

Sumario

Opinión Pág. 1

Acerca de la tipificación de un nuevo delito sobre la no devolución de la posesión del inmueble en los casos de impago de alquileres

*Por D. Vicente Magro Servet.
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Doctor en Derecho*

Foro Abierto Pág. 7

Régimen aplicable a los contratos celebrados por Internet

Coordinador: D. Luis Antonio Soler Pascual. Magistrado del Tribunal de Marca Comunitaria. Audiencia Provincial de Alicante

Novedades Legislativas Pág. 13

(Normas publicadas en el BOE y en los Boletines Oficiales de las CCAA entre el 25/03/2008 hasta 08/05/2008)

Consultas Pág. 14

Reseñas Pág. 15

Actualidad Pág. 16

Opinión

Acerca de la tipificación de un nuevo delito sobre la no devolución de la posesión del inmueble en los casos de impago de alquileres

*Por D. Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Doctor en Derecho*

1. La necesidad de derivar a la vía penal la no devolución posesoria del inmueble tras el impago de alquileres. Consideraciones básicas sobre esta propuesta

Suele ponerse de manifiesto que el derecho penal debe intervenir tan solo bajo la fórmula del principio de intervención mínima. La práctica de los tribunales nos demuestra que son muchos los casos que rondan la frontera de lo que puede constituir un delito o un ilícito civil, y cuando la ilicitud no es clara en el orden penal los jueces derivan la reclamación hacia el orden jurisdiccional civil para que las pretensiones que se sostienen sean resueltas en esta jurisdicción. Son estos los supuestos en los que, pese a merecer un reproche social y jurídico la actuación desplegada por una persona, no se debe criminalizar la conducta al no estar rodeada de tintes delictivos o actuaciones realizadas con un dolo específico de causar un mal a tercero.

Ahora bien, si es esto cierto, también lo es que algunas cuestiones que se suceden en la práctica diaria y que tienen un ámbito de resolución en el orden civil podrían tener cabida, también, en la vía penal ante el específico dolo penal de las conductas que solo encuentran su único cauce de resolución en el orden civil y en muchos casos con reducida eficacia. Así las cosas, en un reciente Congreso celebrado en Madrid el pasado 10 de Abril de 2008 por el Consejo General de Colegios de administradores de fincas con motivo del 40 aniversario de esta institución presenté una ponencia sobre posibles reformas de la LPH y la LAU. Sobre la primera ya hemos hablado en reiterados trabajos en estas mismas páginas, pero sobre la segunda centré mi intervención en un concreto y específico aspecto relativo a la actual y penosa situación que estamos viviendo sobre la extendida figura del moroso profesional del alquiler de fincas que tanto daño está causando en el sector inmobiliario. Indiscutiblemente,

“Ante esta situación es obvio que lo que más está retrasando la recuperación de la posesión es que el sistema, (...), olvida que la situación del moroso del alquiler, cuando el arrendador ya ha agotado todas las vías de solución extrajudicial del conflicto y que, en el caso de que no tenga posibilidades económicas, se niega a abandonar el inmueble, es dolosa de forma notoria en la mayoría de los casos.”

pusimos de manifiesto que las sucesivas reformas procesales que se han venido aprobando para agilizar la devolución posesoria del inmueble una vez producida la situación el impago de las rentas se habían plasmado en la práctica diaria como una aspiración de resolver un grave problema con casi nulos efectos prácticos. Pero no solo las reformas procesales no habían tenido eficacia para adelantar la devolución posesoria ante supuestos de impago, sino que seguíamos dependiendo en exceso de la picaresca de los morosos del alquiler, ante el problema de llevar a efecto los actos de comunicación y citación a juicio de los morosos del alquiler. Dicho esto, y ante la debida consideración de la actuación claramente dolosa de quien deja de pagar las rentas y no entrega las llaves al arrendador en un plazo prudencial, planteamos como alternativa a la situación actual una reforma del Código Penal por la que se creara un delito relacionado con la criminalización de la no devolución posesoria de los inmuebles ante los impagos de alquileres.

Las cifras actuales de desahucios por falta de pago van creciendo año tras año y en el año 2006 el volumen de estimación de demandas puras por impago de alquileres giró sobre las 23.783 frente a las 25.580 interpuestas, quedando claro que estas estimaciones totales se refieren a los supuestos que entrarían en el tipo penal, a saber: puro y simple impago de la renta pactada en el contrato sin otras condiciones o circunstancias.

Por ello, esta situación nos obliga a plantear nuevas fórmulas que resuelvan la creciente litigiosidad civil en materia de desahucios, pero, sobre todo, los retrasos en la recuperación posesoria pese a las recientes reformas que se han realizado, a sabiendas que ni la entrada en funcionamiento de los juicios rápidos civiles ni los juzgados especializados arrojarían una solución ágil al sistema, ya que la clave está en que la problemática en la realización de los actos de comunicación y las amplias posibilidades que tiene el inquilino de obstaculizar el procedimiento siempre retrasarían el lanzamiento.

Ante esta situación es obvio que lo que más está retrasando la recuperación de la posesión es que el sistema, que se pretende mejorar cada vez, olvida que la situación del moroso del alquiler, cuando el arrendador ya ha agotado todas las vías de solución extrajudicial del conflicto y que, en el caso de que no tenga posibilidades económicas, se niega a abandonar el inmueble, es dolosa de forma notoria en la mayoría de los

casos. Además, frente a posiciones que propugnan proteger al inquilino moroso bajo el prisma del derecho a una vivienda debe recordarse que los arrendadores son particulares que disponen de inmuebles para obtener una rentabilidad de los mismos, o en muchos casos un mecanismo de supervivencia al disponer de un inmueble para el alquiler como mecanismo de ayuda económica mensual. Así, la concesión del derecho de una vivienda que tienen todos los ciudadanos como reconocimiento constitucional no está entre sus obligaciones, sino, en todo caso, en las de la Administración, de tal manera que no puede traspasarse a los arrendadores la protección de vivienda de aquellas personas que no tienen capacidad económica para sufragarse un alquiler.

