente esta influencia. En la empresa se agrupan unitariamente una masa de relaciones laborales. Toda la problemática planteada por la teoría de la incorporación es, en definitiva, manifestaciones de la idea de empresa en el Derecho del trabajo, y obedece a las exigencias de su organización.

Doctrinalmente, la dificultad radica en precisar los cauces a través de los cuales la estructura de la empresa alcanza valor jurídico y se interfiere en el régimen de las relaciones de trabajo.

El autor ha sabido evitar las dos limitaciones que se le podrán presentar en su tarea: ceñirse a una fórmula más literaria que técnico-jurídica y buscar la imposición de una determinada actitud ideológica acerca de la organización del trabajo, en vez de poner de manifiesto las verdaderas estructuras jurídicas existentes. Precisamente en haber vencido estas limitaciones estriba el valor de la aportación del profesor GARCÍA DE HARO: la segunda, una sana actitud de observación y un cuidado rigor crítico. Ha partido del análisis de las distintas relaciones existentes en la empresa para agruparlas, luego, dentro de nociones jurídicas técnicas y precisas. Es decir, ha partido del examen de los derechos



y derechos y deberes característicos de la situación del trabajador en la empresa, analizando después cuáles quedan comprendidos en el concepto de relación contractual del trabajo y, por último, su pervivencia.

Finalmente, ha estudiado las legislaciones existentes sobre la materia y se ha detenido especialmente en la española.

*La posición jurídica del trabajador subordinado* es, pues, un nuevo y completo estudio del Derecho del trabajo, que supera por su sistemática y rigor científicos a cuanto se había escrito hasta ahora sobre el tema.

ENCISO RECIO, LUIS MIGUEL: *Los establecimientos industriales en el siglo XVIII (La mantelería de La Coruña)*. Publicaciones del Estudio Feudal de Navarra. 280 páginas.

Con este libro, el profesor ENCISO RECIO se sitúa en la línea de estudios comenzados hace años, bajo la dirección del profesor PALACIO ATARD, en la Universidad de Valladolid. Se propone, pues, examinar ciertos aspectos de las «reformas» económicas españolas en el siglo XVIII.

Varios autores han puesto de relieve los perfiles esenciales del capitalismo setecentista español; pero son muchos los factores y matices a precisar. ENCISO RECIO se hace, entre otras, una pregunta clave: el lugar que ocupan, en él, las fuentes de riqueza y, concretamente, la industria.

No está bien definida la aportación española a la primera revolución industrial. A concretarla contribuye, en gran medida, la obras que comentamos. La fábrica de La Coruña es un centro de interés suficientemente ilustrativo para apreciar cuestiones generales e importantes; pero, además, el estudio que de ella se hace busca intencionadamente la conexión con esas mismas cuestiones.

Este último objetivo lo cubren las páginas introductivas sobre los establecimientos industriales españoles en el siglo XVIII. Aquí,

el autor, sin pretender hacer la teoría de dichos establecimientos, subraya los rasgos esenciales.

Partiendo de las formulaciones tratadistas y hombres de gobierno, busca el contraste con las realidades adquiridas. El lector entra en contacto con los tres factores condicionantes del ensayo industrializador: la máquina, el capital, el trabajo. Se busca, sobre todo, una panorámica de conjunto.

La historia de la Real Fábrica de La Coruña ayuda a penetrar en los problemas típicos de la industria española de su época: el proceso de adaptación del capital, la mano de obra y los técnicos extranjeros, al país, al esfuerzo de la iniciativa privada y las deficiencias de la tutela estatal, el lastre de una maquinación insuficiente y una tímida concentración industrial aparecen claros y ostensibles.

Es, pues, esta obra una explicación de los esfuerzos realizados en el siglo XVIII por lograr en España una revolución industrial. Su aportación a la historia económica española es muy interesante y de la exposición de los logros y errores de la época se pueden deducir interesantes enseñanzas para el futuro.

R.

