

# Derecho y Empresa



Tercer trimestre  
2005



**IberForo**  
[www.iberforo.net](http://www.iberforo.net)



**I**BERFORO es una firma constituida en diciembre de 1990 que integra a despachos profesionales de abogados, preexistentes y ya prestigiados, de toda España. IberForo se constituyó con el propósito de prestar los servicios profesionales de asesoramiento jurídico acomodándose a las necesidades y problemas actuales y al extenso ámbito territorial y multidisciplinar que poseen las organizaciones, empresas, asuntos y proyectos de nuestra época. IberForo agrupa actualmente 36 despachos, abarcando la mayoría de las principales ciudades de España. La implantación territorial de IberForo responde a la necesidad de alcanzar una estructura y organización de la misma escala y dimensión que los asuntos y problemas a afrontar. El número de abogados y otros profesionales que prestan sus servicios en los despachos permite que IberForo cuente con especialistas en todas las ramas del Derecho y en los distintos derechos locales y autonómicos. La implantación y solidez de cada uno de los despachos en sus respectivos ámbitos permiten la prestación de un asesoramiento profesional riguroso y personalizado, además de independiente de otras áreas de servicio que puedan motivar incompatibilidades morales.

## **Derecho y Empresa**

**Han colaborado en este número:**

*Alberto Aldamunde Miranda. IberForo-Oviedo*

*Aníbal Caro Cebrián y Gregorio García García. IberForo-Madrid*

*Pablo Nel-lo Padró. IberForo-Barcelona*

**Edición y Coordinación:**

*Miguel López López-Oleaga*

*Miguel Angel Malo Valenzuela*

## Sumario

### **Opinión:**

<i>La adquisición de vivienda</i> , por Alberto Aldamunde Miranda .....	2
---	---

### **Derecho y Empresa. Artículos:**

<i>Tributario: Lofts: tratamiento fiscal</i> , por Anibal Caro Cebrián y Gregorio García García .....	7
---	---

<i>Mercantil: El control de la Sociedad Limitada a través del derecho de adquisición preferente</i> , por Pablo Nel-lo Padró .....	10
--	----

<i>Reseñas de Jurisprudencia</i> .....	13
--	----

### **Novedades legislativas:**

<i>Legislación estatal</i> .....	16
----------------------------------	----

<i>Principales normas de Derecho Comunitario incorporadas al Derecho Español</i> .....	17
--	----

<i>Normativa Autonómica</i> .....	18
-----------------------------------	----

<i>Proyectos de Ley en tramitación</i> .....	20
--	----

### **Perfiles:**

<i>José Luis Martínez Fernández</i> .....	21
---	----

## La adquisición de vivienda

ALBERTO ALDAMUNDE MIRANDA

(IberForo-Oviedo)

### I. INTRODUCCIÓN

La adquisición de la vivienda constituye una de las fundamentales preocupaciones de los individuos cuando alcanzan su edad adulta, asumiendo para tal fin importantes empréstitos, los cuales acompañarán a la persona, en muchas ocasiones, durante toda su vida laboral.

Desde el punto de vista estrictamente jurídico, la compraventa de vivienda ofrece un abundante panorama de cuestiones que afectan a los profesionales del derecho. Nos estamos refiriendo, por supuesto, a aquellas compraventas de vivienda efectuadas entre promotor y particular. En este tipo de compraventas, la autonomía de la voluntad se encuentra en cierta medida limitada, existiendo prolija normativa que desborda claramente el ámbito del Derecho Civil, muy especialmente en lo tocante a la protección de los derechos del consumidor.

Centrado ya el objeto de este estudio, pasaremos ahora a desarrollar su contenido, procurando emplear un lenguaje accesible, de modo que puedan resultar comprensibles los derechos y obligaciones que asisten a las partes interesadas en este tipo de actividad económica. En concreto, comenzaremos examinando la norma de más incidencia en la compra de vivienda, el Real Decreto 515/1989 regulador de la información a suministrar a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de vivienda.

### II. EL REAL DECRETO 515/1989

Antes de comentar el contenido de esta norma, y por razón de importancia en la pirámide normativa, debemos recordar que el derecho al acceso a una vivienda se contempla en nuestra Constitución, como uno de los principios rectores de la política social económica. El legislador constitucional reconoció de esta manera la importancia del derecho a una vi-

vienda digna, otorgándole rango constitucional. Pero la protección no se agota en el artículo 47 de la Constitución relativo al derecho a la vivienda, sino que también se extiende al artículo 51, el cual impone a los poderes públicos garantizar la defensa de los consumidores y usuarios. De este modo la adquisición de la vivienda ostenta una doble garantía; por un lado, se constitucionaliza el derecho a acceder a una vivienda en razonables condiciones de habitabilidad; por otro, y en atención a la condición de consumidor del adquirente, se impone a los poderes públicos establecer procedimientos eficaces de protección del comprador.

#### DEFINICIÓN DE CONSUMIDOR

El Real Decreto que nos ocupa es una concreción en materia de vivienda de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la defensa de los Consumidores y Usuarios. Es importante destacar que la expresada Ley contiene una definición de consumidor, de manera que concreta el ámbito de las personas que, por consiguiente, resultarán beneficiarias de los Derechos que concede el Decreto. De una manera bastante genérica pero comprensible, podemos decir que el consumidor en materia de vivienda es cualquier particular que adquiera este tipo de inmueble, siendo el destinatario final del mismo, sin que pretenda su comercialización o la prestación de un servicio a través de dicho bien. No se discrimina si la adquisición es de primera o segunda vivienda, si se pretende situar en ella el domicilio definitivo o, en su caso, si únicamente se busca materializar la inversión de unos ahorros.

Aunque nada se diga al respecto en el Real Decreto, entiendo que a la compraventa, como negocio apto para transmitir la propiedad de la vivienda, debe añadirse también la permuta. Digo esto pues no es infrecuente que el promotor adquiera los terrenos sobre los que erigir la edificación por medio de permuta, de manera que el anterior propietario del

solar reciba una edificación futura como contraprestación total o parcial por la entrega del suelo.

El Real Decreto 515/1989, coherente con su vocación de desarrollo de la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios en lo tocante al ámbito inmobiliario, concreta en su primer artículo el ámbito de aplicación. Así, el artículo 1 limita la aplicación del Real Decreto a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de vivienda, dentro de una actividad empresarial o profesional. Excluye, asimismo, las ventas efectuadas mediante subasta pública o administrativa. La claridad del contenido del precepto no exige mayor comentario, si bien hemos de afirmar que no excluye la aplicación del Real Decreto a la venta efectuada por el promotor a través de la mediación de Agencias Inmobiliarias. Seguramente resultará sorprendente el hecho de muchos mediadores inmobiliarios, los cuales procuran contratos de compraventa a los promotores, no ofrezcan al consumidor la información exigida por el repetido R.D. 515/1989. Esta actuación, a mi entender, constituye una flagrante infracción de la norma protectora del consumidor.

#### **INFORMACIÓN GENERAL A LOS CONSUMIDORES**

Los información que debe, ineludiblemente, ofrecerse a los consumidores y usuarios que realicen actividades sometidas al Real Decreto, es la que sigue:

1.º El nombre o razón social, el domicilio, y en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.

2.º Plano general de emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con las que cuente el inmueble.

3.º Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentre, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

4.º Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

5.º Instrucciones sobre uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

6.º Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

7.º Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

#### **INFORMACIÓN PARA LA COMPRA DE VIVIENDAS**

En concreto, y exclusivamente para la compra de viviendas, debe tenerse al alcance del consumidor la siguiente información:

1.º Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente de la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.

2.º Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad. Si la Comunidad de Propietarios ya está funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.

3.º Información en cuanto al pago de tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda.

4.º Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:

- a) Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.



- b) Los artículos 1.280.1º y 1.279 del Código Civil, relativos a la posibilidad de compelerse mutuamente comprador y vendedor para la elevación del contrato de compraventa privado a escritura pública.
- c) El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del contrato.

5.º En el caso de la que la vivienda o las zonas comunes no se encuentren totalmente edificados, se hará constar con total claridad la fecha de entrega y la fase en la que en cada momento se encuentra la edificación.

6.º Cuando se trata de primera transmisión se indicará el nombre y domicilio del arquitecto y el nombre o razón social del constructor.

7.º La información será especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, debiéndose tener a disposición del público y de las autoridades competentes una nota explicativa que contendrá, entre otros, los datos relativos al precio total de la venta, a la forma de pago, a los medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas y a las garantías que deberá constituir el comprador por el precio o parte de él.

