

INFORMACION LEGISLATIVA

A cargo de JOSE M.^o AMUSATEGUI, JOSE LUIS LLORENTE y ROGELIO PEREZ MARTINEZ.

DERECHO CIVIL

I. Parte general.

CONDICIÓN DE LOS EXTRANJEROS: *Sólo en «casos de fuerza mayor» podrán formar parte de la dotación de buques nacionales (vide infra. Derecho Mercantil, 2).*

II. Derechos reales.

1. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD: *Se regulan como límites definidores del contenido normal de la propiedad concretándose, según la calificación del suelo, con arreglo a su situación y destino, en restricciones de las facultades dominicales así como en imposición de deberes, a los titulares.*

COSAS INDIVISIBLES: *Los planes podrán determinar las parcelas consideradas como mínimas, siendo indivisibles aquellas cuya extensión sea inferior al doble de la superficie mínima. También podrán señalar la unidad mínima de cultivo prohibiéndose fraccionamientos que la rebajen.*

DERECHO DE SUPERFICIE: *Se estructura como medida de fomento de la edificación. Es transmisible y gravable y temporal. Se impone al superficiario la obligación de edificar bajo sanción de extinción de su derecho. Al extinguirse éste pasa la propiedad de lo edificado al concedente, debiéndose indemnizar al que la pierde.*

RESOLUCIÓN DE ENAJENACIONES: *Se concede al adquirente acción resolutoria en el plazo de un año para rescindir aquellos contratos en que se infrinja la obligación del transmitente de hacer constar la situación urbanística del inmueble.*

ARRENDAMIENTOS: *Se excluyen del régimen especial los que se constituyen sobre construcciones provisionales autorizadas por la Administración. Las demoliciones de edificios disconformes con el Plan para ajustar a él la reedificación se incluyen en la causa segunda de excepción a la prórroga de la L. A. U. sin que se exija el compromiso de constituir una tercera parte más de viviendas si lo prohíbe el Plan.*

ACTIVIDAD URBANÍSTICA: *Se concibe con gran amplitud, abarcando desde el régimen del suelo y la planificación hasta los actos concretos de ejecución, intervención y fomento. Se arbitra un cuadro flexible de sistemas de actuación que pueden adoptar la forma de gestión pública o de gestión privada.*

PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN: *Son medios hábiles para lograr la configu-*

ración del suelo y distribuir con equidad los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: Es el instrumento que potencia al máximo la actividad urbanística. Se regula el supuesto de expropiación decidida por el expropiado cuando la actividad urbanística suprime los viales sobre que el inmueble tenía líneas directas o fachada.

VENTA FORZOSA: Tiene naturaleza de verdadera expropiación con doble transmisión, a la entidad expropiante y al beneficiario adquirente.

GARANTÍAS JURISDICCIONALES: Se considera «materia administrativa» todo acto o convenio regulado en esta Ley entre la Administración y los propietarios o Empresas urbanizadoras (Ley 12 mayo 1956 («BB. OO.» 14 mayo y 5 junio).

A) EXPOSICIÓN.

I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA «LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA».

a) *Ambito material.*—«Es objeto de la presente Ley la ordenación urbanística...» (art. 1.º).

b) *Ambito espacial.*—«Todo el territorio nacional» (art. 1.º, *in fine*).

c) *Ambito temporal.*

1) *Vigencia.*—«Entrará en vigor a los sesenta días de su publicación en el «B. O. del E.» (Disp. final 1.ª).

2) *Eficacia derogatoria.*

1º) En general, «quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan...» (Disp. final 2.ª).

2º) En particular, se autoriza al «Gobierno para que, a propuesta de una Comisión designada por el Ministro de la Gobernación determine mediante Decreto cuáles son las disposiciones vigentes sobre las materias reguladas por la presente (Ley) que habrán de continuar en vigor» (Disp. final 2.ª).

d) *Normas complementarias.*

1) El Ministerio de la Gobernación dictará las disposiciones complementarias para la ejecución de esta Ley (Dis. final 4.ª).

2) Se autoriza al Gobierno para publicar un Anexo, que formará parte de esta Ley, con los coeficientes para determinar el valor urbanístico (Disposición final 3.ª).

II. ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

a) *Competencia urbanística.*—Se agrupan en cuatro categorías (planeamiento, régimen del suelo, ejecución y fomento e intervención) una serie de facultades concretas, que termina en una cláusula general comprendiendo cuantas otras fuesen congruentes con aquélla (arts. 2 y 3).

b) *Planeamiento.*—Comprende la actividad planificadora y los planes

(1) Desarrollados en forma escalonada: Plan nacional de urbanismo, Planes provinciales, comarcales y municipales; los dos últimos pueden ser generales o parciales; y éstos de reforma interior o de ensanche. Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica los Planes parciales.

(2) Referidos a la ordenación de ciudades artísticas, protección del paisaje y de las vías de comunicación, mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades, saneamiento de poblaciones y otros análogos.

1) *Planificación.*

1') *Carácter.*—Deberán ser formuladas en el plazo que fijen las autoridades superiores competentes (arts. 29 y 30). Como consecuencia, las poblaciones podrán tener o no Plan de ordenación urbana (art. 58).

2') *Garantía.*—Una vez aprobados por las Corporaciones u Organismos que lo hubieran redactado se someterá a información pública durante un mes, teniéndose en cuenta su resultado para efectuar modificaciones y al resolver sobre su aprobación definitiva (art. 32).

3') *Efectos.*—Los mismos Organismos podrán acordar la suspensión de licencias de parcelación y edificación por plazo de un año, ampliable por otro, sin que quepan nuevas suspensiones en otros cinco años y con obligación de indemnizar a los solicitantes con anterioridad a la publicación de la suspensión en el *Boletín Oficial* el coste de los proyectos (art. 22).

Las personas privadas, autorizadas por el Ayuntamiento para la formación de Planes, podrán ejercer en fincas particulares las ocupaciones necesarias para su redacción con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa (3) (artículo 40).

2) *Planes.*—Una vez aprobados (4) tendrán vigencia indefinida, siendo revisados periódicamente (arts. 36 al 39).

1') *Caracteres.*—Serán públicos (5), inmediatamente ejecutivos y obligatorios para la Administración (6) y para los particulares (arts. 43, 44 y 45).

2') *Garantías.*—Los actos de aprobación definitiva de Planes de ordenación y proyectos de urbanización serán recurribles ante el Tribunal Provincial Contencioso-administrativo con jurisdicción en el territorio del planeamiento, y si afectase a más de una provincia, ante el Tribunal Supremo (artículo 225, 1).

3') *Efectos.*—Limitaciones de la propiedad y legitimación de expropiaciones (vide infra).

c) *Ordenación del suelo.*

1) *Calificación urbanística de los terrenos:* 1') En Municipios con Plan de ordenación se clasificará el suelo en: urbano (7), de reserva urbana y rústico (art. 62); 2) Si no hay Plan podrá ser o urbano o rústico (art. 65).

2) *Efectos.*

1') *Límites de la propiedad.*—(Vide infra).

2') *Indemnizaciones.*—La ordenación de los terrenos no conferirá dere-

(3) Artículo 108, 1, Ley Expr Forzosa 16 diciembre 1954. Vid. A. D. C., t. VIII, f. II, págs. 539 y sigs.

(4) Por el Consejo Nacional de Urbanismo si se tratare de Planes provinciales o comarcales; Comisión Central de Urbanismo, si de capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, y Comisiones Provinciales, para los restantes casos y para los proyectos de urbanización.

(5) Cualquier persona podrá consultarlos en todo momento, pudiendo solicitar del Ayuntamiento informe escrito en plazo de un mes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector (art. 43).

(6) Serán nulas las *reservas de dispensación* (art. 46, 1).

(7) Por su destino pueden ser: viales (calles y plazas); parques y jardines; de edificación pública y de edificación privada (art. 63, 2).

cho a los propietarios a exigir indemnización, excepto en ciertos supuestos, para el suelo rústico (8); pero en todo caso será procedente la reparcelación de terrenos para la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios (art. 70).

3') *Enajenación*.—La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley o impuestos en virtud de la misma por los actos de ejecución de sus preceptos, y el adquirente quedará subrogado, en el lugar y puesto del anterior propietario, en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación» (art. 71).

d) *Ejecución* (Tít. III).

a') *Modos*.—Atendiendo al aspecto principalmente técnico se regulan los sistemas de gestión. Desde el punto de vista jurídico se consideran las dos formas de gestión: pública y privada.