### *Fletamentos y sobordos.*

El «Boletín de Información de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación», de Vigo, ha establecido una nueva Sección, donde se planteará en cada número un caso ejemplar del mundo de actividades mercantiles desde una perspectiva jurídica, económica o social. Fue iniciada la Sección con un dictamen del letrado González Pastoriza, con el siguiente sumario: «El Derecho social, necesario, y el contractual, voluntario, en el comercio marítimo.—Fletamento y arrendamiento de buques.—Sobre quién carga la responsabilidad de los sobordos para la tripulación.» El caso lo motiva una cláusula contractual, donde se establece que «será de cargo de los fletadores la totalidad de los porcentajes le-

gales establecidos como participación de la tripulación a los sobordos».

El dictamen, concreto y con envidiable precisión jurídica, entiende que la entidad fletadora debe abonar, sin distingos ni exclusiones, todos los porcentajes que en concepto de sobordos deben de ser satisfechos a la tripulación del buque arrendado.

Sería interesante traer a las revistas madrileñas temas de Derecho marítimo, del que generalmente están alejadas.

PEDRO CABELLO DE LA SOTA.

Registrador de la Propiedad.

SAPENA TOMÁS, JOAQUÍN: *La escritura inscrita como forma del negocio: su destrucción*. En estudios de Derecho notarial. Volumen I. Centenario de la Ley del Notariado.

Vaya por delante de la exposición del contenido de este artículo, la advertencia de que el interés que su lectura presenta radica, no tanto en el estudio del tema concreto propuesto, como en las consideraciones previas sobre el valor de la escritura pública y la inscripción registral, que su autor nos ofrece.

Sistematiza su trabajo SAPENA TOMÁS, dividiéndolo en cuatro partes, seguidas de un resumen final: la escritura pública y sus efectos; la inscripción en el Registro de la Propiedad; la destrucción de la escritura; y el valor de la inscripción de la escritura destruida. Queda dicho que las dos primeras son las más interesantes, y las más extensas.

Para exponer sus ideas sobre la escritura pública y sus efectos, toma las aguas desde su nacimiento y comienza con un breve preludio sobre la forma en general, como exigencia del Derecho, y antes de la vida social, cuya finalidad esencial es «la constancia de la voluntad», la que adquiere un mayor relieve en los llamados actos formales, que son aquellos en que, bien por el legislador, bien por las partes, se exige un tipo especial de la

misma, sea como forma de ser o *ad substantiam*, sea únicamente como exigencia para que el acto produzca determinados efectos. En su origen histórico, los actos típicamente formales se integran por un especial comportamiento simbólico—entrega de la *faes-tuca*, etc.—, que se acompaña o consiste en palabras pronunciadas ante testigos; pero la necesidad de asegurar la memoria de esa solemnización del acto, lleva a consignarlo por escrito, de suerte que, en un principio, el documento es «un reflejo de lo que antes sucedía sin él». Luego los efectos especiales de la solemnización del acto, que el documento recoge se predicen del documento mismo, en el que la intervención de un Notario en su autorización, da lugar al instrumento notarial.

Llegado al objeto inmediato de su estudio, SAPENA TOMÁS distingue con acierto, dentro del instrumento notarial, las escrituras—en las que las declaraciones de voluntad produce a través del propio documento el efecto jurídico querido—y las actas—en las que se recogen los hechos simples, los actos que no son negocios e incluso las declaraciones de voluntad que producen su efecto, no por medio del documento, sino independientemente de él. Y analiza los efectos que al negocio contenido en la escritura confiere ésta, que, en su opinión, son: de existencia (cuando la escritura es exigida, por el legislador o por las partes, *ad substantiam*), de pervivencia (rango especial en materia de prueba, conferido por el artículo 1.218 del Código civil) y de efectividad (ejecución—1.429 de Lec.—y de oponibilidad a terceros). Antes de continuar, conviene señalar que, para SAPENA TOMÁS, lo que es muy discutible, el párrafo primero del artículo 1.218 del Código civil, contiene una presunción *iuris et de iure*, porque la única prueba en contrario es demostrar la falsedad de la escritura, lo que, a su juicio, destruye la presunción, pero no la enerva. Pero sigamos.

Sentadas las conclusiones dichas, el estudio continúa con el examen de las relaciones entre el negocio previo y la escritura. A este propósito, separa en distintos puntos el posible diverso camino recorrido por las partes en el *iter* negocial al llegar al otorgamiento de la escritura, desde el caso en que no existe convenio preparatorio alguno hasta el de que, con toda claridad, se haya

fijado el contrato como tal antes de la escritura, matizando este supuesto según las partes hayan previsto o no el otorgamiento de la escritura. Quedémonos con el último supuesto: el contrato ya es perfecto. Dos posturas pueden adoptar las partes: reconocer en la escritura su existencia, sin nuevas declaraciones de voluntad, o renovar en la escritura las manifestaciones de voluntad que el negocio integran.