En la nota explicativa se hará constar que del importe de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación.

8.º En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de julio.

Por último, y como resumen del elenco de derechos, establece el Real Decreto que a la firma del contrato de compraventa tiene el consumidor dere-

cho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos a que se refieren los artículos anteriores.

Con algunas excepciones, el contenido del Real Decreto es de fácil comprensión, de manera que cualquier consumidor puede conocer los derechos que le asisten en la compraventa de una vivienda. Por desgracia, la claridad del Real Decreto no va acompañada de su conocimiento generalizado por pequeños promotores y consumidores, razón por la cual no tiene la aplicación deseable en la práctica.

#### PRÁCTICAS EXTENDIDAS

Por otro lado, existen una serie de prácticas maliciosas que pretenden eludir la aplicación de la norma legal, algunas de las cuales a título de ejemplo pasamos a describir. La elección de Notario por el consumidor se suele evitar por el promotor, haciendo constar en el contrato de compraventa que las partes, de mutuo y común acuerdo, han elegido a tal o cual Notario. Es más, en ocasiones se manifiesta que el comprador ha elegido un Notario concreto para la elevación a público del contrato de compraventa. Nada más alejado de la realidad, pues encontrándonos ante contratos de adhesión, en la mayoría de las ocasiones es el promotor quien fija desde el principio el Notario autorizante, sin que la literalidad del contrato responda a la libre voluntad de las partes. Esta no es una cuestión baladí, pues si recordamos lo declarado por el Real Decreto, la facultad de elección del Notario es exclusiva del consumidor, estableciéndose como única limitación que el fedatario público tenga conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del contrato. De esta manera, si el consumidor tuviera su domicilio fuera del lugar en el que radica el inmueble a adquirir, podría imponer al promotor la elevación a público del contrato ante un Notario del domicilio del comprador.

También se elude la aplicación de la tan repetida norma formulando en los contratos expresiones como la que sigue: «el comprador declara haber tenido a su disposición la información prevista

en el Real Decreto». Es lo cierto que, en la mayor parte de las ocasiones, el consumidor desconoce el contenido de la norma legal, realizando una manifestación contractual cuyo contenido ignora. Menos frecuente, por especialmente gravosa para el promotor, es la constancia en el contrato del derecho del consumidor a obtener, a costa del vendedor, copia de todos los documentos referidos en el Decreto.

#### PLUSVALÍA MUNICIPAL

Se echa claramente de menos una referencia en el Decreto al pago del tributo relativo al Incremento de Valor de los Terrenos Urbanos, más conocido como Plusvalía Municipal. Es comúnmente conocido que se trata de un tributo que grava directamente al vendedor, pero también es práctica aceptada pactar en ocasiones su repercusión al comprador. No existe una norma en el Decreto que indique, de forma clara, que el vendedor no pueda repercutir la plusvalía al comprador, de ahí que resulte difícil conocer si es legal esta repercusión en los casos amparados por el Real Decreto. Los promotores-constructores de más importancia han solucionado este problema de una forma, digámoslo así, peculiar, pues lo que han hecho ha sido repercutir inicialmente en el precio de la compraventa el importe de la plusvalía, declarando posteriormente en el contrato que dicho tributo sería asumido por el vendedor.

### III. LA LEY 57/1968, DE 27 DE JULIO, REGULADORA DE LAS PERCEPCIONES DE CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Esta norma es especialmente desconocida por los agentes intervinientes en el mundo de la edificación, pese a tener una finalidad capital en la protección del patrimonio de los consumidores.

La expresada ley pretende garantizar el destino de las cantidades entregadas por los compradores de vivienda a cuenta del precio final, bien antes del inicio de la edificación, bien durante el pro-

ceso edificatorio. A través de esta tutela se garantiza al consumidor la devolución de las cantidades anticipadas, para el supuesto de que la vivienda no sea o no pueda ser entregada. Se busca por parte de la Ley garantizar el destino de los fondos entregados por los particulares a los promotores, atajando de esta manera situaciones que podrían generar una gran alarma social, dadas las importantes disposiciones patrimoniales que los compradores realizan antes de la firma de la escritura de compraventa.

Según la normativa indicada el promotor debe garantizar el reintegro de las cantidades anticipadas, más un 6% de interés anual. Esta garantía puede ser formalizada de dos maneras; a saber, mediante un seguro concertado con una entidad aseguradora, o bien mediante un aval otorgado por una entidad financiera.

Asimismo, y siguiendo con las obligaciones del promotor, las cantidades percibidas por éste deberán ser depositadas en una cuenta especial de una entidad bancaria, con total separación de cualquier otra clase de fondos. La entidad bancaria, con carácter previo a la apertura de la cuenta especial, deberá exigir al promotor que acredite la contratación del seguro o aval antes referidos.

#### FALTA DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

Por último, llegada la fecha de iniciación de la obra o entrega de la vivienda sin que se hubiera hecho por el promotor, el comprador podrá optar por una de estas dos posibilidades: exigir la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más el 6% de intereses; o conceder al promotor una prórroga, especificándose el nuevo periodo para la terminación de la construcción y entrega de la vivienda.

La importancia de esta norma es tal, que el propio Real Decreto al que nos referíamos en el apartado anterior, impone al promotor tener a disposición del público y de las autoridades los documentos en que se formalizan las garantías.

### IV. CONCLUSIÓN

Hemos tratado de ofrecer un somero examen de la normativa reguladora de la



compraventa de vivienda, si bien es justo afirmar que existen otros muchos textos legales que regulan aspectos que afectan, directa o tangencialmente, a esta actividad. Base pensar, por ejemplo, en la Ley General de la Publicidad de 11 de noviembre de 1988, a la cual pueden acudir los compradores de vivienda para exigir que el producto entregado responda a la oferta efectivamente publicitada, al alcanzar la publicidad el rango de parte esencial de la oferta contractual. También es justo hacer mención a la reciente Ley de Ordenación de la Edificación, la cual regula las consecuencias del cumplimiento defectuoso de la prestación. Por último, sería necesario traer a colación todos los artículos del Código Civil relativos a la compraventa, especialmente las acciones de ajuste reguladas en los artículos 1.469 y siguientes, en cuya virtud cabría la resolución del contrato o, cuando menos, la minoración del precio, en el supuesto de defectos en la cabida del inmueble entregado.

#### **NORMATIVA AUTONÓMICA**

No obstante todo lo dicho y como colofón final, es indispensable tener en

cuenta la Comunidad Autónoma en la cual tiene lugar la compraventa, puesto que la competencia en materia de vivienda ha sido asumida generalmente por las Comunidades Autónomas, habiendo desarrollado abundante normativa propia complementaria de toda la ya citada. En estas normativas autonómicas se desarrollan cuestiones de suma importancia, especialmente en materia de viviendas de protección oficial, determinado, por ejemplo, entre otras materias, la forma en la que debe efectuarse por el promotor la medición de los metros cuadrados útiles.

Después de todo lo dicho, reiteramos que la compraventa de vivienda es una cuestión de capital importancia en nuestro país, con una tan intensa como desconocida regulación normativa. Es una tarea común de todos, especialmente de los que nos dedicamos al asesoramiento legal, reconocer los valores contenidos en las leyes protectoras del consumidor, tratando de convencer a promotores y constructores sobre los beneficios que para su actividad comporta la satisfacción del comprador de la vivienda, además de constituir una forma de evitar futuros conflictos judiciales con los adquirentes poco informados o insatisfechos. ■

## **BREVES**

### **AGILIZACIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO**

El Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) ha aprobado un plan de choque para acelerar las causas en el Tribunal Supremo, dada la existencia de numerosos asuntos pendientes de resolución en el mismo. La Comisión Permanente, por unanimidad, aprobó la propuesta realizada por la Sala de Gobierno del Supremo, que solicitó el refuerzo de la plantilla de letrados juristas de las Salas de lo Civil y de lo Contencioso con veinte personas más, al menos durante un año, período que podría prorrogarse. Esta iniciativa se enmarca en el acuerdo alcanzado por el Consejo, el Supremo y el Ministerio de Justicia con el fin de reducir, en el plazo de tres años, la pendencia que lastra las actuaciones del alto tribunal, facilitando una resolución más rápida de los asuntos.



## Lofts: tratamiento fiscal

ANÍBAL CARO CEBRIÁN y GREGORIO GARCÍA GARCÍA  
(IberForo-Madrid)

### I. INTRODUCCIÓN

La moda de los *LOFTS*, locales industriales o de negocio reconvertidos en viviendas en los que sus propietarios viven, independientemente de que desarrollen en ellos su actividad profesional, ha tenido un gran auge en los últimos años en España.