1) *Sistemas de actuación* (arts. 113 a 130).

1') *Sistema de cooperación*.—Los propietarios deberán ceder gratuitamente la superficie destinada a viales, parques y jardines públicos y contribuir económicamente a las obras de plazas y grandes avenidas proyectadas en proporción al valor de los solares resultantes de la parcelación, edificando éstos en los plazos que se fijen (art. 115).

2') *Sistema de expropiación*.—(Vida infra).

3') *Sistema de compensación*.—Es aquel en que los propietarios de terrenos se unen con fines de urbanización y, en su caso, de edificación, con solidaridad de beneficios y cargas bajo una gestión común, para lo que constituyen una Junta de compensación con personalidad propia y plena capacidad jurídica, fijando las bases de su derecho según el valor de los terrenos y demás aportaciones que realicen (art. 124).

4') *Sistema de cesión de terrenos viales*.—Los propietarios deberán ceder los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, igual que el sistema de cooperación (art. 129, 1). Las obras de urbanización comportarán obligatoriamente la imposición de contribuciones especiales (art. 130, 1 y 3).

2) *Forma de gestión*.—Será independiente del sistema de actuación y del sujeto público o privado al que correspondiere sufragar los gastos (artículo 131, 2). «Podrá encomendarse a órganos de carácter público, a la iniciativa privada y a entidades mixtas» (art. 4.º 1). «La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada, y la sustituirá cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios» (art. 4.º 2).

1') *Gestión pública*.—Las obras de urbanización se efectuarán por Corporaciones oficiales o concesionarios subrogados en el ejercicio de sus facultades, pudiendo constituirse Asociaciones Administrativas de los propietarios afectados a iniciativa voluntaria o por imposición de los Ayuntamientos (arts. 131, 1 y 136, 1).

2') *Gestión privada*.—El Estado y las Entidades locales podrán utilizarla

(8) «por implicar meras limitaciones y deberes que definen el derecho de propiedad...», explica el artículo 70, 1), lo cual es propio de la exposición de motivos y resulta impropio de un texto vinculante.

mediante la constitución de Sociedades Anónimas o de Empresas de economía mixta (arts 137. 1 y 138).

b') *Medios.*

1) *Patrimonio municipal del suelo* (arts. 72 a 76).—«Tendrán por finalidad prevenir, encauzar y desarrollar, técnica y económicamente, la expansión de las poblaciones, y se adscribirá a la gestión urbanística para la inmediata preparación y edificación de solares edificables y reserva de terrenos de futura utilización (art. 72, 2). La adquisición de terrenos para reservas podrá hacerse por expropiación, y su enajenación estará supeditada a la conveniencia de edificarlos o al cumplimiento del Plan general (artículos 73, 2 y 75).

2) *Parcelaciones y reparcelaciones.*—(Vide infra).

3) *Expropiación forzosa.*

1') *Sujetos.*—Podrán ser beneficiarias las personas subrogadas en las facultades del Estado o Entes locales para la ejecución de planes u obras determinadas (9) (art. 52. 2).

2') *Objeto.*—Las superficies que hubieran de ser materialmente ocupadas y las que fuesen necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas (10). (art. 53. 1).

3') *Legitimación.*—La aprobación de los planes y proyectos y de los polígonos de expropiación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (11) (art. 52. 1).

4') *Valoraciones.*—Se efectuarán por el procedimiento señalado en la Ley de Expropiación Forzosa y con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley (12) (arts. 85 a 101).

5') *Pago.*—Podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el propietario, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación (13) (artículo 100).

6') *Supuestos especiales.*

1") *Constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres.*—Para la imposición de servidumbres se requiere que la indemnización que procediese abonar no exceda de la mitad de lo que se pagaría por la *expropiación absoluta* (14) y autorización de la Comisión Provincial de Urbanis-

(9) A.t. 2.º, 2 y 3. L. Expr. F.

(10) Artículo 15, L. Expr. F., que entiende incluidos "los que sean indispensables para previsible ampliaciones de la obra o finalidad de que se trate". Como puede apreciarse en la presente Ley del Suelo aún es más amplia la fórmula empleada.

(11) Artículos 10 y 17. 2, L. Expr. F., y 143 y 280. 1. Texto refundido de la Ley de Régimen Local de 24 junio 1955.

(12) "Las valoraciones de terrenos se efectuarán teniendo en cuenta los diferentes valores inicial, expectante, urbanístico y comercial" (art. 85. 2).

(13) Artículo 48. 2, L. Expr. F.: "El pago se verificará precisamente en dinero..., si bien la persona o entidad expropiante y la expropiada podrán convenir otra forma... (de) pago".

(14) El artículo 146 de la Ley de Régimen Local exigía que las expropiaciones fueran siempre absolutas.

mo. Los actos administrativos que impongan estas tres formas de expropiación serán inscribibles en el Registro de la Propiedad (art. 53).

Cuando estas expropiaciones viniesen motivadas por un Plan y recayesen sobre terrenos no edificables por sus propietarios, habrán de llevarse a efecto en el plazo de diez años desde la entrada en vigor del Plan. Si no se hiciese, el propietario podrá reclamar su cumplimiento a la Administración para que se efectúe en tres meses, y si no se llevase a cabo recobrará el libre ejercicio de sus facultades dominicales (art. 56).

2^o) *Expropiaciones decididas por los expropiados.*—Cuando para regularizar o formar manzanas o espacios libres conviniera suprimir algún patio, calle o plaza, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas a solicitud de los propietarios (art. 53. 4).

3^o) *Expropiación de fachada.*—Podrá efectuarse en caso de que los propietarios de inmuebles no realicen las obras de adaptación requeridas por planes, normas o proyectos de carácter histórico o artístico (15) (art. 54).

7^o) *La expropiación como sistema de actuación urbanística* (artículos 113. 1, b, y 121 a 123).—Se somete al régimen de expropiación la totalidad de los terrenos, edificaciones, aprovechamientos o servicios existentes en uno o varios polígonos, pudiendo optar el expropiante por el sistema de tasación conjunta, según normas que se especifican en la Ley (16).

e) *Fomento.*

1) Cesión de terrenos del Patrimonio Municipal (arts. 152-156).

1^o) *Capacidad.*—Para las cesiones a título oneroso no se precisa autorización ministerial (17) (art. 153. 2).

2^o) *Fin.*—Edificación o destino, en general, a los fines previstos en el Plan (art. 152).

3^o) *Forma.*—Subasta, como regla general, admitiéndose la enajenación directa en los supuestos taxativos y con los requisitos que se expresan.

2) Cesión de derechos de superficie.

3) Medidas de índole tributaria.

1^o) *Directas.*—Cesión parcial de cuotas del Tesoro y total de arbitrios locales, con carácter temporal en favor de las personas u organismos que ejecutasen a su costa o sufragaren íntegra y anticipadamente una nueva urbanización. Estos beneficios son enajenables y gravables, pudiendo servir de garantía para la concesión de créditos para la urbanización (arts. 189 a 192.)

2^o) *Indirectas.*—Arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente (artículos 162 a 164).

f) *Intervención.*

1) *Licencias.*—Se sujetan a licencia previa las parcelaciones y reparcelaciones, obras de nueva planta, modificación y demolición de primera utilización de los edificios y demás actos que señalasen los planes. La denegación habrá de ser motivada (arts. 165, 1 y 166, 2).

(15) Quizá la fórmula empleada padece de poca exacta a fuerza de expresiva.

(16) Vid. artículos 59 y sigs., L. Expr. F., en que se utiliza un procedimiento semejante.

(17) Artículo 189. 3. L. Rég. Local: "Se exceptúan de la aprobación del Ministerio las cesiones autorizadas por leyes especiales".

2) *Ordenes de ejecución o suspensión de obras.*

3) *Declaración de estado ruinoso y orden de demolición.*—Se hará la declaración en los siguientes casos: 1) Daño no reparable técnicamente por los medios normales; 2) Coste de reparación superior al 50 por 100; 3) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble. Será previa la audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro (art. 170).

III. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

a) *Disposición general.*—«Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por esta Ley o en virtud de la misma por los planes de ordenación, con arreglo a la calificación urbanística de los predios» (art. 61).

b) *Limitaciones derivadas de la obligatoriedad de la observancia de los planes.*

a') *Situaciones fácticas anteriores al Plan y en desacuerdo con él.*—En los edificios e instalaciones calificadas como fuera de ordenación por su desconformidad con el Plan no se podrán efectuar obras, salvo pequeñas reparaciones y las parciales y circunstanciales de consolidación que en casos excepcionales se autoricen (art. 42. 1, 2, y 3). Si la desconformidad no impide la edificación en el mismo solar que ocupe el edificio calificado como fuera de ordenación, el propietario podrá demolerlo sometándose al Plan; se entenderá comprendido el caso en el artículo 78 de la L. A. U. o normas que lo sustituyan, sin que sea exigible el compromiso de edificar un tercera parte más de las viviendas cuando lo exigiese el Plan (art. 48. 4) (18).

b') *Situación jurídica posterior.*

1) El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto. Si se descubrieren usos no previstos al aprobar los planes y fuesen de tanta importancia que alterasen el destino del suelo, se procederá a la revisión de aquéllos. 2) Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada (art. 47. 1). 3) Podrán autorizarse usos u obras justificadas de carácter provisional. Las obras se demolerán cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Las autorizaciones provisionales deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad constando las indicadas condiciones (artículo 47. 2).

c') *Enajenaciones*

1) Si se trata de terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacerse constar en el correspondiente título de enajenación.

2) Cuando se enajenen terrenos de urbanizaciones particulares constará la fecha de aprobación de la misma y cláusulas sobre disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

3) En el caso de enajenación de terrenos en proceso de urbanización deberán consignarse los compromisos del propietario, cuyo cumplimiento esté pendiente.

(18) Hay que entender que en todo caso se respeta el compromiso mínimo de construir el mismo número de viviendas preexistentes en la finca, aunque se ajustara más al Plan rebajar este mínimo.

4) Los Ayuntamientos podrán crear un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas, denominado «Cédula urbanística de terreno o edificio». Será obligatoria su creación para fincas comprendidas en polígonos en que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación previstos en esta Ley.

5) «La infracción de las disposiciones expresadas en los tres primeros números facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año, a contar de la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado» (arts. 50 y 51).

c) *Limitaciones derivadas de la calificación de los terrenos.*

a') *Suelo urbano.*

1) No podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar. Pero podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales o a la explotación del suelo cuando la seguridad y salubridad queden suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones del régimen de cooperación, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 67. 1 y 2).

2) Obligaciones de los propietarios:

1) Ceder terrenos viales y de parques y jardines y costear la urbanización en la proporción que se establezca al regular los sistemas de ejecución de los planes.

2) Edificar los solares (19) bajo la sanción de expropiación, dentro del plazo fijado en el Plan, proyecto, programa o acuerdo de declaración de interés inmediato de urbanización y edificación del polígono o manzana (artículos 67, 3, b, y 142, 1). Si el plazo no estuviere determinado será: de dos años desde que el polígono o manzana merezca la calificación de casco si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos viales y de parques y jardines en la proporción, como mínimo, señalada para el sistema de cooperación. De tres años, en los demás casos, contados desde la recepción provisional de las obras fundamentales de urbanización (art. 142. 2). Estos plazos serán prorrogables: por un año mediando acuerdo del Ayuntamiento; por dos años en virtud de resolución motivada de la Comisión Provincial de Urbanismo; por más tiempo, por acuerdo de la Comisión Central de Urbanismo, fundado en el exceso de solares edificables. Las Corporaciones públicas y las Empresas industriales podrán retener solares sin edificar por plazos superiores para ampliaciones o futuras necesidades justificadas. Los plazos no se alterarán aunque durante su transcurso se efectuasen transmisiones de dominio (art. 143).

b') *Suelo de reserva urbana.*—No se podrán realizar obras ni instalaciones ni destinar los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que determine el Plan (art. 68).

c') *Suelo rústico* (sólo se ocupa esta Ley de las limitaciones urbanísticas):

1) Los terrenos que, según el Plan, deban ser objeto de conservación y

(19) A estos efectos, se considerarán solares las fincas en que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen.

defensa no podrán ser dedicados a utilizaciones que implicasen transformación de su destino agrícola o forestal.

2) El límite máximo de edificación será de un metro cúbico por cada cinco metros cuadrados. Se exceptúan los casos de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias en fincas mejorables, según las normas o los planes del Ministerio de Agricultura. También podrán permitirse mayores volúmenes de edificación en los casos de construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos; las que desarrollen un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico que exija emplazarles en el medio rural, y la edificación singular de viviendas unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población.

3) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y, especialmente, los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.

4) No podrán efectuarse fraccionamientos que rompan la unidad de cultivo señalada en los planes.

5) Los propietarios deberán llevar a cabo los aprovechamientos de acuerdo con las disposiciones del Ministerio de Agricultura (art. 69).

d) *Limitaciones a la facultad de disponer*: Ventas forzosas con carácter sancionador.

a') *Presupuestos*.—1) Incumplimiento de la obligación de edificar y continuar las obras a ritmo normal de solares y asimilados, dentro de los plazos legales; 2) Inclusión en el Registro Municipal de Solares.

b') *La situación de venta forzosa*.—1) Cualquier persona podrá adquirir un solar o finca incluido en el Registro, solicitando del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique mediante el previo depósito de justiprecio, calculado según valoración legal. 2) El Ayuntamiento podrá expropiarlos de oficio para edificar. Transcurridos años sin que se presente adquirente se sacará el inmueble a pública subasta al tipo de la citada valoración. El exceso que sobre él se obtenga será para el propietario expropiado. Se prevé segunda subasta con rebaja de tipo y posibilidad de adjudicación al expropiante. En último término se vuelve a la situación indefinida de venta forzosa. 3) El propietario primitivo tiene oportunidad de evitar la venta forzosa y la subasta mediante la venta voluntaria o el ofrecimiento al público de venta del inmueble (arts. 144 a 148).

c') *Efectos*.—1) En cualquier caso se adquiere con las obligaciones propias de cada inmueble en el orden urbanístico. 2) Derechos reales: no se extinguirán sino por incompatibles con la finalidad de la expropiación y el adquirente manifiesta que opta por su continuación. 3) Derechos personales: se extinguirán definitivamente indemnizándose como máximo en la cuantía de la L. A. U. (arts. 146. 1 y 4, y 149. 1 y 2).

e) *Otras limitaciones*.

a') Las construcciones de toda clase en terrenos urbanos y rústicos habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético de la localidad (artículo 60).

b') *Carreteras*.—No podrá construirse en lugar próximo a carreteras de nuevo trazado u objeto de variante sin construir las calzadas laterales a que se refiere la Ley de 7 de abril de 1952.

En las urbanizaciones laterales a carreteras ya existentes y en las construcciones con puente a las mismas, se construirán las expresadas calzadas o se reservará el espacio libre equivalente en los primeros 500 metros a partir del casco de las poblaciones, a partir de los cuales las construcciones adyacentes se emplazarán a ocho metros, como mínimo, del borde exterior de la sección tipo de carretera, definido en la citada Ley (art. 59).

IV. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES (arts. 77 a 84).

a) *Conceptos legales*.

1) Parcelación urbanística es la «división de terrenos en dos o más lotes, cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto, o esté situado en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma» (art. 77. 1).

2) Reparcelación es «la nueva división de terreno parcelado» que podrá imponerse para regularizar la configuración de las parcelas y distribuir justamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación (artículo 77. 2).

b) *Objeto: unidades parcelables*.—Podrán serlo: 1) toda la superficie afectada por el Plan parcial; 2) la agrupación de polígonos; 3) cada uno de los polígonos; 4) las manzanas aisladas (art. 80, 3).

c) *Requisitos*.

1) Que exista aprobado un Plan parcial de ordenación (art. 79, 1).

2) Que se conceda licencia o bien se imponga la parcelación que se considere conveniente (arts. 79. 2 y 80. 4 y 5).

d) *Límites*.

1) *La unidad mínima*.—Serán indivisibles aquellas parcelas cuya división diere lugar a unidades independientes inferiores a la fijada como de extensión mínima, permitiéndose la obtención de lotes menores al límite si se agrupan simultáneamente formando fincas nuevas. También serán indivisibles las parcelas edificables en proporción a su área cuando se construyese el volumen correspondiente a toda la superficie o si, en proporción menor, el exceso que no cumplierse las condiciones expuestas antes (art. 78. 1).