El sistema debe ser justo en la resolución de los conflictos de intereses que surgen entre los ciudadanos y no obligar a estos a tener que pasar por un tortuoso y largo camino para recuperar la posesión de un inmueble cuando el arrendatario sigue permaneciendo en el mismo a sabiendas de que se encuentra en situación irregular. Otra cuestión sería que el arrendador deseara otorgarle una moratoria, pero quedaría en la opción de este. Por ello, pasamos a exponer una propuesta para tipificar como delito las conductas de no abandono del inmueble en casos de impago, por lo que lo que se criminaliza no es el impago en sí, sino el no abandono del inmueble una vez producida la situación de impago en los plazos previstos en el tipo penal. Cierto es, y puede alegarse, que razones económicas personales del arrendatario le hayan llevado a una imposibilidad de impago de rentas, pero debemos hacer notar, y repetimos, que los propietarios de inmuebles que los colocan en el mercado arrendaticio no son los responsables de las políticas de viviendas y no deben sufrir personalmente los problemas económicos que puedan existir en torno al pago de rentas. Nótese que la situación actual de morosidad arrendaticia está abriendo tremendas interrogantes en la puesta en circulación de inmuebles para alquiler ante la lentitud de la recuperación posesoria, por lo que si el arrendatario no puede abonar las rentas debería comunicárselo de forma inmediata al arrendador, a fin de plantearle si le concede una moratoria en el pago, o si, dada la situación de impago desea que abandone el inmueble. En este caso será el arrendador el que tome la decisión con relación a concederle una moratoria si el problema se debe, por ejemplo, a la pérdida de puesto de trabajo, hasta que encuentre otra

actividad laboral. Pero si el arrendador no quiere conceder este aplazamiento no está en la disposición del arrendatario, o no debe estar, la decisión de permanecer en el inmueble con la oposición del arrendador ante el impago y obligar a este a impetrar el auxilio judicial. Por ello, entendemos que la decisión de introducir en el Código Penal un tipo relativo a la no devolución de la posesión por el arrendatario cuando este haya dejado de pagar las rentas, no puede chocar con el principio de intervención mínima del derecho penal. Pero, con independencia de que esta no devolución posesoria sea una conducta dolosa cuando el arrendatario no abandona el inmueble por su situación de impago, comprobamos que en el Código Penal existen tipos penales, como el analizado a continuación, que sí que tipifican situaciones de impago de deudas.

2. La criminalización del impago de deudas en las relaciones familiares. Art. 227 CP.

En efecto, en el art. 227 CP se sanciona como delito: 1. El que dejare de pagar durante dos meses consecutivos o cuatro meses no consecutivos cualquier tipo de prestación económica en favor de su cónyuge o sus hijos, establecida en convenio judicialmente aprobado o resolución judicial en los supuestos de separación legal, divorcio, declaración de nulidad del matrimonio, proceso de filiación, o proceso de alimentos a favor de sus hijos, será castigado con la pena de prisión de tres meses a un año o multa de seis a 24 meses.

Con la tipificación de este delito se trata de proteger a los miembros económicamente más débiles de la unidad familiar frente al incumplimiento de los deberes asistenciales por el obligado a prestarlos, intentando así otorgar la máxima protección a quienes en las crisis matrimoniales padecen las consecuencias de la insolidaridad del obligado a prestaciones de aquella clase. Es decir, que se trata de introducir en el círculo del reproche penal conductas que se centran en el impago de deudas derivadas de procedimientos previos en el orden civil, por lo que de alguna manera se ha planteado en el foro que debería ser en el orden civil donde se resolviera esta cuestión, obteniendo reiterada respuesta negativa en los tribunales de justicia. Así, analizando la reforma del CP del año 1989 que introdujo este delito, señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de fecha 13 de Mayo de 2003 que "Con aquella reforma se

pretendió dar una respuesta satisfactoria a las infracciones causadas al amparo de las normas civiles reguladoras de la institución matrimonial, cuando esta quiebra por cualquiera de las causas que la legislación reconoce." No estamos, pues, en presencia de un tipo penal que sancione propiamente el impago de una deuda, sino ante un ilícito penal cuya esencia radica en la omisión por parte del acusado de la obligación de asistencia que le incumben frente a determinadas personas en atención a las peculiares relaciones con las mismas y que detentan una cualidad que sobrepasa el concepto de acreedor civil.

En la misma línea, hay que puntualizar que con este tipo penal no se trata de criminalizar el incumplimiento de una obligación civil, ya que el Tribunal Supremo en la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 13 de Febrero de 2001 ha señalado que al analizar este tipo penal se ha manifestado que hasta podría ser inconstitucional, al poder suponer una forma encubierta de "prisión por deudas". Recuerda, pues, el Alto Tribunal que la prisión por deudas se encuentra expresamente prohibida por el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos civiles y Políticos de Nueva York, de 19 Dic. 1966 (B.O.E. 30 Abr. 1977), que dispone que "nadie será encarcelado por el solo hecho de no poder cumplir una obligación contractual", precepto que se integra en nuestro Ordenamiento Jurídico, conforme a lo dispuesto en los artículos 10.2 y 96.1 de la Constitución Española. Sin embargo, también la citada resolución destaca la diferencia que existe entre el hecho de no poder cumplir una resolución judicial que obliga al pago de una prestación alimenticia por haber variado las circunstancias tenidas en cuenta a la hora de fijar la pensión y el hecho de no querer hacerlo. Así, recuerda el TS que "Esta norma obliga a excluir de la sanción penal aquellos supuestos de imposibilidad de cumplimiento ("no poder cumplir"), solución a la que ha de llegarse igualmente desde la perspectiva de la cláusula general de salvaguardia propia de los comportamientos omisivos, conforme a la cual el delito únicamente se comete cuando se omite la conducta debida pudiendo hacerla." Por ello, y en razón a los importantísimos intereses en juego, la aplicación de la imposibilidad de pago ha de ser aplicado de forma absolutamente restrictiva y con las debidas matizaciones, teniendo en cuenta que corre de cargo del acusado acreditar esta circunstancia.

Además, con respecto a la inclusión de este tipo penal debemos recordar, también, la circular

núm. 2/90, de la Fiscalía General del Estado, que expresaba que la tipificación del art. 227 CP obedeció a una pretensión, de ciertos sectores sociales, de criminalizar el impago de pensiones provenientes de situaciones de separación, divorcio o nulidad matrimonial, cuyo incumplimiento frecuente no encontraba sanción alguna adecuada ni por vía civil, ni recurriendo a ciertos tipos penales, como el de abandono de familia o la desobediencia, porque no siempre se daban las especiales condiciones exigidas en estos tipos, y ello porque el abandono malicioso del domicilio familiar era imposible en los supuestos de ruptura legal de la convivencia; la conducta desordenada rara vez podría alegarse y el previo requerimiento para la desobediencia no siempre se había producido. Sobre esta cuestión también podemos destacar la circular 3/86 de tal Fiscalía sobre las dificultades de promover el cumplimiento sobre los convenios y decisiones judiciales al respecto.