Dichos locales no han perdido su consideración técnica de oficina o industria, lo que puede llegar a acarrear a su propietario numerosos problemas si lo destina a vivienda.

En este artículo nos centraremos únicamente en la fiscalidad en torno a los mismos, distinguiendo si se dedican a vivienda, a centro de trabajo, o a las dos opciones conjuntas.

### II. TRIBUTACIÓN DE LA ADQUISICIÓN

Tal y como hemos señalado anteriormente, los *lofts*, aparte de denominaciones comerciales que estamos presenciando, tienen la consideración de local de negocio, en ningún caso de vivienda.

Vista esta peculiaridad, debemos distinguir si el *loft* que se adquiere es nuevo o de segunda mano, y, en este segundo caso, si el vendedor y el comprador son empresarios, profesionales o particulares a efectos del I.V.A. o del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.).

#### LOFT NUEVO

En el caso de que el *loft* que se adquiera sea a estrenar, el mismo estará sujeto al I.V.A. a un tipo del 16 %, ya que únicamente tributará al tipo reducido del 7 % la adquisición de viviendas, incluidas plazas de garaje y trasteros, tal y como establece el artículo 91 L.I.V.A.

#### LOFT DE SEGUNDA MANO

Tal y como hemos señalado anteriormente, en este punto debemos distinguir varios supuestos:

##### 1.º Comprador y vendedor sujetos al I.V.A.

En este caso, el artículo 20.Uno.22º L.I.V.A. establece la exención de las segundas o posteriores entregas de edificaciones.

La L.I.V.A. en su artículo 6.Dos, define las edificaciones al establecer:

*Dos. En particular, tendrán la consideración de edificaciones las construcciones que a continuación se relacionan, siempre que estén unidas a un inmueble de una manera fija, de suerte que no puedan separarse de él sin quebranto de la materia ni deterioro del objeto:*

a) *Los edificios, considerándose como tales toda construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir al desarrollo de una actividad económica.*

Pues bien, en este caso, la transmisión estaría exenta de I.V.A. y sujeta a I.T.P., si bien conforme al artículo 20.Dos L.I.V.A., si el adquirente es sujeto pasivo del I.V.A. puede renunciar a dicha exención, y así deducir el tributo soportado.

No obstante lo anterior, dicha renuncia a la exención, con la consiguiente deducción, únicamente se podrá llevar a cabo cuando el adquirente tenga derecho a la deducirse totalmente el I.V.A. de la adquisición, por lo que si se decidiese adquirir el *loft* para destinarlo a vivienda y local de trabajo en la proporción que decida, dicha renuncia no se podrá aplicar, estando, por lo tanto dicha operación sujeta a I.V.A. al tipo del 16 %.



### 2.º *Vendedor empresario y comprador particular*

En este caso, la operación estaría exenta de IVA en los términos previstos en el artículo 20.Uno.22.º, estando sujeta a I.T.P. al tipo del 7%, en la Comunidad de Madrid.

### 3.º *Otros casos*

En los demás casos las transmisiones no estarían sujetas al I.V.A., tributando por el I.T.P., teniendo la consideración dicho impuesto de mayor valor de adquisición para el comprador, tanto si lo adquiere como vivienda, como si lo adquiere como local o para ambas funciones.

## III. DEDUCCION EN EL I.R.P.F.

En este punto, igualmente debemos distinguir varias situaciones que se pueden llegar a dar.

### ADQUISICIÓN COMO VIVIENDA HABITUAL

En el caso que se destinase únicamente a vivienda, debemos tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento del I.R.P.F., el cual define qué se entiende como vivienda habitual en aras a la posibilidad de aplicar la deducción en Renta por adquisición de vivienda habitual, cuando establece que:

1. *Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.*

...

2. *Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.*

Con esta definición parece que se incluyen todas las edificaciones o inmuebles; ahora bien, para que el inmueble

adquirido pueda ser considerado como vivienda habitual del contribuyente en el caso que nos ocupa, el *loft* ha de constituir su vivienda propiamente dicha, es decir, ha de ser un local acondicionado o susceptible de ser acondicionado para su uso como vivienda.

La L.I.R.P.F. exige para la obtención de la deducción por adquisición de vivienda habitual, además de que el inmueble sea la residencia habitual del contribuyente, los otros requisitos previstos en el artículo 53 R.I.R.P.F., esto es, que sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente en un plazo de doce meses desde la fecha de adquisición, y que constituya su residencia durante un plazo de, al menos, tres años.

A tenor de lo anterior, subráyese que a efectos fiscales el legislador no exige que la residencia deba tener la consideración administrativa de vivienda, ni excluye, por tanto, los locales de negocio. Únicamente requiere los requisitos anteriormente señalados, esto es:

- edificación que constituya su residencia durante al menos tres años,
- que se ocupe en el plazo de doce meses desde la fecha de adquisición.

En este mismo sentido se manifiesta la Administración en consultas a la D.G.T. de fechas 17 de julio de 2001 y 5 de diciembre de 2001.

No obstante lo anterior, a pesar de que la Administración Fiscal admite la posibilidad de que locales de negocios, inscritos como tales en el Registro de la Propiedad, puedan ser aptos para tener la consideración de vivienda habitual, con la consiguiente deducción en I.R.P.F., lo conveniente sería tener en curso una solicitud, municipal o de otro ámbito administrativo, de cambio de uso, esto es, de local de negocio a vivienda, o solicitar una cédula de habitabilidad, una vez adquirido, con el fin de cubrirse en el caso de que no fuese admitida dicha deducción.

### ADQUISICIÓN COMO OFICINA

En el caso de que dicho local se adquiriese únicamente como local de trabajo, el mismo estará afecto a la actividad, por lo

que no se podrá aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual.

No obstante lo anterior, como quiera que dicho inmueble está afecto a la actividad, se considerará como gasto de la actividad la amortización anual de dicho inmueble.

En el caso de que se hubiese solicitado un préstamo para dicha adquisición, se considerarán gasto, además, los intereses que se paguen por el mismo.

#### **ADQUISICIÓN COMO VIVIENDA Y LOCAL DE TRABAJO**

En el caso de que se adquiriera para destinarlo como vivienda y centro de trabajo habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 27 L.I.R.P.F. cuando establece que:

*2. Cuando se trate de elementos patrimoniales que sirvan sólo parcialmente al objeto de la actividad económica, la afectación se entenderá limitada a aquella parte de los mismos que realmente se utilice en la actividad de que se trate.*

Habrá que determinar qué porcentaje se aplica a vivienda, con las peculiaridades antes señaladas, y qué porcentaje se aplica a local de negocio afecto a la actividad.

Respecto a la parte destinada a vivienda habitual será de aplicación la deducción por adquisición de vivienda habitual en Renta.

Respecto al porcentaje que se destine a local, se deberá amortizar dicha proporción, teniendo la consideración de gasto la misma, así como el porcentaje de los intereses del préstamo sobre la parte que se destine a local.

#### **IV. ALQUILER DEL LOFT COMO VIVIENDA**

Otro problema que pudiera darse es el alquilar un *loft*, con su consideración de local de negocio, para destinarlo a la vivienda del arrendatario.

En la L.I.R.P.F. todos los arrendamientos de inmuebles tienen la conside-

ración de rendimientos del capital inmobiliario; ahora bien, las rentas obtenidas por el arrendamiento de inmuebles que se destinen a vivienda gozan de una reducción del 50% del rendimiento neto, esto es, ingresos menos gastos.

Vuelve a plantearse la problemática anterior de si el *loft* puede considerarse o no como vivienda.

En el caso que nos ocupa, debemos remitirnos a la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos, cuando en su artículo 2 establece que:

*1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.*

Dicha Ley requiere que se alquile una edificación habitable para que dicho arrendamiento se considere como de vivienda.

Mientras que para obtener la deducción por adquisición de vivienda habitual únicamente se habla de edificación, para el arrendamiento de vivienda se señala que dicha edificación debe ser habitable.

La circunstancia de la habitabilidad o no de dicha edificación, en el caso que nos ocupa los *lofts*, pudiera salvarse, parece, al igual que para obtener la deducción por adquisición de vivienda, con que el local esté acondicionado o susceptible de ser acondicionado para su uso como vivienda.