2) Podrá exigirse la reparcelación:

1') Cuando «en virtud del planeamiento resultaren terrenos de un propietario destinado a viales, jardines, zonas verdes o no susceptibles (20) de edificación privada, en proporción de más de un sexto con la superficie que le perteneciere respecto a la de los otros y a la total del polígono o manzana...» (art. 81. 1).

2') Cuando, por no distribuirse el volumen edificable según la superficie de las parcelas y la anchura de las vías a que dieran frente, se concentrare en algunas de aquéllas con perjuicio de más de un sexto para algún propietario (art. 81. 2).

(20) En la Ley dice "susceptibles", y no aparece corregida la errata en el "B. O." del 5 de junio.

e) *Directrices de la parcelación:*

1) Equiparar las circunstancias urbanísticas de las antiguas y nuevas parcelas;

2) Considerar las preferencias de los propietarios en orden a la forma de edificación de sus parcelas;

3) Regular las superficies para uso común, y

4) «Atribuir a los propietarios si hubiere de reducirse el número de parcelas, concentrando dos a más en una, un régimen de comunidad con arreglo al Derecho civil...» (art. 82).

f) *Efectos.*

1) «La aprobación de la reparcelación producirá efecto expropiatorio de las parcelas antiguas mediante simultánea adjudicación de las nuevas»; pero si algún propietario no se conformase con el resultado podrá renunciar en el plazo de un mes a la parcela nueva que se le adjudicase, exigiendo que se le expropie por el valor de su antigua propiedad (arts. 82. 1 y 83).

2) *Cargas reales.*—Su compatibilidad o no con la nueva situación de las fincas se declarará a instancia de parte por el Juzgado de 1.ª Instancia, por los trámites de incidentes y sin admitirse apelación. Caso de declararse la incompatibilidad se transformarán en derechos de crédito con garantía hipotecaria sobre la finca nueva en la cuantía en que la carga fuera justipreciada por la misma declaración. (art. 82. 4).

3) *Gastos.*—A cargo de los propietarios en proporción al valor de las fincas resultantes (art. 84. 1).

g) *Relaciones con los Notarios y con el Registro.*

1) Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de «indivisible» cuando resulten serlo según lo expuesto antes (art. 78. 2) (21).

2) Las licencias de edificación para parcelas edificables en proporción a su superficie se harán constar en la inscripción (art. 78. 3).

3) Para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos se exigirá que se acredite la licencia correspondiente (art. 79. 3).

4) Mediante presentación del acta de reparcelación en el Registro se extenderá asiento en cada una de las fincas anteriores, haciendo constar que queda modificada la propiedad inscrita en los términos resultantes de la nueva, en la que subsistirán las condiciones y modalidades de titularidad y demás cargas que existiesen sobre el anterior inmueble del mismo propietario. El Registrador hará constar si alguna carga resultase incompatible con la nueva situación de la finca (art. 82. 3 y 4).

h) *Garantías.*

1) *Via administrativa.*—Recurso de alzada ante la Comisión Central de Urbanismo, que deberá resolver en plazo de cuatro meses, sin ulterior recurso. Podrá interponerlo el propietario que alegue lesión en más de un sexto. La interposición tiene efectos suspensivos (art. 81. 4).

2) *Via contencioso-administrativa.*—No se admite para obtener la nuli-

(21) Artículo 2.º. D. 22 septiembre 1955, Vid. A. D. C., t. VIII, f. IV, páginas 1297 y sigs.

dad o revocación del acto de reparcelación; pero si, agotada la vía administrativa, para que se declare si existe lesión en más de un sexto y, en su caso, la responsabilidad de los Organismos, Corporaciones o funcionarios (artículo 226. 1).

V. DERECHO DE SUPERFICIE:

a) Régimen jurídico: 1.º Los artículos 157 al 161 de la presente Ley; 2.º Título constitutivo, y 3.º Normas del Derecho privado (art. 157. 3).

b) Función: Construcción de viviendas u otras edificaciones determinadas en los Planes de ordenación (art. 157. 1).

c) Elementos personales: Concedente y superficiario. Podrán ceder derechos de superficie el Estado, las Entidades locales y las demás personas públicas, dentro del ámbito de su competencia, así como los particulares (artículo 157. 1).

d) Elementos reales: «Cuando se constituya a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, en la reversión gratuita al dueño del suelo, llegado el término convenido, de la propiedad de lo edificado, o en varias de estas modalidades a la vez» (art. 158. 3).

e) Elementos formales:

1) En todo caso deberá formalizarse la concesión del derecho de superficie en escritura pública y, como *requisito constitutivo de su eficacia*, se inscribirá en el Registro de la Propiedad (art. 158. 2).

2) La concesión por el Estado y demás personas públicas se efectuará por subasta o adjudicación directa, según lo que dispone esta Ley sobre cesión de terrenos por las mismas entidades (art. 158. 1).

f) Duración: La que se hubiera determinado en el acto de constitución; pero no podrá exceder de cincuenta años cuando fueran concedentes el Estado o las demás personas públicas (art. 161. 1).

g) Contenido:

1) Facultades del superficiario.—El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieran fijado al concederlo (art. 157. 2). Pero, en tanto que no hubiera edificado el superficiario en la mitad, por lo menos de lo convenido, no podrá enajenar su derecho sin autorización del propietario del suelo, salvo pacto en contrario (artículo 159. 3).

En toda enajenación onerosa efectuada por el propietario del terreno, el superficiario ostentará derecho de tanteo y, a falta de preaviso formal y expreso, de retracto, cuyos plazos y efectos serán los previstos por los artículos 1.637 y siguientes del Código civil (art. 160. 2).

2) Obligación del superficiario.—Deberá construir en el plazo y del modo que se hubiese señalado sin que aquél pueda exceder de cinco años, en las concesiones otorgadas por el Estado y demás personas públicas (art. 159. 1).

3) Derecho del concedente.—En toda enajenación onerosa de los derechos del superficiario ostentará los derechos de tanteo y retracto en los mismos términos expuestos antes (art. 160. 1).

h) Extinción. Sus causas y efectos:

1) No cumplir la obligación de edificar. Producirá siempre la extinción y el dueño del suelo no está obligado a indemnizar en cuantía superior a los dos tercios de lo que representare la mejora (art. 159. 2).

2) Transcurso del plazo (art. 161. 1). El dueño del suelo adquirirá la propiedad de la edificación y, en defecto de pacto, indemnizará al superficiario el valor de la construcción en el momento de la transmisión. La extinción del derecho de superficie provocará la de los derechos reales impuestos por el superficiario. Pero si éstos fueren de garantía, la indemnización a que el superficiario tuviere derecho quedará subrogada en la responsabilidad (artículo 161. 2 y 3).

3) Consolidación en una misma persona de los derechos de propiedad del suelo y los de superficiario por causa distinta del transcurso del plazo.— Los derechos reales que recayeran sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente (art. 161. 4).

VI. RÉGIMEN JURÍDICO:

a) Responsabilidad civil:

1) «Cualquier persona que por violación de la presente Ley o de los Planes de ordenación sufriese daño o perjuicio, podrá exigir del infractor el resarcimiento e indemnización» (art. 213. 1).

2) «El peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieren por ejecutarlas sin aquélla o con inobservancia de sus cláusulas legítimas (art. 214. 1)

b) Garantías jurisdiccionales:

1) Disposición general: Los acuerdos de la Administración serán impugnables, salvo que no se permita recurso en ciertos supuestos, ante la jurisdicción competente «según la naturaleza del derecho que se considerase infringido» (art. 225. 2).

2) Jurisdicción contencioso - administrativa (materia administrativa): «Tendrán carácter jurídico-administrativo todas las cuestiones que se suscitasen con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la presente Ley entre la Comisión de Urbanismo o las Corporaciones locales, y los propietarios individuales o asociados o Empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar» (artículo 222).

3) Jurisdicción ordinaria (materia civil)— Los propietarios y titulares de Derechos reales podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren los estatutos respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos, que estuviesen directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas (art. 224).

3) Ejercicio de acciones.— La acción para exigir ante los Tribunales Contencioso-administrativos la observancia de esta Ley y de los Planes será pública (art. 223).