3. La creación de un tipo penal que sancione la no devolución posesoria del inmueble tras el impago del alquiler en dos meses

Lo que se plantea en las presentes líneas no es la criminalización del simple impago de las rentas, aunque no sería descabellado incluirlo también. Nótese, sin embargo, que en el delito tipificado en el art. 227 CP antes visto sí que se introduce como hecho delictivo el dejar de pagar dos meses consecutivos o cuatro meses no consecutivos, con lo que se está incluyendo en el orden penal una conducta que meramente supone un impago de deudas ante la ineficacia que existía en la jurisdicción civil para luchar contra las reiteradas actitudes dolosas de aquellas personas que tenían que abonar pensiones fijadas en una resolución judicial y se negaban a ello. De todas maneras, debemos dejar claro que estamos refiriéndonos a supuestos claros y evidentes de impago de rentas exclusivamente, por lo que quedarían excluidas de la tipificación penal aquellas situaciones en las que se tratan cuestiones denominadas complejas; es decir, por ejemplo, en materia de actualización de rentas, u otras situaciones en las que pudieran existir motivos de oposición del arrendatario respecto a la concreta renta a abonar; es decir, a los casos claros de impago puro de rentas antes citados en las estadísticas. En estos casos es obvio señalar que no podría derivarse al orden penal una

“En consecuencia, la criminalización que proponemos de la conducta no vendría directamente por la situación de impago de rentas, (...), sino por la no devolución de la posesión al arrendador una vez transcurridos al menos dos meses desde el último recibo impagado.”

cuestión en la que existen motivos de oposición estrictamente civilísticos que podrían justificar la diferencia que existe entre arrendador y arrendatario en torno a cuál es la renta correcta que debe abonarse. Así pues, nos estamos refiriendo tan solo a la concreta situación en la que el arrendatario deja de abonar las rentas al arrendador sin ningún componente de situación compleja adicional; es decir, como apuntamos, el impago de rentas puro y simple.

En consecuencia, la criminalización que proponemos de la conducta no vendría directamente por la situación de impago de rentas, aunque hemos visto que el art. 227 CP sí que lo hace respecto al impago de obligaciones alimenticias, sino por la no devolución de la posesión al arrendador una vez transcurridos al menos dos meses desde el último recibo impagado. Por ello, una redacción que se acomodara a lo expuesto giraría en torno a incluir en el Título XIII del Libro II del Código Penal un capítulo específico que llevaría por rúbrica De los delitos en el ámbito inmobiliario, a fin de incluir en el mismo todos los ilícitos penales relacionados con el sector inmobiliario; por ejemplo, los delitos incluidos en el capítulo V de la usurpación, (Arts.245 a 247 CP), los supuestos del art. 251.1º y 2º dentro de las estafas con relación a las inmobiliarias, etc. La redacción podría ser la siguiente:

“Será castigado con la pena de prisión de uno a cuatro años el arrendatario que dejare de pagar dos meses de renta pactada en un contrato de arrendamiento en el plazo fijado en el mismo y no entregare la posesión del inmueble al arrendador transcurridos 15 días después del segundo mes impagado. La entrega de la posesión se entenderá efectivamente realizada por la entrega de llaves al arrendador por el arrendatario, no admitiéndose como tal la mera situación de abandono del inmueble sin facilitación al arrendador del acceso libre al inmueble.

La pena se impondrá en su mitad superior en el caso de que, aunque mediare procedimiento civil de desahucio, o acumulado de reclamación de rentas, la entrega de la posesión se llevara a cabo transcurridos seis meses desde el primer mes impagado.”

En este caso vemos que no se sanciona el mero impago de las rentas, sino la no devolución de la posesión por el arrendatario, que es lo que, en definitiva, interesa al arrendador. Además, la reclamación civil derivada del impago de las rentas podría incluirse, si cabe, dentro de la vía de la responsabilidad civil derivada del delito, o

dejarse para un juicio civil, pero es obvio que si se tiene la opción de reclamar por la vía penal la no entrega de la posesión sea esta misma vía la utilizada para aprovechar la reclamación civil en base a lo previsto en el art. 109 y 110 CP.

Los elementos característicos del tipo penal se centrarían en los siguientes:

a) La fijación del impago de dos mensualidades de renta como días a quo para la concesión del plazo de 15 días que tiene el arrendatario para entregar la posesión.

Se entiende que es un plazo prudente en el que si el inquilino deja de abonar dos mensualidades debería entregar voluntariamente la posesión al arrendador evitándole a este acudir a un lento procedimiento civil en el que sabemos que la recuperación posesoria se retrasaría en el tiempo. En estos casos sabemos que en los contratos de arrendamiento se suele pactar el pago de las rentas en los cinco primeros días del mes, por lo que el arrendatario que dejare de pagar en dos ocasiones en ese plazo cometería el ilícito penal si a los quince días del vencimiento del segundo plazo no entrega la posesión. Ello nos llevaría a que la segunda situación de impago de mensualidad no se produciría transcurridos dos meses y medio, sino un mes y 20 días en los casos habituales en los que la renta debe pagarse en los cinco primeros días de cada mes.

Con esta tipificación es obvio que los inquilinos morosos entregarán la posesión de forma inmediata para evitar la penalización de su conducta, que, como hemos dicho, no giraría por el impago de una deuda, sino por la no entrega de la posesión una vez producido el impago.

b) El momento en el que se entiende entregada la posesión es con la entrega de llaves.

Una segunda cuestión de interés gira sobre cuándo se entiende producida la entrega de la posesión, ya que el arrendatario podría abandonar el inmueble transcurridos dos meses impagados, pero sin entrega de llaves, lo que produciría un obvio retraso en la recuperación posesoria, ya que no estaría en condiciones de entrar el arrendador en el inmueble hasta que un juez civil así lo acordara, circunstancia que se retrasaría de forma notoria, ya que al dejar el inmueble el arrendatario sin comunicarlo obliga al arrendador a acudir a la justicia civil para conseguir la posesión en una ejecutoria civil.

Este es el motivo de que se incluya en el tipo penal la especificidad de que para que se entienda producida la entrega de la posesión se exige la entrega concreta de llaves del arrendatario al arrendador, lo que se lleva a cabo mediante la firma del recibí por el arrendador de la entrega de llaves. Con este documento el arrendatario tendría acreditada la entrega de llaves, lo que también repercute en la prueba que determina la suma adeudada, ya que sabido es que el arrendatario, en cualquier caso, adeuda toda la suma que se devengue hasta la entrega de la posesión.

En otro orden de cosas, si el inquilino interesara una moratoria en el pago, como antes también se apuntaba, esta debería constar por escrito, ya que alegada por el inquilino como prueba para justificar el no abandono del inmueble sería desestimada esta alegación.

c) Agravación de la penalidad por entrega de la posesión transcurridos seis meses de impago de rentas.

Debe fijarse una circunstancia de agravación de la conducta para cuando transcurra un tiempo mayor que el recogido en el tipo base sin que se haya verificado la devolución de la posesión. Para ello se incluye la punición en la mitad superior del arco de 1 a 4 años para el caso de que, aunque mediare procedimiento civil de desahucio, o acumulado de reclamación de rentas, la entrega de la posesión se llevara a cabo transcurridos seis meses desde el primer mes impagado. Con ello, para el caso de que el inquilino se mantenga en su posición de no devolver la posesión al propietario y transcurran seis meses la sanción penal se agravaría.