Como quiera que la carga de la prueba recae sobre el contribuyente, esto es, en el caso que en hipotética Inspección no se admitieran las rentas obtenidas por el alquiler del *loft* como arrendamiento de vivienda y se imputasen como de local de negocio, perdiendo, por lo tanto, la reducción del 50% del rendimiento neto, se podría salvar dicha circunstancia de la misma manera que para la obtención de la deducción por vivienda habitual, esto es, tener en curso una solicitud de cambio de uso de local de negocio a vivienda, o solicitar una cédula de habitabilidad. ■

# El control de la Sociedad Limitada a través del derecho de adquisición preferente

PABLO NEL-LO PADRÓ

(IberForo-Barcelona)

## I. INTRODUCCIÓN

El régimen legal de la Sociedad de Responsabilidad Limitada otorga a sus socios un alto grado de libertad para configurar su funcionamiento interno, estableciendo un amplio conjunto de normas que éstos pueden derogar mediante las oportunas previsiones estatutarias.

En este sentido, la propia Ley señala que en la escritura de constitución de la sociedad se pueden incluir todos aquellos pactos y condiciones que los socios juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la Sociedad Limitada.

Precisamente por la posibilidad que tienen los socios para establecer pactos que incidan en el funcionamiento de la Sociedad, se pueden introducir en los Estatutos de una Sociedad Limitada diversos mecanismos que permitan que unos determinados socios puedan mantener una posición de control sobre una sociedad.

### MECANISMOS DE CONTROL

Los mecanismos a que se refiere el párrafo anterior, entre otros posibles, tienen que ver con la posibilidad de otorgar ciertos «privilegios» a un determinado número de participaciones sociales, que confieran a sus titulares un derecho especial de preferente adquisición de participaciones sociales, e incluso también cabe la posibilidad de otorgar mayores derechos políticos (más de un voto por participación) y económicos (mayor derecho a dividendo y a cuota de liquidación).

En el presente estudio se procederá a apuntar las características principales del establecimiento de un derecho especial de adquisición preferente de participaciones sociales, en el bien entendido que su desarrollo deberá realizarse en cada caso concreto.

## II. DERECHO ESPECIAL DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

### A) PLANTEAMIENTO

Como es bien sabido, la Sociedad de Responsabilidad Limitada se concibe en nuestro Derecho como aquella sociedad capitalista en la que se acentúa en mayor medida la identidad de los socios.

Así, y bajo una concepción de sociedad «cerrada», la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada prevé un sistema que limita la libre transmisión de participaciones sociales otorgando, como regla general, un derecho de adquisición preferente a los socios en caso de transmisión de participaciones sociales a un tercero «no socio» que no sea cónyuge, ascendiente o descendiente del transmitente o, en su caso, una sociedad del mismo grupo empresarial que la sociedad transmitente, en caso de ser ésta una persona jurídica.

No obstante lo anterior, y como mecanismo de control sobre las entradas y salidas, puede interesar a los socios mayoritarios el establecimiento en los estatutos sociales de un derecho especial de adquisición preferente a su favor para el caso que se produzca una transmisión de participaciones sociales, sin importar que dicha transmisión vaya a realizarse entre socios, a favor de familiares o a favor de una sociedad del mismo grupo empresarial.

Así, independientemente de quienes actúen como transmitente y adquirente de participaciones sociales (ya sean socios, familiares o empresas vinculadas), los Estatutos sociales pueden establecer un régimen especial a favor de unas determinadas participaciones sociales que otorgue a sus titulares un derecho «privilegiado» de adquisición preferente, consistente en que puedan adquirir todas las participaciones de la Sociedad que se

transmitan de forma voluntaria «inter vivos», o «mortis causa», antes que sus consocios.

Con ello, los socios «privilegiados» no solo podrán impedir la entrada de un tercero en la sociedad, sino que además, podrán incrementar su porcentaje de participación en el capital social en tanto que su derecho de adquisición será preferente al de cualquier otro socio, circunstancia de especial relevancia teniendo en cuenta que el régimen de mayorías es fundamental en las sociedades de capital.

## B) RÉGIMEN LEGAL Y ESTATUTARIO

Las normas que la Ley dispone para regular la transmisión de las participaciones sociales se encuentran en los artículos 29 y 32 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada para la transmisión voluntaria «inter vivos» y «mortis causa»; estableciéndose en el artículo 31 de dicho texto legal un régimen imperativo para el supuesto de transmisiones forzosas (procedimientos de apremio).

Al respecto cabe señalar, con carácter general, que la Ley declara nulas las cláusulas estatutarias que hagan prácticamente libre la transmisión voluntaria de participaciones por actos «inter vivos» y, asimismo, aquellas por las que el socio que ofrezca la totalidad o parte de sus participaciones quede obligado a transmitir un número diferente de las ofrecidas (artículo 30 L.S.R.L.).

El referido precepto también establece la nulidad de aquellas cláusulas que prohíban la transmisión voluntaria de participaciones, salvo cuando se reconozca al socio el derecho a separarse de la sociedad en cualquier momento.

Con los límites apuntados por el artículo 30 LSRL, parece claro que la Ley deja bastante libertad a los socios para fijar un régimen distinto al legal para regular de transmisión (no forzosa) de participaciones sociales.

Buena prueba de ello es que, por un lado, el propio artículo 29 L.S.R.L., que regula la transmisión voluntaria de participaciones sociales, condiciona la aplicación del régimen legal a que no exista una disposición contraria en los Estatutos

sociales o a que su regulación no se contemple en los Estatutos.

Y, por el otro, que en el régimen legal previsto para las transmisiones por causa de muerte, el artículo 32.2. L.S.R.L. establece que «... los estatutos podrán establecer a favor de los socios sobrevivientes, y, en su defecto, a favor de la sociedad, un derecho de adquisición de las participaciones del socio fallecido...».

Como colofón de lo anterior, debe señalarse lo que al respecto dispone el Reglamento del Registro Mercantil en su artículo 188.2, que se transcribe a continuación:

*2. Serán inscribibles en el Registro Mercantil las cláusulas estatutarias por las que se reconozca un derecho de adquisición preferente a favor de todos o alguno de los socios, o de un tercero, cuando expresen de forma precisa las transmisiones en las que exista la preferencia, así como las condiciones de ejercicio de aquel derecho y el plazo máximo para realizarlo.*

Por tanto, y haciendo hincapié en el principio de libertad de pactos que rige en la Sociedad Limitada (art. 12.3 L.S.R.L. y art. 175.2 R.R.M.), se puede concluir que es perfectamente válido y eficaz el establecimiento de unos «privilegios» que comporten una atribución desigual del derecho de adquisición preferente de participaciones sociales.

## C) ESPECIAL REFERENCIA AL PRECIO DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES EN LAS CLÁUSULAS ESTATUTARIAS LIMITATIVAS DE TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES

En cuanto al precio al que deben pagarse las participaciones sociales en el caso de ejercitarse el derecho de preferente adquisición, pueden ocurrir los siguientes supuestos:

1. *Que esta cuestión no esté prevista en los Estatutos sociales*

A falta de pacto en los Estatutos sociales, la Ley prevé que el precio y demás



condiciones de la compraventa de las participaciones sociales sean las que le comunique a la sociedad cuando se proponga realizar la transmisión (art. 29 L.S.R.L.).

Este régimen de valoración de las participaciones sociales puede considerarse peligroso puesto que el socio que quiera transmitir todas o parte de sus participaciones sociales puede haber pactado un precio ficticio con un tercer comprador, con el que se pretenda desanimar al resto de socios beneficiarios del derecho de adquisición preferente, o, incluso, puede consistir en una simple simulación de la intención de transmitir para así forzar la compra por unos socios asustados, a un precio exagerado.

Por tanto, es recomendable que los Estatutos prevean el sistema para la valoración de las participaciones sociales en caso del ejercicio por uno o más socios del derecho de adquisición preferente.

### 2. *Que el precio de las participaciones sociales se halle regulado estatutariamente*

Si hay pacto en los Estatutos sociales sobre el precio que debe pagarse por las participaciones sociales en ejercicio de un derecho de adquisición preferente, la doctrina y en especial, la calificación registral, se han adherido al principio de «valor real» o «precio justo».

Cabe señalar que para las Sociedades Limitadas no hay un precepto específico del Reglamento del Registro Mercantil, como sucede en las Sociedades Anónimas (art. 123.6 R.R.M.), que establezca que no podrán inscribirse en el Registro Mercantil las restricciones estatutarias que impidan al accionista obtener el valor real de las acciones.

No obstante, se parte siempre de la idea de impedir abusos por parte del beneficiario del derecho de adquisición preferente y, sea cual sea el sistema para la fijación del precio, el transmitente debe obtener, al menos, el valor razonable de sus participaciones.