En el primer caso, estamos ante la protocolización de documentos privados, sin más, y lo que conviene destacar es que el primitivo documento, como consecuencia de su protocolización, no adquiere forma pública; sigue siendo privado, siquiera queda reforzado por la certeza dada a su fecha (efecto *erga omnes*) y por el carácter de confesión extrajudicial de la protocolización (efecto *inter partes*). En el segundo hay que volver a distinguir: al renovar las declaraciones de voluntad en la escritura, las partes hacen referencia o no a la primitiva relación existente. Si las partes recogen en la escritura, más o menos completamente, la relación preexistente, puede suceder: la escritura es fiel reflejo del negocio anterior, y no hay problema; la *nova* expresamente, y tampoco hay cuestión, porque el artículo 1.224 del Código civil es claro al respecto; la escritura, sin *novar* expresamente el negocio, se aparta del documento reconocido, y aquí es donde aporta sus ideas el autor, porque, según él, *inter partes* prevalece el documento privado—conforme con el art. 1.224 del Código civil—, pero frente a terceros «sólo la escritura puede ser esgrimida». La defensa que hace de esta tesis es la siguiente: «Podría alegarse que el tercero conoce la existencia del documento reconocido, por lo que la buena fe no le protege, en cuanto la misma falla al disponer de medios suficientes para haber conocido la discrepancia, o, cuando menos, haberla previsto. Mas no es así. Lo que el tercero conoce y acepta, sin obligación de diligencia alguna, es que la escritura recoge la voluntad de las partes, públicamente expresada por su medio para que surta plenos efectos; la referencia, más o menos completa, a un documento precedente, no le afecta mientras las nuevas declaraciones no acepten con claridad la prevalencia de aquél, en caso de discrepancia...» Y apoya este argumento sobre la interpretación consisten-

te en deducir de la norma del artículo 1.230 del Código civil, según el que el documento privado posterior a la escritura no le afecta, otra, según la cual, «menos puede hacerlo el anterior, que igual al otro en su forma y naturaleza, por el tiempo es de categoría pasada, inferior».

Pero—nos preguntamos nosotros—: frente al texto del artículo 1.224, que no distingue entre partes y terceros, ¿es viable esta conclusión extraída del artículo 1.230 del Código civil? Una respuesta debidamente fundada rebasaría, no ya la extensión, sino también la finalidad de estas líneas.

Y queda por examinar el supuesto de que la escritura no recoja el negocio antecedente, o sea el de la escritura independiente del negocio previo. Pero antes de ello precisa la opinión de los principales autores en esta materia, sintetizada en las tres teorías fundamentales: la *renovatio contractus*, la escritura como negocio de fijación jurídica, y la de la confesión extrajudicial. Prescindimos de exponer esta parte receptiva del trabajo, y pasamos a la opinión del autor, no sin advertir que la conclusión obtenida a la vista de estas teorías, es la de que en cada una de ellas hay algo de cierto, pero que de ninguna puede predicarse la validez como solución general.

Y la opinión de SAPENA TOMÁS es simple: «La escritura es la forma—pública—del negocio que contiene y precisamente ésta es su peculiar naturaleza... Ni siquiera el huevo de Colón, sino el corriente.» Y esta dación de forma produce los siguientes efectos:

En cuanto al negocio en sí: Si la Ley o las partes exigen la escritura como forma *ad substantiam*, el negocio nace con ella. En los demás casos, la escritura no altera el ser del negocio, si bien afecta profundamente a su valer (fuerza ejecutiva, prueba).

En cuanto a las partes: No afecta al negocio; únicamente facilita la prueba.