Nótese que al incluir en el segundo párrafo la mención de que aunque mediare procedimiento civil de desahucio, o acumulado de reclamación de rentas, se quiere destacar que no es preciso que se acuda a un procedimiento civil para que se pueda aplicar la agravación, ya que el mero hecho de dejar de abonar seis mensualidades y no abandonar el inmueble conllevaría la imposición de una pena mínima de dos años y seis meses de prisión. Esta medida evitaría las situaciones que se dan en la actualidad en la que se prolongan las recuperaciones posesorias durante meses, ya que el inquilino moroso profesional es calculador, de tal manera que si comprueba que nada le ocurre por el hecho de abandonar el inmueble por ejecución judicial habrá disfrutado del mismo sin abonar rentas

desde que tomó la decisión de dejar de pagar hasta que el juzgado pueda ejecutar la sentencia.

d) La derogación de la posibilidad de enervar la acción de desahucio.

Esta propuesta conllevaría, también, la derogación de la posibilidad prevista en el art. 22.4 LEC de enervar la acción de desahucio, que quedarían tan solo como una opción a conceder por el arrendador al arrendatario como pacto expreso entre ellos, habida cuenta que es la situación de impago de dos mensualidades la que hace surgir el tipo si se anuda a la no entrega de la posesión al arrendatario, siendo esto último el hecho a sancionar.

e) El efecto disuasorio de estas conductas por la derivación penal.

Es sabido que los inquilinos que optan por retrasar al máximo el abandono del inmueble lo hacen porque conocen la debilidad del sistema y esto es lo que está causando el mayor daño a los arrendadores al ser conocedores aquellos que en el peor de los casos podrán disfrutar el inmueble ocho meses más desde que tomaron la decisión de dejar de pagar. Pero es que, además, esta morosidad profesional conlleva que cuando se consiga el lanzamiento muchos de ellos acudirán a repetir la conducta a otro arrendador mediante una inicial apariencia de solvencia para más tarde convertirse en situación de morosidad. En esta situación la criminalización de una conducta que conlleva una clara posición de dolo por el no abandono del inmueble producirá un claro efecto preventivo que hará que estos morosos profesionales se lo piensen dos veces a la hora de adoptar estas posturas.

f) Derivación de este delito a la vía del Juicio rápido.

Señalar, por último, que para una inmediata celebración del juicio penal se debería adiconar en el art. 795.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento criminal una letra i) para incluir a este tipo penal dentro de los delitos que permiten su tramitación como juicio rápido, ya que su tramitación es bien sencilla al referirse a una denuncia presentada por no recepción de la devolución del inmueble ante el impago de rentas, por lo que se señalaría el juicio de inmediato con una posible conformidad, incluso, del denunciado en el juzgado de guardia y ejecución inmediata de la entrega de la posesión

en el acto mismo de la declaración en los supuestos de conformidad por sentencia. Además, si llegara el caso al juzgado de lo penal por la vía del juicio rápido el juez penal podría acordar en sentencia la ejecución civil por la vía de los arts. 109 y 110 del Código Penal. Aun así, dudamos mucho de que si se incluye este tipo penal en el texto punitivo se mantenga la situación actual de morosidad en el alquiler al calcular el inquilino, a partir de su entrada en vigor, la dureza de la nueva respuesta jurídica que el Estado de Derecho le da a su irregular proceder.

4. La creación del Registro Central de morosos del alquiler

Nótese que la propuesta que se está haciendo no parte de la pretensión de criminalizar cualquier situación que se produzca en el impago de rentas, sino específicamente las que entrañen un evidente dolo que deje al arrendador en la necesidad de acudir a un lento proceso en el que la recuperación de la posesión en estos casos de dolo puede retrasarse en exceso, incluso hasta 10 meses o más en casos de clara obstaculización del arrendatario a llevar a cabo actos de comunicación tanto para la citación a juicio como para la notificación de sentencia. Ante situaciones de precariedad económica no podemos convertir a los arrendadores en el papel atribuido a la Administración Estatal, local y autonómica de facilitar a todos los ciudadanos el acceso a la vivienda, pero por la existencia de este derecho constitucional la Administración no puede hacer sustituir esta responsabilidad en los arrendadores.

Dicho esto, en el caso de los morosos profesionales del alquiler sabemos que la situación de impago y ejecución judicial se suele repetir más tarde con otro arrendador que confiado en la apariencia de solvencia del arrendatario le alquila el inmueble. Pues bien, para evitar estas situaciones y con independencia o además de la anterior propuesta descrita en las presentes líneas debemos añadir otra centrada en la necesidad de crear un Registro Central de morosos del arrendamiento que se ubicaría en el Ministerio de la vivienda, y que funcionaría de la misma manera que otros Registros creados específicamente para tener un control de todas aquellas personas que han dejado de abonar las rentas y han obligado a los arrendadores a acudir

a un proceso judicial en el que, al menos, han recuperado la posesión, pero no han percibido las rentas debidas en la ejecutoria civil al haber desaparecido el arrendatario, o alegar las conocidas situaciones de insolvencia ficticias consistentes en no disponer de bienes ni nómina concreta a su nombre, lo que imposibilita encontrar objetos para embargar. Estas situaciones sabemos que se repiten constantemente, por lo que para evitar que el moroso pueda repetir este escenario podría habilitarse un Registro Central de morosos del alquiler en donde quedarían inscritas aquellas personas que hayan sido condenados en un proceso judicial por impago de rentas y no las hayan satisfecho en la ejecutoria civil, a fin de evitar la repetición de su situación con otros arrendadores. De alguna manera, habría que buscar la fórmula de publicitar esta situación evitando entrar en conflicto con la protección de bases de datos mediante la existencia de un interés general centrado en la necesidad de conocer la identidad de personas que se encuentran en situación de débito con arrendadores, a fin de que no le ocurra lo mismo a otros arrendadores que más tarde tengan que acudir a un proceso judicial. Para ello, quizás, sería necesaria una modificación de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal para añadir en el art. 3, j) que se incluirán entre las fuentes accesibles al público los datos incluidos en este registro, a fin de que se pueda consultar previamente en el mismo por un arrendador si la persona que desea contratar con él para alquiler un inmueble se encuentra en situación de débito con un tercero en un proceso judicial en el que ha sido condenado por impago de rentas, medida que, al menos, evitaría que se repitiera la misma situación y se creara una nueva víctima del alquiler. El desarrollo de este Registro debería hacerse por medio de un Reglamento regulador, como ha

ocurrido en otros casos, por ejemplo con el R.D. 231/2002, 1 marzo, por el que se regula el Registro Central de Rebeldes Civiles que desarrolla el art. 157 LEC. De este registro central podría darse de baja una persona mediante la satisfacción de la deuda que tenía contraída en el proceso judicial incluido el principal, intereses y costas causadas. Además, si se entendiere que sería un peligro abrir a la publicidad este registro podría considerarse la fijación de una institución por medio de la que se podría acceder al mismo, centralizándolo en el Consejo General de Colegios de administradores de fincas. De esta manera, podría hacerse constar en el Reglamento que cuando un propietario de un inmueble fuera a contratar con un futuro inquilino, aquél podría dirigirse al Consejo General de colegios de administradores de fincas para que este, a su vez, lo haga al citado registro en consulta acerca de si está inscrito el futuro inquilino en la condición previa de moroso de alquiler. Con independencia de todo ello, las Administraciones estatal y autonómica tendrán que potenciar las políticas de vivienda para permitir que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna y en condiciones, mediante medidas que subvencionen el acceso al alquiler a quienes acrediten no disponer de suficientes recursos para alquilar un inmueble, pero lo que es evidente que además de estas políticas necesarias que permitan a todos los ciudadanos tener acceso a una vivienda en alquiler o propiedad, el eje de estas líneas, - que no debe olvidar este derecho constitucional ahora expuesto- se centra en la necesidad de no convertir a los arrendadores en los actuales obligados de asumir los problemas derivados del impago de rentas de aquellos que hacen de la morosidad del alquiler un estilo de vida mediante el aprovechamiento de los subterfugios legales que les permiten prolongar su estancia en inmuebles sin abonar la renta.