En este orden de cosas, la doctrina apunta que una cláusula que impida al socio obtener el valor real (o razonable) de sus participaciones entrañaría una prohibición fáctica de transmisibilidad de sus

participaciones sociales, circunstancia que se considera ilegal (art. 30.3 L.S.R.L.).

### 3. *El precio en las transmisiones forzosas*

En las transmisiones forzosas (procedimiento de apremio), el precio de las participaciones sociales será igual al importe de remate fijado en la subasta.

Las normas previstas para las transmisiones forzosas (art. 31 L.S.R.L.) constituyen un régimen imperativo que es de aplicación a todos los casos de embargo o ejecución prendaria de participaciones sociales. En consecuencia, no es válido incorporar cláusulas estatutarias que directa o indirectamente comporten la inaplicación de dicho precepto legal o la modificación de sus términos.

## III. CONCLUSIONES

La libertad de pactos que permite la Ley para las Sociedades Limitadas hace posible la inclusión de múltiples mecanismos para que un determinado socio o grupo de socios pueda mantener una situación de control sobre una sociedad, tras su constitución, o tras dar la entrada de nuevos socios en una ya constituida.

Entre otras muchas fórmulas posibles, existe la posibilidad de establecer unos pactos en los Estatutos sociales que otorguen a los titulares de un determinado número de participaciones sociales la facultad de adquirir el resto de participaciones representativas del capital social con carácter preferente al resto de socios.

Con ello, los titulares de dichas participaciones sociales no solo controlarán quien entra a formar parte de la sociedad sino que, además, podrán aumentar su participación en el capital social de la compañía en tanto en cuanto su derecho será también preferente al de los demás socios.

Por último, y en cuanto al precio de las participaciones sociales en caso de ejercicio del derecho de adquisición preferente, las normas estatutarias que regulen el ejercicio de tal facultad deberán necesariamente fijar un sistema por el que el socio transmitente tenga derecho a obtener su valor real o razonable. ■

## Reseñas de Jurisprudencia

### **TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS**

#### MARCAS

**Sentencia del Tribunal de Primera Instancia de 11 de mayo de 2005.**—En esta Sentencia, el Tribunal de Primera Instancia desestima el Recurso de anulación interpuesto por el recurrente contra tres Resoluciones de la Sala Segunda de Recurso, considerando que los diseños de una espada, del caballo de bastos y del rey de espadas para la categoría de «naipes» evocan directamente tales naipes en el público destinatario, ya que el consumidor potencial español de naipes percibirá que cada uno de los signos de que se trata hace alusión a un naipe específico. Como consecuencia de lo anterior, el Tribunal concluye que tales signos son descriptivos y carecen de naturaleza distintiva, no debiéndose proceder a su registro.

### **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

#### EXPROPIACIÓN

**Sentencia del Tribunal Constitucional de 3 de marzo de 2005. Ponente: Excmo. Sra. D.ª María Emilia Casas Baamonde.**—El Tribunal se pronuncia sobre una Cuestión de inconstitucionalidad promovida en relación con un artículo de la Ley del Parlamento de Canarias que contiene la declaración de utilidad pública para la expropiación de un edificio. Se estima el Recurso y se declara la inconstitucionalidad del precepto en cuestión de aquella Ley, ya que el legislador autonómico, disponiendo de una pluralidad de edificios que parecían igualmente idóneos, ha seleccionado exclusivamente algunos de ellos, excluyendo los otros, sin ofrecer ningún motivo que justifique de manera razonable tal decisión, ni pudiendo el Tribunal deducirlo del contraste entre unos y otros.

### **TRIBUNAL SUPREMO**

#### SEGUROS

**Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de 22 de marzo de 2005. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.**—El litigio fue promovido por una compañía aseguradora que, en virtud de una póliza de seguros industriales, había satisfecho el importe de los daños sufridos en una nave industrial incendiada. Por ello, exige al arrendatario de la nave el pago de la cantidad correspondiente por falta de diligencia, alegando que su falta de cuidado había posibilitado la entrada en dicha nave de los autores del incendio. Sin embargo, el Tribunal afirma que, siendo hecho probado que el incendio fue debido a la acción intencionada de personas desconocidas que lograron acceder al interior de la nave, debe concluirse que falta una razón bastante, más allá de hipótesis o conjeturas, para calificar al arrendatario de causante o responsable del daño.

## RESCISIÓN DE CONTRATOS

**Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.<sup>a</sup>, de 18 de abril de 2005. Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete.**—En su Recurso de Casación, los recurrentes se oponen a la rescisión por fraude de acreedores de una aportación de bienes inmuebles que realizaron a la sociedad «Difusión de Productos Capilares, S.L.». La Sala 1.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo, que estima dicho Recurso, anulando y casando la Sentencia recurrida, argumenta que los bienes sobre los que se pretende que recaiga la acción rescisoria se encuentran en poder de terceras personas que han procedido de buena fe, por lo que no puede concederse la rescisión sin contravenir el artículo 1295 del Código Civil y la Jurisprudencia vigente.

## CONCESIONES

**Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.<sup>a</sup>, de 22 de marzo de 2005. Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Espín Templado.**—En este litigio, las partes objetan que la Sentencia recurrida no hubiera declarado la ilegalidad por infracciones formales de la Resolución de un Subsecretario de 28 de diciembre de 1988, que denegó la suspensión de otra Resolución que aprobaba el calendario y los horarios de una concesión de transportes adjudicada. Frente a las infracciones alegadas por el actor, el Tribunal afirma que la citada Resolución de 28 de diciembre cumplía con los requisitos imprescindibles para determinar su validez y eficacia jurídica, siendo irrelevantes a este respecto cualesquiera otras irregularidades formales de la propia Resolución o de su notificación, como la falta de indicación de las normas que autorizaban que tal Resolución se dictara por delegación, ya que las mismas en ningún caso fueron determinantes de su indefensión.

## MARCAS

**Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.<sup>a</sup>, de 6 de abril de 2005. Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Campos Sánchez-Bordona.**—El Tribunal resuelve el Recurso de Casación interpuesto contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 5 de junio de 2002, que desestimó el Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por «Nike International Ltd» contra la Resolución de la Oficina Española de Patentes y Marcas teniendo por inscrita la marca «Yeiguk». Según la Sala 3.<sup>a</sup>, entre los dos gráficos se aprecian importantes diferencias, ya que la marca que se impugna tiene, como dominante de su conjunto, una expresión, «Yeiguk», de la que carece la otra. Asimismo, mientras el gráfico de la marca de la demandante tiene una sola raya negra recta con un dibujo caprichoso, la marca impugnada tiene dos rayas que se superponen, con distinta inclinación a aquélla. Todo lo cual lleva a la desestimación del Recurso de Casación interpuesto.



## TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA

### URBANISMO

**Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 8 de abril de 2005. Ponente: Ilmo. Sr. D. Javier Oraá González.**—La Sentencia trae causa del Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto contra la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, que desestimaba un Recurso de Alzada contra el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia denegando la aprobación del Plan Parcial «Pan y Guindas». Señala el Tribunal que no cabe ninguna duda de que la Administración Autonómica, en el ejercicio de sus competencias, puede examinar el Plan litigioso en todos sus aspectos y en particular controlar las determinaciones discrecionales que afecten a intereses supralocales. Además, el recurrente no ha propuesto prueba alguna para acreditar el supuesto error de razonamiento de la Administración demandada, por lo que el Recurso es desestimado.

### DEPORTISTAS PROFESIONALES

**Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, de 4 de abril de 2005. Ponente: Ilmo. Sr. D. José Abellán Murcia.**—La Sentencia tiene su origen en la reclamación de conceptos retributivos de naturaleza salarial efectuada por un deportista profesional. El Tribunal desestima la petición del recurrente, alegando que dado que en el contrato suscrito entre las partes se pactaron condiciones más ventajosas para el deportista que las contempladas en el Convenio Colectivo, no cabe duda de que éstas ya deben considerarse recogidas en aquél, al ser el Convenio Colectivo una norma de mínimos, no exigibles separadamente cuando, de forma global, ya han sido recogidos con suficiente amplitud en el contrato individual. Lo contrario, alega el Tribunal, supondría reclamar dos veces por el mismo concepto.

## AUDIENCIAS PROVINCIALES

### FRANQUICIA

**Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres, de 18 de abril de 2005. Ponente: Ilmo. Sr. D. Salvador Castañeda Bocanegra.**—La cuestión sometida al enjuiciamiento de la Audiencia deriva de un contrato de franquicia, conforme al cual una de las partes reclama a la otra el pago de un pagaré, y de un contrato posterior de resolución de dicha franquicia. Por ello, la cuestión se contrae a determinar si el contrato de resolución de franquicia constituye una novación extintiva que comprenda el contenido del pagaré reclamado. Señala al respecto el Tribunal que para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles, circunstancias que no concurren en el caso presente, lo que lleva a la desestimación del Recurso.