Frente a terceros: 1. Hace prueba y tiene efectos ejecutivos. 2. Legítima para el tráfico, positiva y negativamente. Pero esta legitimación, por así decirlo, es abstracta, y únicamente sirve para la «legítima» realización de actos jurídicos posteriores, pero no como legitimación objetiva. Más claro: supuesta una escritura de compraventa, aparentemente perfecta, el comprador en ella,

por efecto de la escritura, queda legitimado para vender después; pero si el primer vendedor no era dueño de la cosa vendida, el comprador, por efecto de la escritura sólo, no queda legitimado como dueño, y, por tanto, no lo está para transmitir su dominio después, aunque sí para celebrar un nuevo contrato de compraventa. Abstracción hecha del juego del Registro.

Y con esto da paso a la segunda parte del trabajo, dedicada a la inscripción en el Registro de la Propiedad y encabezada por definición de la misma en los siguientes términos: Es «la expresión suficiente en el correspondiente folio del Registro de la Propiedad de un hecho relativo a la vida jurídica de la finca, mediante la pertinente transcripción del documento en que se refleja, confiriéndole la publicidad que es esencia de la institución registral y de la que se derivn los efectos determinados por la Ley.» Y su naturaleza jurídica queda concretada en la circunstancia de ser un requisito del ser o del valor del negocio, pero no es «forma», en sentido jurídico puro, porque no es modo de manifestarse la voluntad, sino requisito posterior al negocio ya «formado» por la escritura. Esta autentica el negocio, la inscripción es un requisito a cumplir para obtener su publicidad, con la que se logra la seguridad de que no hay, al menos legalmente, otro documento público que pueda enervar el inscrito. Corolario de esto es que el Registro no tiene fe pública, porque no autentica una exteriorización de voluntad, sino que simplemente la publica. Todo lo más, tiene fe pública derivativa, porque responde de la transcripción del documento inscrito.

Los efectos de la inscripción son los siguientes:

a) En cuanto a la existencia del negocio: Nunca la inscripción es esencial para la existencia del mismo, sino, en los casos en que se exige, para el nacimiento del derecho real que aquél genera. Y ello porque la inscripción no es «forma» del negocio, sino requisito *a posteriori* del mismo.

b) En cuanto a la pervivencia: Le cabe un juego fundamental, aunque no tenga la categoría de prueba plana, cuando el documento que accede al Registro es original y de él no queda constancia ni reproducción en ningún otro Registro; pero, cuan-

do se trata de negocios reflejados en documentos notariales, su valor probatorio ha de ser inferior a éstos por dos razones: porque la inscripción está autenticada por funcionario distinto del que autenticó el original y porque es «copia de copia» y ha de tener forzosamente rango inferior a la copia directa del original, al basar su existencia en éstas y derivar de ellas su fuerza probatoria. Esto lo aclara con una imagen: el original es el negativo fotográfico, las copias notariales reproducciones positivas del negativo, la inscripción es una nueva fotografía de una de esas reproducciones.

c) En cuanto a su eficacia: En este punto se diferencia de la escritura en que ésta garantiza la exactitud y la integridad de lo que contiene, mientras que el Registro garantiza la existencia del derecho que publica, y sus efectos son los siguientes:

1) En general o de oponibilidad *erga omnes*: Son los mismos de la escritura, pero reforzándolos, en cuanto se adscribe el derecho al folio que representa a la finca, con publicidad absoluta.

2) De legitimación: En general, confiere al titular registral todas las facultades del titular real, legitimándole para el tráfico jurídico, siendo uno de los efectos primordiales de esta legitimación la adquisición a *non dominio* del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y en algunos casos concretos atribuye al titular la posesión y, a efectos de la usucapión, reconoce su subsistencia durante el tiempo de vigencia del asiento y le reconoce el carácter de justo título. Esta legitimación siempre admite la prueba en contrario, salvo en dos casos: en cuanto al justo título para la usucapión y en la adquisición a *non domino* del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ya que aquí sólo cabe demostrar que el titular protegido por el mismo no tiene este carácter.

3) Ejecutivos: No los tiene nada más que en el caso excepcional, que se dirá, ya no aplicable, porque en el procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, el artículo 137 del Reglamento Hipotecario, dispone que ha de acompañarse el título, y en el judicial sumario de la hipoteca otro tanto sucede y en el extrajudicial para la hipoteca inmobiliaria y para la mobiliaria,



en que no se exige el título constitutivo, porque la regla está dictada sólo para los procedimientos judiciales, «por lo que su inaplicación en los que no revisten este carácter es más bien una consecuencia del propósito que los preside de facilitar la ejecución, así como de su rango inferior en cuanto nunca contienen un pronunciamiento similar al del Juez». Sólo cuando se aplique la Ley de 11 de julio de 1941 y no exista protocolo hay un pleno reconocimiento de efectos ejecutivos a la certificación del Registro.