4) Efectos del ejercicio de acciones. Si se solicitare la suspensión de obras de urbanización por alguna de las partes, se pasará testimonio a la Comisión Provincial para que acuerde o deniegue la suspensión en plazo de quince días, exigiendo el Tribunal caución suficiente para cubrir los daños y perjuicios que de la suspensión o de la ejecución pudieran irrogarse (artículo 227).

5) Efectos de la sentencia.—Cuando en ella se disponga el desistimiento de la construcción o la destrucción de alguna obra de urbanización, se comunicará por el Juzgado o Tribunal ejecutor a la Comisión Provincial, que en el plazo de dos meses notificará al órgano jurisdiccional si hay que continuar o conservar la obra por motivo de interés público. Si no lo hiciere, se entenderá que nada obsta a la ejecución. Cuando se disponga la continuación o conservación de la obra contra lo dispuesto en la sentencia, el órgano jurisdiccional fijará la indemnización abonable al perjudicado, siguiendo las normas de la L. E. C. o de la Ley de lo Contencioso-administrativo, según que hubiere pronunciado el fallo la jurisdicción ordinaria o la Contencioso-administrativa (art. 228).

B. OBSERVACIONES. 1. Hay que destacar la oportunidad de esta Ley, que responde a la necesidad de conformar y solucionar jurídicamente fenómenos y problemas de carácter universal. Sin duda, la urgencia de una adecuada política del suelo, así como la exigencia de una intensa actividad urbanística, cuidadosamente planificada y dotada de medios flexibles de ejecución, está determinada, fundamentalmente, por el hecho de las grandes concentraciones metropolitanas. Se trata de una realidad general que se observa en todos los países. Por tal razón y muy recientemente está empezando a ser objeto de gran atención, tanto por parte de la doctrina como por parte del legislador. En el primer aspecto y como muestra de carácter internacional, cabe señalar que este ha sido uno de los temas del I Congreso Iberoamericano de Municipios de 1955 (22); como dato nacional, el ciclo de conferencias pronunciadas por el señor Jordana de Pozas en el Instituto de Estudios Políticos, durante el curso 1955-1956. En el aspecto legislativo puede decirse que la generalidad de los países se han visto precisados a dictar normas reguladoras del fenómeno, las cuales han sido tenidas en cuenta por la confección de nuestro «Código del suelo y ordenación urbana», que es el título que mejor cuadra a esta Ley completa y orgánica. En este sentido es de destacar el carácter previsor y de generalidad con que están concebidos sus preceptos. Superando la idea de dictar cartas particulares para cada concentración urbana, se pretende abarcar el fenómeno en su aspecto genérico y progresivo abstrayendo de los casos concretos cuanto quepa generalizar. Sin embargo, se monta el sistema sobre la idea de planes urbanísticos escalonados y concretos que consideren minuciosamente cada caso particular.

2. Siendo una Ley de tan altos vuelos y vasto ámbito material de aplicación, viene a coronar una serie de disposiciones aisladas e inorgánicas entre sí y se relaciona y utiliza el instrumental jurídico proporcionado por las más modernas leyes de nuestro ordenamiento. Al primer grupo corresponden, con carácter genérico, las disposiciones de la Ley de Régimen Local (texto refundido de 24 junio 1955), las leyes de 26 julio 1892 de Ensanche y Extensión y de 18 marzo 1895, de Saneamiento y Mejora interior, la Ley de Solares de 15 mayo 1945 y otros preceptos complementarios; con carácter

(22) En la Ponencia presentada por el Sr. Jordana de Pozas se pone de manifiesto la vinculación entre la política del suelo y el urbanismo, diciendo que **aquella ocupa un lugar predominante y, en cierto modo, previo dentro de éste.** La presente Ley aborda, debidamente coordinados, ambos problemas.

concreto y particular, las disposiciones dictadas para el Gran Madrid, Gran Barcelona, Gran Valencia y Gran Bilbao. En el segundo grupo cabe destacar la Ley de Expropiación forzosa de 16 diciembre de 1954, la de Unidades Mínimas de Cultivo de 15 julio 1954, texto refundido de Concentración Parcelaria de 10 agosto 1955, texto refundido de lo contencioso-administrativo de 8 febrero 1952, y otros.

3. Pero, sobre todo, interesa al civilista cuanto se refiere a materias propias del Derecho privado. En este sentido es preciso resaltar el carácter mixto de la Ley que regula cuestiones de Derecho público junto a aspectos eminentemente privados. En el primer sentido todo lo relativo a organización y acción administrativa, planificación y ejecución urbanística, potestad expropiatoria, patrimonios del suelo y aspecto fiscal de estos problemas. Son, en cambio, cuestiones que interesan al Derecho civil las relativas a la ordenación y régimen ordinario del suelo, limitaciones del dominio, ventas forzosas y regulación del Derecho de superficie entre otras. Los últimos preceptos se destinan a regular las garantías administrativas y jurisdiccionales.

4. En términos generales cabe elogiar la técnica depurada con que el legislador se expresa en la mayoría de los casos, especialmente cuando se utilizan términos de Derecho administrativo. Por el contrario, es criticable el conjunto confuso que «prima facie» se presenta al intérprete y parece un tanto arbitraria la sistemática adoptada.

5. Los planes y proyectos se sitúan a la base de toda actuación ulterior y conforme a ellos se hace la calificación de los terrenos, derivándose distintos tipos de limitaciones según su situación y destino. Interesa por ello asegurar al particular entre posibles arbitrariedades. De aquí que se abra un fenómeno de información pública durante su formación y se declaren recurribles ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa los actos de aprobación definitiva. Sorprende no encontrar ningún precepto alusivo a la formación del Plan nacional de urbanismo.

6. Se concibe la ordenación del suelo como formando parte de la actividad urbanística y suponiendo, en definitiva, frente a intervenciones de tipo concreto, la manera más general y abstracta de intervención urbanística.

7. Se regula de modo flexible y francamente progresivo todo lo relativo a la ejecución de los planes, permitiendo en todos los casos la utilización de formas de gestión públicas o privadas, según convenga.

8. En materia de expropiación forzosa se regulan supuestos no desarrollado en la Ley especial sobre la materia, como lo relativo a imposición, modificación o extinción de servidumbres e incluso situaciones no previstas por ella, como la expropiación imprevista por el expropiado.

9. También es nueva la posibilidad de ceder, como medida de fomento, impuestos del Estado y arbitrios de las Entidades locales, incluso a favor de particulares cuando sean éstos quienes ejecuten o sufragan las obras de urbanización.

10. Considerando que las obligaciones establecidas en la Ley o en los planes o convenidas por los propietarios en el orden urbanístico, tienen carácter de «propter rem», es preciso estructurar un sistema amplio y eficaz de publicidad que asegure, sin dificultad, el tráfico jurídico. La «cédula urbanística» y la publicidad formal de la situación oficial de las fincas son instrumentos que quizá palién el defecto de una publicidad sustantiva. No parece tener duda que el plazo de un año para resolver contratos en que no conste la situación urbanística del inmueble enajenado, no alcance a la acción de resarcimiento de daños, que tendrá el normal de quince años de los personales, según el artículo 1.964 del Código civil.

11. La prohibición de edificar hasta tanto que el terreno adquiera la condición de solar, unida a los requisitos que se exigen para tal condición, determina que en la mayor parte de los casos se retarde caprichosamente la construcción oportuna y adecuada contra la finalidad genérica de la Ley de fomentar la edificación.

12. Las ventas forzosas tienen naturaleza jurídica de expropiaciones directamente aludidas en el artículo 1.º de la Ley de Expropiación.

13. Las parcelaciones y reparcelaciones son medios audazmente desarrollados para remover todo obstáculo a la realización de los planes, al mismo tiempo que se deja a salvo la integridad patrimonial de los particulares afectados. En algunos aspectos tienen evidentes puntos de contacto y se han tenido en cuenta las técnicas de la concentración parcelaria.

14. Otro de los extremos más interesantes de esta Ley es el relativo a la concepción de derechos de superficie. Se han tenido en cuenta las soluciones adoptadas por el Derecho alemán (23). La aplicación del derecho de superficie como eficaz medida de política jurídica con fines urbanísticos había sido puesta de manifiesto por Wolff y divulgada su opinión, entre otros, por Castán (24). Se destacaba la importancia de esta fórmula para resolver el problema de la vivienda, poner solares a precios asequibles en manos de los constructores y evitar todo género de especulaciones y de injustas apropiaciones de plusvalías, mediante concesiones a término y no a perpetuidad.