Foro Abierto

Régimen aplicable a los contratos celebrados por Internet

Cuestión a analizar:

Ya hemos tenido oportunidad de tratar en anteriores debates, temas relativos a la contratación electrónica a través de Internet. No creemos sin embargo que el tema esté agotado. Lo cierto es que son múltiples las cuestiones que plantea, alguna recayente en cuestiones que han sido planteadas con anterioridad en otros ámbitos y que, ahora, tienen también su particular reflejo cuando se trata del uso de un medio electrónico en las relaciones contractuales que dan lugar a una contratación a distancia, dando lugar a los contratos electrónicos a los que son en principio de aplicación las reglas generales de contratación pero también, las específicas que derivan de la utilización del medio de Internet.

Pues bien, una de esas cuestiones que se han venido a plantear es clásica en materia de contratación a distancia, y no es otra que la del lugar de celebración del contrato, cuestión tan relevante como que sirve, por ejemplo, para determinar la competencia del juez que ha de conocer de las eventuales crisis contractuales y la aplicación de una u otra legislación en conflictos de Derecho internacional.

La cuestión que dejamos planteada es por tanto la siguiente. ¿Rige en esta materia el artículo 1262 del Código Civil que dispone que el contrato hecho a distancia se presume celebrado en el lugar en el que se hizo la oferta cuando el que la acepta está en otro lugar? ¿O el artículo 54 del Código de Comercio que sigue el mismo criterio? ¿Existe regla específicamente aplicable a este tipo de contratación? ¿Cómo debe en tal caso interpretarse?

Comentario: cuestionar sobre el lugar del contrato es preguntar no sólo sobre el Juez competente para el conocimiento de los litigios sino también, sobre la ley aplicable. Esto es lo relevante de la cuestión, que si siempre ha sido polémica cuando se trata de contratos hechos a distancia, adquiere un especial vigor cuando se trata de contratación hecha a través de los servicios electrónicos, a través de Internet. Es por ello que se entendió conveniente tratar en este marco, donde ya hemos debatido sobre algunas cuestiones interesantes del comercio

electrónico, lo relativo a las reglas aplicables para determinar el lugar donde se entiende celebrado el contrato electrónico, planteamiento que hacíamos cuestionando sobre la aplicabilidad de las reglas generales, bien civiles -art 1262 CC- bien mercantiles -art 54 CCo- o sobre la existencia de una regla particular y su entendimiento. La respuesta ha sido, como en este caso no podía ser de otro modo, unánime, pues en el artículo 29 de la Ley 34/2002, de 11 de julio de servicios de la sociedad de la información, norma que contiene la regulación de la contratación electrónica, se contiene la regla, que es especial para esta materia, que determina el lugar en el que se entiende celebrado un contrato electrónico. Dicha norma parte de diferenciar según que una de las partes sea o no consumidor, ya que si uno de los contratantes es consumidor, el contrato se entiende celebrado en el lugar donde éste tiene su residencia habitual mientras que si se trata de un contrato electrónico entre profesionales o empresarios, la presunción, que permite pacto en contra, es que el contrato se ha celebrado en el lugar de ubicación del prestador de los servicios. En suma, hay norma específica, diferenciada de la prevista en el Código de Comercio, que otorga una evidente protección al consumidor, acercándole la cuestión a su domicilio a fin facilitarle la decisión sobre los conflictos que el contrato le pueda ocasionar. Ello contiene una importante dosis de política comercial, pues con tal norma es claro que el legislador pretende promocionar el consumo electrónico, facilitando las cosas al consumidor al tiempo que le genera el grado de confianza necesaria sobre esta forma contractual que, sin duda, constituye el futuro más presente de todos.

Respuestas:

LUIS ALBERTO GIL NOGUERAS

Magistrado-Juez Juzgado de Primera Instancia nº 3 Zaragoza

Los contratos a través de nuevas tecnologías, como son las compras en la red, en principio por sí no considero que deban modificar los criterios asentados al respecto por otras técnicas de venta,

Coordinador:

*Luis Antonio Soler Pascual
Magistrado del Tribunal de
Marca Comunitaria.
Audiencia Provincial de
Alicante*

Consejo de Redacción:

*Luis Alberto Gil Nogueras
Magistrado-Juez Juzgado de
Primera Instancia núm. 3
Zaragoza*

*Salvador Vilata Menadas
Magistrado-Juez Juzgado de lo
Mercantil nº 1 Valencia*

*Miguel Angel Larrosa
Amante
Magistrado Audiencia
Provincial de Murcia*

*Francisco Berjano Arenado
Magistrado-Juez Juzgado de
Primera Instancia nº 11 Sevilla*

*Juan Angel Moreno García
Magistrado AP Madrid,
Sección 9ª*

*María Félix Tena Aragón
Magistrado AP Cáceres,
Sección 2ª*

*Juan Luis Gordillo Álvarez
Magistrado AP Madrid,
Sección 9ª*

*Eduardo Salinas Verdeguer
Presidente AP Albacete*

*Vicente Magro Servet
Presidente AP Alicante*

en las que la distancia entre la oferta y la aceptación ya se tuvieron en cuenta y se regularon. Así ya el C. Civil en su artículo 1262 párrafo segundo trataba el tema de la aceptación por carta adoptando un criterio parejo, pero no igual al previsto en el Código de Comercio, en concreto en el art 54. Aunque ambos preceptos remitan al lugar donde se hizo la oferta como referencia de cumplimiento de la obligación, en el caso del C. Civil viene a exigirse un previo conocimiento de las dos partes de modo positivo, y en el Código de Comercio ello no sucede así exactamente, toda vez que exista una previa aceptación por el oferente, y el aceptante viene a canalizar su aceptación por el sistema proporcionado por el oferente. Uno es un sistema de cognición, y el otro es un sistema de los denominados de expedición en cuanto a la génesis de obtención del concurso de voluntades. Considero que estos preceptos serán aplicables, según la esfera (mercantil o civil) en que contractualmente nos movamos en los supuestos en que la génesis de conexión de voluntades no sea inmediata, sino sucesiva por necesidad derivada del contrato del tipo que sea, bien por diversa localización geográfica, o por el medio mecánico o técnico utilizado. De hecho estas reglas se han utilizado para sistemas de comunicación distintos del papel, cuales son el telégrafo o el fax.