## Legislación Estatal

<b>Materia</b>	<b>Legislación</b>
<b>Telecomunicaciones</b>	<p><i>Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.</i>—Este Reglamento desarrolla la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, que ha establecido un nuevo marco regulador de las telecomunicaciones en nuestro ordenamiento jurídico. Entre las novedades introducidas por el citado Reglamento, destaca el servicio universal, como conjunto de prestaciones que deben garantizarse a todos los usuarios finales, a precio asequible y con independencia de su localización en el territorio. Asimismo, se presta especial atención a la protección de los datos personales en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y se garantiza el secreto de las comunicaciones.</p> <p><i>B.O.E. núm. 102, de 29 de abril de 2005.</i></p>
<b>Conglomerados financieros</b>	<p><i>Ley 5/2005, de 22 de abril, de supervisión de los conglomerados financieros, por la que se modifican otras leyes del sector financiero.</i>—La estabilidad financiera constituye uno de los pilares centrales del diseño del mercado financiero único europeo, por lo que es necesario ofrecer una respuesta adecuada a la proliferación de grupos intersectoriales que engloban entidades de crédito, empresas de servicios de inversión y entidades aseguradoras. La Ley responde, por tanto, al objetivo fundamental de establecer un régimen prudencial específico aplicable a los conglomerados financieros. Existe, no obstante, un objetivo secundario: avanzar hacia una mayor coherencia entre las distintas legislaciones sectoriales, aplicables a los grupos «homogéneos», y entre éstas y la propia de los conglomerados financieros.</p> <p><i>B.O.E. núm. 97, de 23 de abril de 2005.</i></p>
<b>Productividad</b>	<p><i>Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.</i>—Con el fin de impulsar un modelo de crecimiento equilibrado y sostenido, es preciso un aumento de la productividad y del empleo, que permita atender las necesidades colectivas y promover una mayor cohesión social, al tiempo que facilite la respuesta a los retos derivados de la cada vez mayor integración económica en los mercados europeos y mundiales. Este Real Decreto-Ley, que forma parte de un conjunto más amplio de reformas para el impulso de la productividad, recoge una serie de actuaciones que afectan a los mercados financieros y energéticos, además de contener reformas urgentes en el régimen de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, y otras que implican modificaciones de la legislación de contratos de las Administraciones públicas.</p> <p><i>B.O.E. núm. 62, de 14 de marzo de 2005.</i></p>

**Administración Local** *Real Decreto 427/2005, de 15 de abril, por el que se regula la composición, las funciones y el funcionamiento de la Comisión Nacional de Administración Local.*—La reciente Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, ha introducido algunas novedades con el fin de flexibilizar su funcionamiento. En este marco se encuadra el presente Real Decreto, que acomete determinadas mejoras de naturaleza técnico-jurídica y adapta el funcionamiento de la Comisión Nacional de la Administración Local a las circunstancias actuales de las relaciones entre el Estado y los gobiernos locales, además de consagrar una reserva de las funciones de informe sobre determinadas materias a favor del pleno de dicho órgano.  
*B.O.E. núm. 104, de 2 de mayo de 2005.*

## Principales normas de Derecho Comunitario incorporadas al Derecho Español

<b>Materia</b>	<b>Norma</b>
<b>Entidades de crédito</b>	<p><i>Ley 6/2005, de 22 de abril, sobre saneamiento y liquidación de las entidades de crédito.</i>—La globalización de la actividad económica y la innovación tecnológica han creado la necesidad de coordinar la ordenación y la supervisión de los servicios financieros. La Directiva 2001/24/C.E. del Parlamento y el Consejo, de 4 de abril de 2001, relativa al saneamiento y liquidación de las entidades de crédito, viene a paliar esta situación, regulando el régimen y tratamiento de la adopción de las medidas de saneamiento y los procedimientos de liquidación que afecten a las entidades de crédito comunitarias que realicen una actividad transfronteriza. La presente Ley incorpora a nuestro ordenamiento jurídico las disposiciones de la Directiva, incluyendo una serie de especialidades que afectan al tratamiento de las crisis de las entidades de crédito. <i>B.O.E. núm. 97, de 23 de abril de 2005.</i></p>
<b>Medio ambiente</b>	<p><i>Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.</i>—La Directiva 2003/87/C.E. del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de octubre de 2003, por la que se establece un régimen para el comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero constituye, dentro del Programa Europeo de Cambio Climático, la iniciativa más relevante de la Unión Europea (UE) para lograr que la Comunidad y sus Estados miembros puedan cumplir el compromiso de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. Esta Ley tiene por objeto transponer la citada Directiva, y se justifica en la extraordinaria y urgente necesidad cumplir el calendario de aplicación previsto en la misma. <i>B.O.E. núm. 59, de 10 de marzo de 2005.</i></p>



## Normativa Autonómica

### Materia

### Norma

#### LA RIOJA

##### Actividad comercial

*Ley 3/2005, de 14 de marzo, de Ordenación de la actividad comercial y las actividades feriales en la Comunidad Autónoma de La Rioja.*—Esta Ley pretende ordenar y fomentar la actividad comercial y las actividades feriales que se desarrollan en el ámbito de La Rioja, para lo cual regula la actuación pública de fomento de la actividad comercial estableciéndose los principios que han de inspirar la acción administrativa en la materia: el respeto a los principios de libre y leal competencia y de defensa de los consumidores y usuarios, por una parte, y el desarrollo de una política de reforma de las estructuras comerciales encaminada a la modernización y racionalización del sector.

*B.O.E. núm. 84, de 24 de abril de 2005.*

#### ISLAS BALEARES

##### Turismo

*Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas.*—El artículo 148.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución Española establece la posibilidad de que las comunidades autónomas puedan asumir la competencia en materia de promoción y ordenación del turismo. Esta ley responde a la necesidad de regular una nueva realidad económica que permitirá, entre otras cosas, la emergencia a la superficie legal de una actividad que, hasta el momento, quedaba casi al margen del amparo normativo. El objetivo primordial de la ley es, por tanto, configurar un marco legal y establecer unos principios generales para la regulación de una nueva actividad turística, la comercialización de estancias turísticas en determinados tipos de viviendas.

*B.O.E. núm. 101, de 28 de abril de 2005.*

#### GALICIA

##### Ordenación farmacéutica

*Ley 4/2005, de 17 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 21 de mayo, de ordenación farmacéutica.*—La finalidad principal de la Ley 5/1999 es la de garantizar a todos los ciudadanos de Galicia una adecuada cobertura, conservación y custodia de los medicamentos, una dispensación responsable y eficiente de los mismos, una información pertinente sobre su uso y otras acciones convenientes que hagan la prestación farmacéutica más segura y racional. La nueva Ley 4/2005 viene a introducir algunas novedades en tal regulación, como es el caso de la caducidad de la autorización de las oficinas de farmacia, sistematizándose las causas de caducidad e introduciendo la regulación aplicable en caso de cotitularidad.

*B.O.E. núm. 114, de 13 de mayo de 2005*

**CANARIAS**

- Calidad agroalimentaria** *Ley 1/2005, de 22 de abril, de creación del Instituto Canario de Calidad Agroalimentaria.*—Un amplio sector de la población demanda productos sometidos a procesos de producción, transformación, en su caso, y comercialización, distintos de los tradicionales, como lo son la agricultura ecológica y la integrada. En este sentido, la importancia de las funciones públicas relacionadas con la calidad de los productos agroalimentarios hace necesaria la puesta a disposición de los ciudadanos de un servicio de calidad agroalimentaria. En este contexto aparece el Instituto Canario de Calidad Agroalimentaria, que, como ente de Derecho público, tiene la condición de organismo prestador de servicios en relación con el control y certificación de la calidad de los productos agroalimentarios.  
*B.O.E. núm. 112, de 11 de mayo de 2005.*

**NAVARRA**

- Medio ambiente** *Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental.*—El medio ambiente se contempla en el artículo 45 de la Constitución española como un bien colectivo necesitado de protección, respecto al cual todos tenemos el derecho a disfrutarlo y, también, el deber de conservarlo. El objeto de esta Ley es el de regular las distintas formas de intervención administrativa de las Administraciones públicas de la Comunidad Foral de Navarra para la prevención, reducción y el control integrados de la contaminación y el impacto ambiental sobre la atmósfera, el agua, el suelo, así como sobre la biodiversidad, de determinadas actividades, públicas o privadas, como medio de alcanzar la máxima protección posible del medio ambiente en su conjunto.  
*B.O.E. núm. 108, de 6 de mayo de 2005.*