Llegamos al final del trabajo, en el que las últimas páginas se dedican al examen del tema propuesto en su epígrafe, a la luz de las consideraciones anteriores.

Destruída una escritura original, desaparece el documento que acredita que en su día se «documentó» el acto, pero el hecho de que éste se documente es perenne, y por ello siempre es posible la reconstrucción del documento, y éste, una vez reconstruido (art. 280 R. N.) tiene la misma eficacia que el original destruido, lo que excusa de un nuevo examen de lo ya expuesto. Únicamente advierte el autor que, en su opinión, el derecho a obtener la reconstrucción es imprescriptible, con independencia de la prescripción del contenido del documento, y que, caso de desacuerdo, entre la inscripción del original y el documento reconstituido, como éste tiene los mismos efectos que aquél y la inscripción es «copia de copia», prevalecerá el último.

Y, finalmente, estudia el valor de la inscripción de la escritura destruida, distinguiendo como antes:

En cuanto a la existencia del negocio: Si la escritura era esencial para la misma, la inscripción no la suple, ni siquiera cuando tenga el carácter de «requisito constitutivo».

Respecto a la prueba: Distingue, según se trate de probar la «documentación» del negocio, en cuyo caso, según su tesis, la inscripción no es sino copia parcial de copia y se aplica el artículo 1.222 del Código civil, y, por tanto, tiene rango inferior, o que se trate de probar las titularidades derivadas del negocio, en cuyo supuesto entra en juego la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria; pero como esta presunción es *iuris tantum*, puede atacarse, y entonces la prueba en contrario puede dirigirse bien

contra la titularidad, bien contra el título que la confiere. Si se dirige contra la titularidad no se discute la realidad de lo registrado, sino su vigencia, en cuanto otros hechos destruyen, enervan o limitan la titularidad registral, y, por tanto, no hay colisión entre instrumento y Registro. Si, en cambio, lo que se alega es la inexactitud de la inscripción por discordancia con el documento notarial que refleja, se aplica de nuevo el artículo 1.222 del Código civil, y a estos efectos, la inscripción es «copia de copia».

Respecto a los efectos: Hay que distinguir:

a) En general o de oponibilidad *erga omnes*: Dicho queda que para SAPENA TOMÁS, en este punto, la inscripción no hace sino reforzar los propios de la escritura; pero desapareciendo el título la inscripción subsiste, y mientras no se altere, el titular será el que resulte de ella.

b) La legitimación: La inscripción legitima para el tráfico, con independencia del título, y aunque éste se pierda; pero mientras no se pruebe en este caso su discordancia con el documento inscrito. Si se prueba, la legitimación registral desaparece. Y esto aun en el caso de que entre en juego el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, porque este artículo no implica una presunción *iuris et de iure*, sino una adquisición a *non domino*. No se mantiene la legitimación una vez probado el error o la falsedad sino que simplemente se protege al tercero que inscribe mediante esa adquisición.

c) De ejecución: Destruído el título, desaparecen estos efectos, salvo que la Ley, como ocurre en el caso de la de 11 de julio de 1941, excepcionalmente los mantenga, o en las ejecuciones extrajudiciales

Y aquí concluye este trabajo. No cabe duda de que algunas de las afirmaciones en él contenidas se prestan a discusión, tales como la de que la inscripción «transcribe» el título, así como la implícita de equiparar la prueba del negocio con la de su documentación, y de que algunas conclusiones sobre las relaciones entre negocio y escritura, y el valor de la inscripción no pueden aceptarse sin muchas reservas, pero es evidente que aporta ideas

nuevas y de que revela una sólida construcción doctrinal en la materia.

- Permitásenos, en fin, recomendar la lectura comparada de este artículo con el que en el mismo tomo publica RAFAEL NÚÑEZ LAZOS, titulado «Contenido sustantivo de la escritura pública», fecunda en sus resultados, al menos para el que esto escribe.

JOSÉ MANUEL DIE-LAMANA.

Registrador de la Propiedad.