Así, ha parecido oportuno hacer aplicación en nuestro Derecho de una institución tan beneficiosa.

Es precisamente la función de favorecer la construcción en condiciones justas lo que vigoriza y da sustantividad al derecho de superficie. Su naturaleza real y libremente enajenable le distingue del arrendamiento (25).

Interesa destacar la disposición contenida en el artículo 161. 4, que permite la subsistencia de los derechos reales limitados a una porción del dominio disgregado de la superficie, aun después de haberse consolidado. El problema es el mismo que el contenido en el artículo 107, 1. L. H., cuando el usufructo se consolida por voluntad del usufructuario.

15. La responsabilidad se trata con criterio progresivo sin atender al criterio subjetivo de la culpa, bastando el daño ilegítimo y la imputación al infractor de la Ley o de los planes.

16. La reserva a la jurisdicción contencioso-administrativa de todos los actos y convenios regulados en la presente Ley entre la Administración y los particulares quizá sea excesivamente amplia. (J. A.)

2. LIMITACIONES DEL DOMINIO EN INTERÉS DE LA RIQUEZA FORESTAL: *Se imponen determinadas obligaciones para el tratamiento de plagas a los dueños de fincas forestales de considerable extensión.*

MEJORAS OBLIGATORIAS: *Tendrán este carácter, a los efectos de la L.A.R., los gastos de extinción de plagas en fincas arrendadas.* (Ley de 12 mayo 1956: B. O. del 13.)

Tiene esta Ley su precedente en la de 20 de diciembre de 1952 que impuso a los dueños de predios afectados por plagas la obligación de costear el importe de los jornales e insecticidas utilizados para combatirlas. Ahora se amplía esta obligación, facultándose al Ministro de Agricultura para exigir de los propietarios —tratándose de fincas de 50 hectáreas como mínimo— la realización completa del tratamiento adecuado o costearlo en su totalidad si incumpliesen la anterior obligación. Igualmente podrá imponer el Mi-

(23) Reglamento sobre el derecho de superficie de 15 enero 1919, confirmado por una Ley transitoria de 4 marzo 1919, que ha regulado esta institución con todo detalle, derogando sin efecto retroactivo los §§ 1.012 a 1.017 del B. G. B.

(24) WOLFF: "Tratado de Derecho Civil", t. III: "Derecho de cosas", II, traduc. Pérez y Alguer, 2.ª ed. Barcelona, 1951, págs. 1 y sigs.

CASTÁN: "Derecho Civil", t. II, 8.ª ed., pág. 676.

(25) El artículo 149. 1 habla de "definitiva extinción de los arrendamientos y demás derechos personales", prejuzgando el carácter personal del arriendo.

nistro, siempre que la extensión de la finca rebase de 500 hectáreas, la obligación de poseer útiles o aperos adecuados para el combate de las plagas (arts. 1.º y 2.º).

Los gastos de extinción de plagas en fincas arrendadas se realizarán a costa del dueño y tendrán la consideración de mejoras obligatorias a los efectos de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 (artículo 3.º).

3. PROPIEDAD INDUSTRIAL: *Convenio de Unión de París del 20 de marzo de 1883 para la protección de la propiedad industrial; revisado en Bruselas 1900; Washington, 1911; La Haya, 1925; Londres, 1934; España se adhirió el 20 de diciembre de 1955, (B. O. del 23 abril 1956.)*

I. RÉGIMEN JURÍDICO Y ÁMBITO

1. Han ratificado o se han adherido a la revisión de Londres 39 países. La adhesión de España surtirá efecto a partir del 2 de marzo de 1956. Se admitirá la adhesión de los países que no hayan participado, cuando lo soliciten (art. 16. 1).

2. Los países a que se aplique el presente Convenio constituirán una Unión para la protección de la Propiedad Industrial (art. 1. 1).

3. La Oficina Internacional para la Protección de la Propiedad Industrial establecida en Berna, queda sometida a la alta autoridad del Gobierno de la Confederación Helvética (art. 13. 1).

4. El Convenio permanecerá en vigor durante un tiempo indeterminado hasta que expire un plazo de un año después del día de la denuncia (artículo 17 bis, 1). El Convenio se someterá a revisiones periódicas con el objeto de introducir en él modificaciones destinadas a perfeccionar el sistema de la Unión (art. 14, 1).

5. La presente Acta se ratificará y los instrumentos de ratificación se depositarán en Londres hasta el día 1 de julio de 1938 y entrarán en vigor en los países a nombre de los cuales hubiere sido ratificado un mes después de dicha fecha. La presente Acta sustituirá en las relaciones entre los países en que se aplique el Convenio de Unión de París de 1883 y las Actas de revisión subsiguientes. En los países en que no se aplique la presente Acta, pero sí el Convenio de Unión de París, revisado en La Haya en 1925, permanecerá en vigor este último. En los países en que no se aplique ni la presente Acta ni el Convenio de Unión de París revisado en La Haya, seguirá en vigor el Convenio de Unión de París revisado en Washington en 1911 (art. 18).

II. PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL

1. Objeto.—La protección de la propiedad industrial tendrá por objeto las patentes de invención, los modelos de utilidad, los dibujos o modelos industriales, las marcas de fábrica o de comercio, el nombre comercial y las indicaciones de procedencia o de apelativos de origen, así como la represión de la competencia desleal. La propiedad industrial se entenderá en su más amplia acepción y se aplicará no solamente a la industria y al comercio, propiamente dichos, sino también al dominio de las industrias agrícolas y extractivas y a todos los productos fabricados o naturales (art. 1.º, 2 y 3).

2. *Asimilación de nacionales y extranjeros.*—Los súbditos de cada uno

de los países de la Unión gozarán en los demás países de todas las ventajas que las leyes respectivas concedían actualmente o en lo sucesivo a sus nacionales, sin que sea necesaria ninguna condición de domicilio o de establecimiento en el país en que se reclame la protección (art. 2.º). Se asimilan a los súbditos de la Unión los de los países que sin formar parte de la misma estén domiciliados o tengan establecimientos industriales o comerciales efectivos y serios en el territorio de alguno de los países de la Unión (artículo 4.º). Los países de la Unión se comprometen a garantizar a los súbditos de los demás países de la Unión recursos legales adecuados para reprimir eficazmente la competencia ilícita (art. 10 ter).

3. *Derecho de prioridad.*—El que hiciere en forma regular el depósito de una solicitud de patente de invención de un modelo de utilidad, de un dibujo o modelo industrial, de una marca de fábrica o de comercio, en cada uno de los países de la Unión o su causahabiente, gozarán de un derecho de prioridad durante los plazos determinados más adelante para efectuar el depósito en los demás países (art. 4.º, ap. 1). El que quiera hacer valer la prioridad de un depósito anterior debe hacer una declaración en que indique la fecha y el país de dicho depósito (art. 4.º, D, 1).

4. *Caducidad de patentes y modelos industriales.*—La introducción de objetos fabricados en cualquiera de los países de la Unión por el titular de la patente en el país en que ésta se haya expedido, no implicará la caducidad de la patente. No obstante, cada país podrá adoptar las medidas necesarias para evitar los abusos resultantes del ejercicio del derecho exclusivo conferido por la patente, como en caso de falta de explotación. Estas medidas no podrán prever la caducidad de la patente a no ser que la concesión de licencias obligatorias no baste para evitar estos abusos. La protección de dibujos y modelos industriales no podrá incurrir en caducidad por falta de explotación o por introducción de objetos similares a los protegidos (art. 5.º).

5. *Protección del nombre comercial.*—Se protegerá en todos los países de la Unión sin obligación de depósito ni de registro forme o no parte de una marca de fábrica o de comercio (art. 8.º).

6. *Competencia ilícita.*—Todo producto que lleve ilícitamente una marca de fábrica o de comercio o un nombre comercial será decomisado al importarse en los países de la Unión donde dicha marca o nombre comercial tuviere derecho a la protección legal. Será también decomisado en los países donde se hubiere aplicado la marca ilícita o en el país donde hubiere sido importado el producto (art. 9.º). Los países de la Unión quedan obligados a asegurar a los súbditos de la misma una protección efectiva contra la competencia desleal. Es acto de competencia desleal cualquier acto de competencia contrario a las costumbres de probidad en materia industrial o comercial (art. 10 bis).