**CATALUÑA**

- Ganadería** *Ley 2/2005, de 4 de abril, de contratos de integración.*—A partir de la Compilación de derecho civil especial de Cataluña, la contratación civil propia de los procesos productivos en el ámbito de la ganadería ha experimentado una evolución continuada. La presente Ley regula los contratos de integración, entendiendo por integración el sistema de gestión de la explotación ganadera destinado a obtener productos pecuarios en colaboración entre dos partes, una de las cuales, llamada integrador, proporciona los animales y los medios de producción y los servicios que se pacten en el contrato correspondiente, y la otra, llamada integrado, aporta las instalaciones y los demás bienes y servicios necesarios y se compromete al cuidado y mantenimiento del ganado. Sobre la base de la libertad de pactos, con esta Ley se pretende lograr un mayor equilibrio entre las prestaciones de las partes que intervienen en la relación contractual.  
*B.O.E. núm. 102, de 29 de abril de 2005.*



## Proyectos de Ley en tramitación

<b>Materia</b>	<b>Norma</b>
<b>Medio ambiente</b>	<i>Proyecto de Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.</i> Presentado el 6 de mayo de 2005, calificado el 10 de mayo de 2005. Autor: Gobierno. Situación Actual: Comisión de Medio Ambiente - Enmiendas.
<b>Tabaco</b>	<i>Proyecto de Ley reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco.</i> Presentado el 26 de abril de 2005, calificado el 4 de mayo de 2005. Autor: Gobierno. Situación Actual: Comisión de Sanidad y Consumo.
<b>Arrendamientos rústicos</b>	<i>Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.</i> Presentado el 18 de marzo de 2005, calificado el 28 de marzo de 2005. Autor: Gobierno. Situación Actual: Comisión de Agricultura, Pesca y Alimentación - Informe.
<b>Entidades de capital-riesgo</b>	<i>Proyecto de Ley de las entidades de capital-riesgo y sus sociedades gestoras.</i> Presentado el 18 de marzo de 2005, calificado el 28 de marzo de 2005. Autor: Gobierno. Situación actual: Comisión de Economía y Hacienda - Informe.
<b>Sociedad anónima europea</b>	<i>Proyecto de Ley sobre la sociedad anónima europea domiciliada en España.</i> Presentado el 12 de enero de 2005, calificado el 25 de enero de 2005. Autor: Gobierno. Situación actual: Comisión de Justicia - Aprobación con competencia legislativa plena.
<b>Asistencia jurídica</b>	<i>Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita, para regular las especialidades de los litigios transfronterizos civiles y mercantiles en la Unión Europea.</i> Presentado el 19 de noviembre de 2004, calificado el 23 de noviembre de 2004. Autor: Gobierno. Situación actual: Senado.

## Perfiles

### **JOSÉ LUIS MARTÍNEZ FERNÁNDEZ**

(IberForo-San Sebastián)

*Socio de Iberforo-San Sebastian. Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense. Abogado. Director General y Coordinador del Area de Empresas. MBA por la ESTE (Universidad de Deusto) y profesor de Contratación Internacional durante varios años en dicha Facultad. Experto en Relaciones Industriales por la Universidad de Alcalá de Henares. Diplomado como «Experto Internacional en Relaciones Industriales» y en «Planificación de Empresas» por la Universidad Politécnica de Madrid. Actividad principal: Mercantil, planificación empresarial; reestructuraciones de empresa, derecho concursal y derecho fiscal.*



**P.—¿Cuales son a su entender las cualidades que debe de reunir un asesor jurídico en el ámbito de la empresa?**

**R.—**Las cualidades fundamentales que debe de reunir, con independencia lógicamente de una suficiente capacidad en sus conocimientos jurídicos en el derecho de la empresa, son; una mentalidad estratégica, un lenguaje común con el cliente empresario, lenguaje que sólo se obtiene con un conocimiento del funcionamiento de la empresa, fundamentalmente en los aspectos administrativos, económicos y financieros, y una formación multidisciplinar con un dominio, no únicamente del derecho mercantil, sino también del fiscal y del laboral.

**P.—¿Es posible un trabajo en equipo en el ejercicio de la abogacía?**

**R.—**Es imprescindible, la aplicación del derecho hoy en día obliga a una total comunicación de los distintos profesionales, comunicación que permita fijar una estrategia jurídica coordinada. La figura del abogado solitario que estudia su asunto, lo redacta y lo presenta en el juzgado no puede responder a las necesidades que se plantean hoy en día y menos en el ámbito del asesoramiento empresarial.

**P.—¿Que plus cree que puede aportar IBERFORO a los clientes de su despacho?**

**R.—**Creo que Iberforo, en función del potencial que suponen nuestros profesionales, debe aportar la posibilidad de ofrecer servicios jurídicos en especialidades que no pueden estar al alcance de un despacho medio. Aporta la posibilidad que nuestros clientes tengan un contacto con profesionales en todas las comunidades autónomas que le pueden orientar, no solo sobre el derecho especial aplicable, sino sobre el interlocutor que le permita solucionar sus problemas. Y aporta una red, incluso internacional, que garantiza una correcta atención de nuestros clientes en una economía cada vez mas globalizada.

## ALBACETE

DESPACHO DE ABOGADOS BELLO  
C/ Marqués de Molins, 7, 4.º - 02001 ALBACETE  
Teléfono: 967 21 66 21 - Fax: 967 52 18 24  
E-mail: belloabogados@belloabogados.com

## ALICANTE

CECILIO GOMEZ ALONSO, ABOGADO  
C/ Churruca, 31, 1.º C - 03003 ALICANTE  
Teléfonos: 965 92 51 71 / 965 12 47 33 - Fax: 96 512 47 33

## ALMERIA

LUIS DURBAN Y JOSE VALVERDE, ABOGADOS  
C/ Jesús Durban, 2, 2.º - Centro Residencial Oliveros  
04004 ALMERIA  
Teléfonos: 950 23 35 22 / 950 23 47 60 - Fax: 950 23 17 14  
E-mail: ldjvabog@laley-acatualidad.es

## BALEARES

RODRIGUEZ-MIRANDA, AGUILO, MORATA,  
ALARCON ROCA & ABOGADOS  
Plaza Santa Eulalia, 5, 1.º - 07001 PALMA DE MALLORCA  
Teléfono: 971 72 47 35 - Fax: 971 72 47 36  
(Despachos en Ibiza y Menorca)  
E-mail: srodriguezmda@iberforobaleares.com

## BARCELONA

TODA, NEL-LO & ASOCIADOS, ABOGADOS  
Avda. Diagonal, 497, 1.º - 08029 BARCELONA  
Teléfono: 93 363 40 00 - Fax: 93 363 40 01  
E-mail: barcelona@iberforo.es

## BILBAO

ESTUDIO JURIDICO BUSTAMANTE, S.L.  
C/ Ercilla, 16, 3.º - 48009 BILBAO  
Teléfono: 94 424 26 00 - Fax: 94 423 99 05  
E-mail: despacho@bustamanteabogados.com

## BURGOS

PEDRO GARCIA ROMERA  
Avda. Reyes Católicos, 10, 4.º C - 09004 BURGOS  
Teléfono: 947 27 46 12 - Fax: 947 27 77 76  
E-mail: iberforoburgos@csa.es

## CÁCERES

SERVICIOS JURIDICOS  
Avda. Primo de Rivera, 1, 3.º - 10001 CACERES  
Teléfono: 927 21 38 53 - Fax: 927 21 38 53

## CADIZ

JOSE CARLOS GARCIA SOLANO  
Avda. Acacias, 6, bajo dcha. - 11007 CADIZ  
Teléfono: 956 27 53 11 - Fax: 956 28 84 61  
E-mail: despacho@garciasolanoabogados.e.telefonica.net

## CASTELLON

LAHIGUERA, CLIMENT, DE VICENTE, ABOGADOS  
C/ Ramón Llull, 37, entresuelo - 12005 CASTELLON  
Teléfono: 964 22 87 19 - Fax: 964 20 21 88  
E-mail: iberforocastellon@yahoo.es

## CEUTA

BUFETE VALRIBERAS ABOGADOS Y ECONOMISTAS  
Paseo del Revellin, 1, 2.º E - 51001 CEUTA  
Teléfonos: 956 51 23 16 / 956 51 92 22 - Fax: 956 51 16 48  
E-mail: ceuta@iberforo.es