En el ámbito del comercio en la red, hay que estar sin embargo a la Ley 34/02 de 11 de Julio de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico, por ser norma especial, que se refiere específicamente a este supuesto, y que curiosamente dentro de este campo de contratación, unifica los dos criterios dispares recogidos en la regulación civil y mercantil. Así el art 29 distingue dos supuestos, según nos encontremos ante una relación del prestador del servicio o comerciante y usuario o consumidor o entre profesionales o comerciantes entre sí. En el primer caso, conforme a las reglas que vienen a favorecer a los consumidores y usuarios en sus relaciones con aquéllos, se presume que el lugar de celebración del contrato es aquel en que el consumidor tenga su residencia habitual. Por el contrario cuando se trate de contratos celebrados entre profesionales o comerciantes, en defecto de pacto entre las partes, se presumirá celebrado en el del domicilio en que está establecido el prestador del servicio.

En este sentido la aparente modificación del criterio tradicional acerca del lugar en que se entiende celebrado el contrato, tiene su origen en que la norma indicada no es sino trasposición de las Directivas de la Unión Europea 31/2000 y

27/1998. Debe ponerse de relieve que al igual que los casos del artículo 54 C de C y 1262 C. Civil, lo que el artículo 29 recoge son presunciones, que por tanto pueden ser objeto de prueba en contrario, aunque no se escapa que la prueba va a ser difícil, toda vez que se desplaza la carga probatoria a quien alega lo contrario de lo que supone la presunción, y se dispensa de cualquier prueba al favorecido por ella. Ello resolverá entiendo las cuestiones relativas a los temas procesales a los que hace referencia el supuesto planteado, al menos cuando ambos lugares, el de oferta y emisión se encuentran en España. Considero que dentro del ámbito de aplicación de estas Directivas en la medida en que los Estados hayan venido incorporándolas a su Derecho, también regirán. El problema puede darse con los otros territorios, en los que al tema de la competencia judicial se añade el problema de la legislación aplicable.

El tema de la norma aplicable ha sido previsto por la Ley 34/02, ya que el artículo 26 dice que la determinación de la ley aplicable a los contratos electrónicos se estará a lo dispuesto en las normas de Derecho Internacional Privado del Ordenamiento Jurídico español, debiendo tomarse en consideración para su aplicación lo establecido en los art 2 y 3 de esta ley. Por tanto se remite a las normas de conflicto españolas para resolver la cuestión de la ley aplicable, teniendo en cuenta el ámbito de aplicación de la ley 34/02 (Los prestadores de servicios establecidos en España y los establecidos en otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo)

SALVADOR VILATA MENADAS

*Magistrado-Juez Juzgado de lo Mercantil nº 1
Valencia*

Los contratos a distancia son aquéllos que se celebran sin que las partes contratantes estén presentes físicamente de manera simultánea en el momento de su perfección, utilizando para ello el teléfono o medios telemáticos o electrónicos. Su régimen jurídico general venía establecido, allí donde fuere aplicable por cuanto su razón de ser se fundaba en el desarrollo del artículo 5 de la LCGC, por el Real Decreto 1906/1999, de 17 de diciembre. En tales casos, El Real Decreto era aplicable a un contrato en el que la adhesión por un contratante a las condiciones generales del mismo (predispuestas por el otro contratante, oferente) hubiere tenido lugar en España, cualquiera que sea la legislación nacional por la que se rija el contrato. Ahora bien,

esta normativa no era aplicable, entre otros supuestos, a los contratos relativos a bienes inmuebles (construcción, venta, arrendamiento, derechos reales,...), a excepción del supuesto del arrendamiento de temporada al que sí resultaba de aplicación.

Tras la irrupción normativa del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, debemos estar en este particular a los artículos 92 a 94. Este último precepto establece cuál sea la solución en los casos de conflictos de normas. Conforme a esta normativa, se registrarán por lo dispuesto en este título los contratos celebrados con los consumidores y usuarios en el marco de una actividad empresarial, sin la presencia física simultánea de los contratantes, siempre que la oferta y aceptación se realicen de forma exclusiva a través de una técnica cualquiera de comunicación a distancia y dentro de un sistema de contratación a distancia organizado por el empresario. La validez y eficacia de los contratos relativos a bienes inmuebles quedará condicionada, además, al cumplimiento de su normativa específica (artículo 92-1) no siendo aplicable a los contratos celebrados para la construcción de bienes inmuebles (artículo 93). Para los supuestos de comunicación electrónica, el artículo 94 establece que es de aplicación además la normativa específica sobre servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico, añadiéndose en su párrafo segundo que cuando lo dispuesto en este título entre en contradicción con el contenido de la normativa específica sobre servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico, ésta será de aplicación preferente.

Pues bien, el artículo 21 de la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información, intitulado "Prohibición de comunicaciones comerciales no solicitadas realizadas a través de correo electrónico o medios de comunicación electrónica equivalentes" establece la prohibición del envío de comunicaciones publicitarias o promocionales por correo electrónico u otro medio de comunicación electrónica equivalente que previamente no hubieran sido solicitadas o expresamente autorizadas por los destinatarios de las mismas. Esto es, en los términos de la cuestión planteada, la mención al lugar donde se encuentre el oferente en estos casos debe entenderse referida al destinatario, en la medida en que la iniciativa contractual libre debe residenciarse en él, no siendo eficaz, por abusivo, un comportamiento desenvuelto por un predisponente no autorizado.

MIGUEL ÁNGEL LARROSA AMANTE

Magistrado Audiencia Provincial de Murcia

La discusión sobre la determinación del lugar de celebración del contrato en aquellos celebrados a distancia es una de las cuestiones más polémicas planteadas en el ámbito de la contratación debido a la coexistencia de dos normas diferentes según el contrato tuviese carácter mercantil o civil. Esta polémica, incrementada por el hecho de la dificultad derivada de la forma en la que se lleva a cabo la contratación electrónica que impide conocer el lugar en el que las partes contratantes llevan a cabo la oferta y la aceptación, hacia de esta cuestión una de las de más difícil resolución en esta materia, y por ello era necesario una norma específica que aclarase esta cuestión de manera indubitada tanto para el vendedor como para el comprador.

En sede de contratación electrónica las soluciones derivadas de los artículos 1262 del Código Civil ó 54 del Código de Comercio, lugar en el que se hizo la oferta, no eran adecuadas, pues la oferta se lleva a cabo a través de Internet, y por ello no necesariamente lugar en el que se realiza la oferta no tiene porqué coincidir necesariamente con el domicilio particular o social del ofertante (según se trate de una persona física o jurídica), sin que pueda olvidarse que éste es el criterio que sigue la Ley de Enjuiciamiento Civil para determinar la competencia territorial en los procesos civiles, en sus artículos 50 y 51.