4. PROPIEDAD INDUSTRIAL: REGISTRO INTERNACIONAL: *Arreglo de Madrid de 14 de abril de 1891 referente al Reglamento Internacional de Marcas de Fábrica o de Comercio (Revisado en Bruselas, 1900; Washington, 1911; La Haya, 1925; Londres, 1934; España se adhirió el 20 de diciembre de 1955. (B. O. del 23 abril 1956.)*

I. RÉGIMEN JURÍDICO Y ÁMBITO.

1. Suscriben el presente Arreglo quince países. La adhesión de España surtirá efecto a partir del 2 de marzo de 1956. Los países de la Unión para la protección de la propiedad industrial que no hubieran tomado parte en este Arreglo podrán adherirse en la forma prescrita en el artículo 16 del Convenio general (art. 11, 1).

2. En caso de denuncia del presente Arreglo, servirá de norma el artículo 17 bis del Convenio general (art. 11 bis).

3. Las Administraciones determinarán de común acuerdo los detalles referentes a la ejecución del presente Arreglo (art. 10).

4. El presente Arreglo se ratificará y las ratificaciones se depositarán en Londres hasta el 1 de julio de 1938. Entrará en vigor en los países que lo ratifiquen un mes después de esta fecha y tendrá la misma fuerza y duración que el Convenio general. Esta Acta sustituirá en las relaciones entre los países que la hubieran ratificado al Arreglo de Madrid de 1891, revisado en La Haya en 1925. Pero este Arreglo seguirá en vigor en las relaciones con los países que no hubieran ratificado la presente Acta. Con los países que no hayan ratificado todavía el Acta de La Haya seguirá en vigor el Arreglo revisado en Wáshington en 1911 (art. 12).

II. PROTECCIÓN DE MARCAS DE FÁBRICA O DE COMERCIO.

1. *Asimilación de nacionales y extranjeros.*—Los súbditos de cada uno de los países contratantes pueden obtener la protección en los demás, de sus marcas de fábrica o de comercio registradas en el país de origen mediante el depósito de dichas marcas en la Oficina Internacional de Berna (art. 1). Se asimilan a los súbditos de los países contratantes los de los países que no se hayan adherido al Arreglo si han cumplido las condiciones del artículo 3.º del Convenio general (art. 2.º).

2. *Registro.*—Toda solicitud de registro internacional deberá presentarse en el formulario prescrito por el Reglamento de ejecución, y la Administración del país de origen de la marca certificará que las indicaciones que figuren en dichas solicitudes corresponden a las del registro nacional (art. 3.º, 1). La Administración del país de origen notificarán a la Oficina Internacional las anulaciones, cancelaciones, renunciaciones, transmisiones y otros cambios introducidos en la inscripción de la marca en el Registro nacional si tales cambios afectan también al Registro internacional. La Oficina inscribirá tales cambios en el Registro Internacional (art. 9.º, 1 y 2).

3. *Derecho de prioridad.*—Toda marca que haya sido objeto de un registro internacional gozará del derecho de prioridad establecido por el artículo 4.º del Convenio general (art. 4.º, 2).

4. *Duración.*—La protección resultante del registro en la Oficina Internacional durará veinte años a partir de dicho registro (art. 6.º). El registro podrá renovarse siempre de acuerdo con las prescripciones de los artículos 1 y 3, por un nuevo período de veinte años (art. 7, 1).

5. PROPIEDAD INDUSTRIAL: INDICACIÓN DE PROCEDENCIA: *Arreglo de Madrid del 14 de abril de 1891 referente a la represión de las indicaciones*

alsas de procedencia en las mercancías (revisado en Wáshington, 1911; La Haya, 1925; Londres, 1934; España se adhirió el 20 de diciembre de 1955. (B. O. del 23 abril 1956.)

1. Suscriben este Arreglo veinte países. La adhesión de España surtirá efecto a partir del 2 de marzo de 1956. Los países de la Unión para la protección de la propiedad industrial que no hubieren tomado parte en el presente Arreglo podrán adherirse en la forma prescrita en el artículo 16 del Convenio general (art. 5, 1).

2. La presente Acta se ratificará y los instrumentos de ratificación se depositarán en Londres hasta el 1 de julio de 1938 y entrará en vigor en los países a nombre de los cuales hubiere sido ratificado un mes después de dicha firma. La presente Acta sustituirá en las relaciones entre los países a los que se aplicare al Arreglo de Madrid de 1891 y las Actas de revisión subsiguientes. En los países a que no se aplica la presente Acta, pero sí el Arreglo de Madrid, revisado en La Haya en 1925, seguirá en vigor este último. En los países en que no se aplicare ni la presente Acta ni el Arreglo de Madrid revisado en La Haya seguirá en vigor el Arreglo de Madrid, revisado en Wáshington en 1911.

3. Todo producto que lleve una falsa indicación por la cual uno de los países a que se aplicare el presente Arreglo o un lugar situado en uno de ellos se indicare directa o indirectamente como país de origen, se decomisará cuando se importe a cada uno de dichos países. El comiso se efectuará igualmente en el país donde se hubiere aplicado la falsa indicación de procedencia o en aquel donde se hubiere introducido el producto provisto de dicha indicación falsa. Si la legislación de un país no admite el comiso en la importación se sustituirá este comiso por la prohibición de importación. Si la legislación de un país no admite el comiso en la importación ni la prohibición de importación, ni el comiso en el interior, en espera de que la mencionada legislación se modifique consecuentemente, dichas medidas se sustituirán por las acciones y procedimientos que la Ley de dicho país concediere en casos semejantes a sus nacionales. A falta de sanciones especiales que aseguren la represión de las falsas indicaciones de procedencia, se aplicarán las sanciones previstas por las disposiciones correspondientes de las leyes sobre las marcas o los nombres comerciales (art. 1).

6. PROPIEDAD INDUSTRIAL: DIBUJOS O MODELOS INDUSTRIALES: REGISTRO INTERNACIONAL: *Arreglo de La Haya de 6 de noviembre de 1925 sobre el depósito internacional de dibujos o modelos industriales. (Revisado en Londres el 2 de junio de 1934; España se adhirió el 20 de diciembre de 1955.) (B. O. del 23 abril 1956.)*

I. RÉGIMEN JURÍDICO Y ÁMBITO.

1. Suscriben el presente Arreglo quince países. La adhesión de España surtirá efecto a partir del 2 de marzo de 1956. Se admite la adhesión de los países miembros de la Unión que no habiendo tomado parte en el presente Arreglo, si lo solicitaren en la forma prevenida en el Convenio general (artículo 22).

2. El presente Arreglo se ratificará y las ratificaciones se depositarán

en Londres hasta el 1 de julio de 1938 y entrará en vigor entre los países que lo hubieren ratificado un mes después de esta fecha y tendrá la misma fuerza y duración que el Convenio general. Esta Acta reemplazará, en las relaciones entre los países que la ratificaren, al Arreglo de La Haya de 1925. Pero éste seguirá en vigor en las relaciones entre los países que no hubieren ratificado la presente Acta (art. 23).

3. Quedan subsistentes las disposiciones del Convenio de Berna, revisado en 1928, por lo que se refiere a la protección de obras artísticas o de obras de arte aplicadas a la industria (art. 21).

II. PROTECCIÓN DE DIBUJOS Y MODELOS INDUSTRIALES.

1. Se actúa esta protección por medio de un depósito internacional efectuado en la Oficina Internacional de Propiedad Industrial de Berna. Las disposiciones del presente Arreglo no implicarán sino una protección mínima y no impiden la aplicación de prescripciones más amplias concedidas por la legislación interior de los países contratantes (art. 21).

2. *Objeto.*—El depósito comprende los dibujos o modelos y puede comprender un solo dibujo o modelo o varios (arts. 2 y 6).

3. *Asimilación de nacionales y extranjeros.*—Los súbditos de cada uno de los países contratantes y los que en el territorio de la Unión restringida hayan cumplido las condiciones del artículo 3 del Convenio general, podrán obtener en todos los países contratantes la protección de sus dibujos o modelos industriales (art. 1).

4. *Duración.*—La duración de la protección internacional se fija en quince años contados desde la fecha del depósito en la Oficina Internacional de Berna (art. 7).