## CIUDAD REAL

OBEJO - ABOGADOS  
C/ Carlos Vázquez, 6, 6.º B - 13001 CIUDAD REAL  
Teléfono: 926 22 31 04 - Fax: 926 22 97 10  
E-mail: ciudadreal@iberforo.net

## CORDOBA

PARDO Y ASOCIADOS, ABOGADOS  
Avda. Gran Capitán, 21, 1.º-3.º - 14008 CORDOBA  
Teléfono: 957 49 85 40 - Fax: 957 49 60 34

## GRANADA

BUFETE R. LOPEZ CANTAL ABOGADOS ASOCIADOS, S.L.  
C/ San Juan de Dios, 49, 1.º - 18001 GRANADA  
Teléfono: 958 80 41 41 - Fax: 958 80 61 61  
E-mail: rlopezcantal@bufeterlc.com

## GUADALAJARA

IRIZAR ABOGADOS  
Pza. Capitán Boixareu Rivera, 24, 1.º D - 19001 GUADALAJARA  
Teléfono: 949 21 17 63 - Fax: 949 21 72 63  
E-mail: guadalajara.iberforo@teleline.es

## HUESCA

DESPACHO TORRENTE, S.L.  
Avda. Martínez de Velasco, 1, 1.º B - 22005 HUESCA  
Teléfonos: 974 21 07 38 / 974 21 07 68 / 974 21 07 98  
Fax: 974 21 00 41

## JAEN

FRANCISCO JAVIER CARAZO CARAZO  
C/ Arquitecto Bergés, 24 bis - 23007 JAEN  
Teléfono: 953 25 87 40 - Fax: 953 25 87 40  
E-mail: javiercarazo@airtel.net

## LA CORUÑA

BUFETE CARLOS MARTINEZ Y ASOCIADOS, S.C.  
Avda. de Arteijo, 19, 1.º - 15004 LA CORUÑA  
Teléfono: 981 25 03 44 - Fax: 981 27 00 25  
E-mail: lacoruña@iberforo.es

## LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

JOAQUÍN ESPINOSA BOISSIER  
C/ Primero de Mayo, 39, 1.º  
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
Teléfono: 928 37 11 92 - Fax: 928 36 83 42  
E-mail: jespinosaboissierabogados@teleline.es

## LEON

MORATILLA ABOGADOS, C.B.  
C/ Gran Via de San Marcos, 7, 5º B - 24001 LEON  
Teléfono: 987 208 717 - Fax: 987 209 262  
E-mail: moratilla@moratilla.e.telefonica.net

## LOGROÑO-LA RIOJA

SORIANO Y ZUECO ABOGADOS, S.L.  
C/ Gran Via, 7, 4.º planta - 26002 LOGROÑO  
Teléfono: 941 22 15 34 - Fax: 941 24 49 03  
E-mail: sorianozueco@fer.es

## MADRID

ALZAGA, CARO, G. PALENCIA,  
SANCHEZ-TERAN & ASOCIADOS, ABOGADOS  
C/ Marqués de Cubas, 6 - 28014 MADRID  
Teléfono: 91 360 51 83  
Fax: 91 521 54 26 / 91 521 87 82 / 91 523 07 91  
E-mail: madrid@iberforo.net

## MALAGA

DESPACHO JUAN GARCIA ALARCON  
C/ Alameda Principal, 6, 4.º izqda. - 29005 MALAGA  
Teléfonos: 95 221 10 53 / 95 221 10 64 - Fax: 95 221 51 04  
E-mail: garci079@aranzadi.es

## MARBELLA

DESPACHO JUAN GARCIA ALARCON  
C/ María Auxiliadora, 2 A - 29600 MARBELLA  
Teléfonos: 95 282 19 60 - Fax: 95 221 51 04  
E-mail: garci079@aranzadi.es

## MURCIA

ANTONIO GARCIA RUIZ - ANTONIO GARCIA MONTES, ABOGADOS  
Plaza Carlos III, 1, Edificio Wellington, 4.º A - 30008 MURCIA  
Teléfonos: 968 21 23 60 / 968 21 16 66 - Fax: 968 21 66 50  
E-mail: garciamontes@infonegocio.com

## NAVARRA

MARTINEZ MERINO ESPARZA, ABOGADOS ASOCIADOS  
P.º José María Lacarra, 3, entreplanta. Oficina  
31008 PAMPLONA  
Teléfonos: 948 27 05 59 / 948 26 59 60 - Fax: 948 27 04 51

## OVIEDO-ASTURIAS

PRIETO VALIENTE ABOGADOS, C.B.  
C/ Marqués de la Vega de Anzo, 1, 2.º dcha. - 33007 OVIEDO  
Teléfonos: 98 522 28 58 / 98 522 28 59 - Fax: 98 521 33 70  
E-mail: Asturias@iberforo.es

## SAN SEBASTIAN

SUNION CONSULTORES, S.L.  
Plaza del Txofre, 18, bajo - 20001 SAN SEBASTIAN-DONOSTIA  
Teléfono: 943 322 410 - Fax: 943 27 95 65  
E-mail: sunion1@sunion.es

## SANTANDER-CANTABRIA

RODRIGUEZ MARTINEZ & ABOGADOS  
C/ Emilio Pino, 6, 1.º - 39002 SANTANDER  
Teléfonos: 942 21 47 50 / 942 22 80 30 - Fax: 942 31 46 16  
E-mail: jar@joseantoniorodriguez.com

## SEVILLA

LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ Y  
EMILIO ALEGRE MACÍAS, ABOGADOS  
C/ San Juan de Dios, 2, 1.º A - 41005 SEVILLA  
Teléfono: 95 463 67 18 - Fax: 95 464 80 78  
E-mail: liemca@jazzfree.com

## TOLEDO

BUFETE SANCHEZ GARRIDO, JUAREZ & ASOCIADOS, S.L.  
Callejón del Lucio, 5, 2.º - 45001 TOLEDO  
Teléfonos: 925 21 51 74 / 925 21 54 09 - Fax: 925 22 04 95  
E-mail: toledo@iberforo.es

## VALENCIA

AZPITARTE ABOGADOS  
C/ Gregorio Mayans, 3, 2.º-5 - 46005 VALENCIA  
Teléfonos: 96 334 32 07 / 96 334 35 27 - Fax: 96 334 37 48  
E-mail: iberforovalencia@azpitararte.com

## VALLADOLID

GOMEZ-ESCOLAR ABOGADOS  
C/ Santiago 19, 3.º C - 47001 VALLADOLID  
Teléfonos: 983 34 08 11 / 629 50 33 18 - Fax: 983 34 07 33  
E-mail: gomezescolar@vasertel.es

## VIGO

VINDEX ABOGADOS ASOCIADOS  
C/ Marqués de Valladares, 31, 1.º  
36201 VIGO (PONTEVEDRA)  
Teléfonos: 986 43 71 22 / 986 43 66 65 - Fax: 986 43 27 95  
E-mail: administracion@vindexabogados.com

## VITORIA

CAREAGA & ESCUDERO ABOGADOS, S.L.  
C/ Adriano VI, 13, bajo - 01008 VITORIA (Alava)  
Teléfono: 945 13 11 90 - Fax: 945 13 50 43  
E-mail: abogados@careaga-escudero.com

## ZARAGOZA

GOMEZ DE LAS ROCES Y ASOCIADOS  
Paseo Pamplona, 4-6, 8.º A - 50004 ZARAGOZA  
Teléfono: 976 23 13 63 - Fax: 976 30 20 58  
E-mail: gomezdelasroces@reicaz.com

## SERVICIOS LEGALES

⇒ *Derecho Mercantil y Societario*  
⇒ *Fusiones y Adquisiciones*  
⇒ *Derecho Bancario y Bursátil*  
⇒ *Derecho Concursal*  
⇒ *Derecho Procesal Civil y Penal*

⇒ *Arbitraje*  
⇒ *Derecho Constitucional*  
⇒ *Derecho Administrativo*  
⇒ *Derecho del Medio Ambiente*  
⇒ *Derecho Urbanístico*

⇒ *Derecho Inmobiliario Registral*  
⇒ *Derecho Tributario*  
⇒ *Derecho Laboral*  
⇒ *Derecho Internacional*  
⇒ *Derecho Comunitario*

⇒ *Derecho de la Competencia*  
⇒ *Telecomunicaciones*  
⇒ *Propiedad Industrial e Intelectual*  
⇒ *Derecho Informático*  
⇒ *Protección de Datos*