La solución a esta cuestión se ha llevado a cabo por Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, cuyo objeto, tal como señala su artículo 1 es la regulación del régimen jurídico de la contratación por vía electrónica. Dicha norma, en su artículo 23 se remite, en cuanto a la normativa aplicable, a las previsiones específicas de la citada ley, y sólo en su defecto a las normas generales del Código Civil, del Código de Comercio y de protección de los consumidores.

Por ello en esta materia rige la expresa previsión del artículo 29 de la ley 34/2002 que nítidamente diferencia el lugar de cumplimiento de la obligación, según en el contrato intervengan o no consumidores. Si el contrato se celebra con consumidores, como lugar de celebración de mismo se considera el lugar de residencia habitual del consumidor, lo que supone una alteración del régimen general del Código Civil y del Código de Comercio, debiéndose entender como un mecanismo más de protección de los

consumidores. Por el contrario, si el contrato por vía electrónica no se celebra con consumidores, sino que se lleva a cabo entre profesionales, el citado artículo 29 señala como lugar de celebración, siguiendo los criterios tradicionales de nuestra legislación, aquel en el que esté establecido el prestador de servicios, para lo cual habrá que acudir a las previsiones de los artículos 2, 3 y 4 de la Ley 34/2002. Por último señalar que el reciente RD Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y dentro del título referido a los contratos a distancia, en su artículo 94, remite expresamente a la normativa específica sobre sociedad de la información y comercio electrónico, a la que declara de aplicación preferente.

FRANCISCO BERJANO ARENADO

Magistrado-Juez Juzgado de Primera Instancia nº 11 Sevilla

Efectivamente, tanto el art. 1262 CC, como el art. 54 del C. de Comercio entienden como lugar de perfección del contrato celebrado entre ausentes el de la emisión de la oferta, entendiéndose que al emitir su voluntad de aceptar la oferta el aceptante acepta dicho lugar como uno de los elementos del contrato.

Así, el citado art. 1262 CC señala que en los supuestos de aceptación hecha por carta - que podría hacerse extensible a cualquier tipo de contratación realizada a distancia, como los contratos electrónicos a que se refiere la pregunta - el contrato se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta.

Por su parte, el art. 54 del C. de Comercio indica a este respecto, que el contrato - en supuestos de contratación a distancia - se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta.

Se trata de dos normas de carácter dispositivo, de tal manera que las partes contratantes podrían estipular libremente otra cosa que excluyera la aplicación de tal presunción. No obstante lo anterior, como ya parece apuntar la pregunta que se hace, existe una normativa que regula la materia de manera específica cual es la que comprende la Ley 34/2002, de 11 de julio de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico por la que, como se indica en su Exposición de Motivos (IV), se favorece la celebración de contratos por vía electrónica, al afirmar la validez y eficacia del consentimiento

“...si bien cabe entender que los contratos electrónicos son supuestos de contratación a distancia, o entre ausentes, no solo los contratos electrónicos son supuestos de contratación a distancia; así el contrato a distancia debe entenderse como aquel contrato en el que las partes no se encuentran físicamente en el momento de la aceptación, (...) y que existe un lapso de tiempo entre la oferta y la aceptación...”

prestado por vía electrónica, declarar que no es necesaria la admisión expresa de esta técnica para que el contrato surta efecto entre las partes, y asegurar la equivalencia entre los documentos en soporte papel y los documentos electrónicos a efectos del cumplimiento del requisito de “forma escrita” que figura en diversas leyes, aprovechándose la ocasión para fijar el momento y lugar de celebración de los contratos electrónicos, adoptando una solución única que unifica el criterio dispar contenido hasta la promulgación de dicha Ley en los Códigos Civil y de Comercio. En el art. 29 de la mencionada Ley se establece que los contratos celebrados por vía electrónica en los que intervenga como parte un consumidor se presumirán celebrados en el lugar en que éste tenga su residencia habitual; si dichos contratos se celebraran entre empresarios o profesionales, en defecto de pacto entre las partes, se presumirán celebrados en el lugar en que esté establecido el prestador de servicios. Por tanto, habrá de diferenciarse el tratamiento según los contratantes tuvieran o no la condición de consumidores ya que, en el primer caso, sin posibilidad de disposición para las partes, el lugar de celebración del contrato será el del domicilio de aquél y, en el segundo el del prestador de los servicios, a menos que se hubiera pactado otra cosa entre los citados contratantes. Como se ha dicho, esta norma es específica y de aplicación preferente a la normativa recogida en los citados arts. 1262 CC y 54 del C. de Comercio, modificados por la Disposición Adicional Cuarta de la referida Ley 34/2002.

JUAN ANGEL MORENO GARCÍA
Magistrado AP Madrid, Sección 9ª

La celebración de contratos por vía electrónica plantea diversos problemas tanto por el hecho de no estar presentes ambos contratantes al momento de perfeccionarse el contrato, como por la naturaleza especial del medio a través del cual se llevan a cabo la negociación del contrato, entre otros: distinguir que es simple publicidad de una oferta vinculante, cuando se entiende perfeccionado el contrato o existe una contraoferta por el futuro comprador o contratante, momento en que se produce la perfección del contrato, dato esencial, pues es en ese momento cuando debe examinarse por ejemplo la capacidad de las partes, o la cuestión que ahora se plantea cual es el lugar de celebración del contrato, etc.

El artículo 1262 del C. civil, establece como regla general que en la contratación a distancia, el contrato se debe entender celebrado donde se hizo la oferta, regla que reitera el artículo 54 del C. de Comercio respecto a la contratación mercantil. Respecto a la celebración de contratos por vía electrónica se establece una norma especial, pues si bien el artículo 23 de la ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, cuya última reforma se ha realizado por la ley 25/2007, de 18 octubre, establece la validez de los contratos celebrados por vía electrónica, produciendo todos los efectos jurídicos previstos en el ordenamiento jurídico, sin que se modifiquen en este punto las normas del C. civil, y del C. de Comercio, si se establece una norma especial sobre el lugar de celebración de los contratos al señalar el artículo 29 de la Ley 34/2002 que: “Los contratos celebrados por vía electrónica en los que intervenga como parte un consumidor se presumirán celebrados en el lugar en que éste tenga su residencia habitual. Los contratos electrónicos entre empresarios o profesionales, en defecto de pacto entre las partes, se presumirán celebrados en el lugar en que esté establecido el prestador de servicios”. En base a este régimen jurídico distinto de la contratación a distancia, de los contratos electrónicos, es necesario determinar que debe entenderse por contratos electrónicos, pues si bien cabe entender que los contratos electrónicos son supuestos de contratación a distancia, o entre ausentes, no solo los contratos electrónicos son supuestos de contratación a distancia; así el contrato a distancia debe entenderse como aquel contrato en el que las partes no se encuentran físicamente en el momento de la aceptación, lo que hace necesario un instrumento o mecanismo para transmitir esa aceptación, que puede ser un medio electrónico, como de cualquier otro tipo, una carta un fax, etc., y que existe un lapso de tiempo entre la oferta y la aceptación, el contrato electrónico se caracteriza por la forma o el medio a través del cual se exterioriza el consentimiento de los contratantes, la oferta y la aceptación, que debe realizarse a través de medios electrónicos, pues como señala la ley de 34/2002, con la regulación que se establece en esta materia lo que se pretende es facilitar la celebración de contratos por esta vía, equiparando la eficacia y validez de los documentos en soporte de papel y los documentos electrónicos. La cuestión para determinar la ley aplicable a estos contratos se pretende resolver en el artículo 26 de la ley 34/2002, que remite a las normas de derecho internacional privado del ordenamiento jurídico español, debiendo tomarse en