5. *Registro.*—En cuanto la Oficina Internacional haya recibido una solicitud para proceder a un depósito internacional inscribirá dicha solicitud en un registro especial y la publicará (art. 3). La persona que efectúe el depósito internacional de un dibujo o modelo industriales se considerará, hasta la prueba en contrario, como propietaria de la obra (art. 4). La Oficina Internacional inscribirá en sus registros todos los cambios que afecten a la propiedad de los dibujos o modelos que le hubieren sido notificados por los interesados (art. 17). La Oficina Internacional expedirá a toda persona que lo solicitare, a cambio de un derecho fijado por el Reglamento, una copia auténtica en que consten las notas inscritas en el Registro (art. 18, 1).

III. Derecho de obligaciones.

1. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEGISLACIÓN ESPECIAL: *Se aprueba el texto articulado de la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955 (Decreto de 13 de abril de 1956, «B. O.» del 21).*

Para la exposición y observaciones a la Ley de Bases, v. ADC, IX, 1, páginas 203 y siguientes.

En la presente redacción, el Gobierno se ha limitado, por lo general, a reproducir el contenido de la Ley de Bases, convirtiendo éstas en otros tantos capítulos (12 en total) seguidos de las disposiciones transitorias, adicionales y finales.

Pueden señalarse, con todo, algunas modificaciones de expresión que tienden a aclarar los preceptos básicos. Así, entre otras, la relativa a la reducción de la renta a instancia del inquilino cuando la declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida. En este caso «el inquilino o arrendatario—dice el actual artículo 103—podrá reducirla a la cuantía declarada, cuya reducción subsistirá hasta que el arrendador declare la renta que hubiera venido percibiendo y en todo caso durante el plazo mínimo de dos años» (vide redacción anterior, Base 9.ª, ap. 9; ADC, cit., pág. 207).

Otro ejemplo de precepto modificado en su redacción es el contenido en el número 2 del artículo 11, según el cual, «se presumirá, sin admitirse prueba en contrario, que es parcial el subarriendo cuando el inquilino siga habitando la vivienda y que es total cuando no permanezca en ella». De este modo se aclara la equívoca expresión del texto básico: «Sin prueba en contrario, recaerá la presunción de que es parcial el subarriendo...» (cf. Base 3.ª, A, ap. 2, final) (J. L. LL.).

2. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: MEJORAS OBLIGATORIAS: (Véase Derechos reales, 2).

3. CONTRATO DE TRABAJO EN LA MARINA MERCANTE: (Véase Derecho Mercantil, 2).

DERECHO MERCANTIL

1. ENTIDADES ASEGURADORAS: REQUISITOS LEGALES PARA REALIZAR OPERACIONES DE SEGUROS: *Se fija el plazo para constituir los depósitos de cobertura de las reservas técnicas de Seguros.* (Orden de 4 abril 1956; B. O. del 18.)

2. CRÉDITO NAVAL: *Se regula su concesión a las Empresas navieras nacionales para estimular la construcción, renovación y aumento de la Marina Mercante española.*

ORDEN DE PRELACIÓN DE CRÉDITOS DE LOS ACREEDORES MARÍTIMOS: *Se altera el establecido en la Ley de Hipoteca Naval y el Código de Comercio al determinarse la preferencia de los créditos hipotecarios concedidos por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción nacional.*

DOTACIÓN DE LOS BUQUES NACIONALES: *Deberá ser española «en condiciones normales de navegación, salvo en casos de fuerza mayor...»* (Ley de 12 mayo 1956; B. O. del 13.)

A. EXPOSICIÓN.

La presente Ley de protección y renovación de la Flota Mercante Española tiene, como indica su nombre, una finalidad esencial de fomento administrativo a la actividad de la empresa marítima privada, mediante la concesión de créditos para la construcción y modernización de buques y astilleros, beneficios fiscales, etc. Prescindiendo de los extremos puramente administrativos se ofrecen, como aspectos de mayor interés en este lugar, los siguientes:

1. *Eficacia derogatoria.*—Quedan derogadas, entre otras disposiciones de menos importancia, las leyes de 14 de junio de 1909 (Comunicaciones Ma-

rítimas), 5 de mayo de 1941 y 23 de diciembre de 1948 (Primas a la Construcción).

2. *Crédito Naval*.—Como nota general se amplía la cuantía y los plazos de amortización de los préstamos otorgados a las Empresas españolas, de acuerdo con lo establecido en la Ley de 2 de junio de 1939 para la construcción de buques marcantés (arts. 11 y 15).

La garantía de estos préstamos «podrá consistir en primera hipoteca sobre el buque para cuya financiación se solicite el préstamo; en hipoteca sobre otro buque o buques u otra garantía que por el Ministerio de Hacienda se estime suficiente» (art. 11 in fine).

3. *Derecho de preferencia sobre la nave hipotecada*.—«Los créditos hipotecarios concedidos por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional e inscritos en el Registro Mercantil tendrán preferencia sobre todo otro crédito o gravamen que pueda afectar al buque hipotecado y que no figure inscrito en dicho Registro con anterioridad a la hipoteca constituida a favor del Instituto» (art. 14).

4. *Dotación de los buques nacionales*.—Deberá ser española en condiciones normales de navegación, salvo en casos de fuerza mayor, en que podrán ser extranjeros los tripulantes subalternos en proporción que no exceda de la quinta parte de la dotación, sin perjuicio de que sea desembarcado este personal al llegar al puerto nacional de destino» (art. 24, párr. 1.º).

B. OBSERVACIONES. 1. El orden de prelación de créditos de los acreedores marítimos, que venía regulado por la Ley de Hipoteca Naval de 21 de agosto de 1893 y por el Código de comercio, resulta alterado por el expuesto artículo 14 de la presente Ley.

En efecto, de la combinación de los preceptos de aquellos cuerpos legales resultaba la existencia de una serie de créditos marítimos no inscritos ni anotados en el Registro Mercantil que se anteponian a los hipotecarios.

De aquella prelación gozaban, según el artículo 31 de la Ley de Hipoteca Naval: 1) Los impuestos o contribuciones a favor del Estado, de la provincia o del municipio que haya devengado el buque en su último viaje o durante el año anterior; 2) los derechos de pilotaje, tonelaje y los demás, y otros de puertos y los sueldos debidos al capitán y tripulación (1), también por el último viaje; 3) el importe de los premios del Seguro de la nave en los dos últimos años y los dos últimos dividendos si el seguro fuera mutuo; 4) los créditos a que se refieren los números 7 (reembolso de los efectos del cargamento que hubiera vendido el capitán para reparar el buque) y 10 (indemnización debida a los cargadores por los géneros no entregados o por avería gruesa) del artículo 580 del Código de comercio.

Ahora bien, si conforme al artículo 14 de la Ley de 12 de mayo de 1956 los créditos hipotecarios concedidos por el I. de C. para la Reconstrucción Nacional, tendrán preferencia, sobre todo otro crédito o gravamen que puedan afectar al buque hipotecado y que no figure inscrito en el Registro Mercantil con anterioridad, el sistema anterior resulta alterado en un doble sentido:

1) Porque los créditos hipotecarios del Instituto se antepondrán a los del artículo 31 de la Ley de hipoteca naval no inscritos.

2) Sin embargo, serán preferentes a los del Instituto los demás hipotecarios inscritos anteriormente (que con arreglo al sistema de la Ley de Hipoteca Naval quedaban siempre postpuestos a los del artículo 31).

(1) En cuanto a la preferencia para el cobro de salarios, teniendo en cuenta también el artículo 59 de la Ley del Contrato de Trabajo.

2. En cuanto al artículo 24 de la Ley a que nos venimos refiriendo, obedece al plausible propósito de proteger a la mano de obra nacional en el aspecto marítimo, pero no se ha dado al precepto una reforma acertada. Parece excesivo que «en casos de fuerza mayor» se imponga también la limitación del personal extranjero—y restringido sólo a los tripulantes subalternos—, pues ello podría, en algunos supuestos, impedir el buen gobierno y servicio del buque.

Por otra parte, ya recogió un precepto análogo el Código de comercio, dándole una expresión más clara y acertada (véase art. 834, párrafo 1.º del Código de comercio). (J. L. LL.)

OTRAS DISPOSICIONES

CONCENTRACIÓN PARCELARIA: *Se dan normas para establecer la conexión entre el Servicio del Catastro y el de Concentración Parcelaria y para determinar el alcance del precepto de la Ley de Concentración Parcelaria que sanciona la inalterabilidad de la riqueza imponible en el caso de concentración.* (Orden de 14 marzo 1956; B. O. del 7 abril.)