consideración para su aplicación lo establecido en los arts. 2 y 3 de esta ley especial. En base a esta remisión debe estarse a las normas que esta materia establece el artículo 10 del C. civil, si bien y en virtud de lo establecido en los artículos 2 y 3 de la ley 34/2002, será aplicable esta norma cuando el prestador de servicios de la sociedad de la información se halle establecido en España y a los servicios prestados por ellos, o aun cuando tratándose de prestadores de servicios de la sociedad de información estén establecidos en otro estado miembro de la unión Europea si el destinatario del servicios esta radicado en España y se trata de contratos celebrados consumidores, o bien con relación a alguna de las materias que especifica el artículo 3 de la ley 34/2002.

MARÍA FÉLIX TENA ARAGÓN

Magistrado AP Cáceres, Sección 2ª

La Ley 34/2002 de 11 de junio de servicios de la sociedad de la información, regula específicamente los contratos y servicios realizados a través de medios electrónicos, entre otras cuestiones. Así, en la propia Exposición de Motivos de esa Ley se recoge un concepto amplio de servicios de la sociedad de la información en el que se entienden incluidos la contratación de bienes y servicios por vía electrónica, servicios que pueden ser ofrecidos por cualquier sujeto que disponga de un sitio en Internet a través del que realice alguna de las actividades indicadas en esa ley, incluido el comercio electrónico.

El art. 29 de la citada ley se refiere expresamente al lugar de celebración del contrato, y recoge una solución distinta a la establecida en el art. 1262 Código Civil y 54 del Código de Comercio (artículos que, por cierto, también se modifican en esa ley en la Disposición Adicional Cuarta, si bien no es relevante para el supuesto planteado), porque mientras en esos preceptos se concluye que el lugar de celebración del contrato cuando oferente y aceptante se encuentran en distinto lugar, lo será aquél donde se realizó la oferta; el art. 29 de la Ley 34/2002 determina que si uno de los contratantes es un consumidor, el lugar de celebración del contrato será el del domicilio de éste, y por lo tanto con independencia de dónde y quién efectuó la oferta y de dónde y quién la aceptó.

Otra cuestión distinta, y a ello se refiere el segundo párrafo de ese art. 29 es si los contratantes son ambos empresarios o profesionales. En este caso, el lugar del contrato será el del prestador de servicios. Lo que nos conduce a determinar qué debemos entender

por prestador de servicios. La ley 34/2002 contiene un anexo en donde se recogen las definiciones de estos conceptos que utiliza la ley, si bien en el de prestador de servicios se remite a otra definición "la persona física o jurídica que proporciona un servicio de la sociedad de la información". Es en la Exposición de motivos en la que considero que podemos encontrar ese concepto. En esa exposición se dice que será aplicable esta Ley a los prestadores de servicios establecidos en España. Y por establecidos en España entiende el lugar desde el que se dirige y gestiona esa actividad económica de forma similar al conocido como domicilio fiscal. Ello nos lleva a determinar que en el supuesto de que los contratantes sean empresarios o profesionales, el lugar de celebración del contrato será el del domicilio del prestador de servicios, esto es, del que ha efectuado la gestión contractual, el que ha efectuado la oferta comercial que ha sido aceptada, coincidiendo en este caso con la solución adoptada en el art. 54 del Código de Comercio. Todo lo expuesto debe aplicarse únicamente a los contratos celebrados por vía electrónica, y dejando a salvo aquellos que se concierten por otras vías tales como el teléfono, fax, carta, telefax, etc. Como expresamente recoge la Ley citada (anexo de definiciones, exposición de motivos y art. 29), y donde sería de aplicación lo dispuesto en los arts. 1262 del Código Civil y 54 del Código de Comercio.

JUAN LUIS GORDILLO ÁLVAREZ

Magistrado AP Madrid, Sección 9ª

Ante la cuestión que se plantea es de precisar que el artículo 1262 del Código Civil era el único precepto que recogía el supuesto en que la oferta y la aceptación en la celebración de un contrato se emitiesen en lugares diferentes, disponiendo, para el caso en que se aceptase lo oferta por carta: "el contrato, en tal caso, se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta". Sin embargo, la Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio Electrónico (LSSI), que en su título IV regula la "contratación por vía electrónica", reformó -disposición adicional cuarta- el artículo 1262 del Código Civil como el artículo 54 del Código de Comercio, versando tras dicha reforma, tanto uno como otro, "...hallándose en lugares distintos el que hizo la oferta y el que la aceptó...se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta". Es decir, en los casos en que se efectúe contratación vía Internet habrá que estar al lugar donde esté el ofertante (generalmente el que presta el servicio).

Sin embargo, la indicada LSSI dispone: "Artículo 29. Lugar de celebración del contrato. Los contratos celebrados por vía electrónica en los que intervenga como parte un consumidor se presumirán celebrados en el lugar en que éste tenga su residencia habitual. Los contratos electrónicos entre empresarios o profesionales, en defecto de pacto entre las partes, se presumirán celebrados en el lugar en que esté establecido el prestador de servicios.". Es decir, establece una norma especial tanto para el supuesto en que se trate de un contrato, celebrado por vía electrónica, en el que intervenga un consumidor como si ambos contratantes son empresarios o profesionales. Así, en el primero de los supuestos, se establece la presunción de considerarse celebrado en el lugar de residencia del consumidor como medio de protección o defensa y, en el segundo de los supuestos, la presunción se establece sobre el lugar en donde se encuentre el que presta los servicios. Si bien algunos autores consideran que en el caso de los consumidores debe de entenderse que el contrato se celebró en su lugar de residencia, sin haber prueba en contrario, los términos establecidos en el precepto no ofrecen lugar a la duda, "se presumirán", se trata de una presunción y cabe probar lo contrario (por ejemplo, pacto fijando otro lugar de celebración, si bien habrá de tenerse presente la normativa de defensa de los consumidores para valorar si la cláusula en cuestión tiene validez). También puede presentar problemas que se considera como "profesional" (piénsese en trabajadores autónomos que celebran -incluso habitualmente- contratos sobre materias ajenas a su actividad profesional). En este caso, contratos celebrados entre empresarios o profesionales, se presumen celebrados los contratos en el lugar donde esté el prestador de los servicios, es decir, normalmente será el ofertante, lo cual viene a coincidir con lo dispuesto tanto en el Código Civil como en el Código de Comercio. Por último precisar que cuando no se den los supuestos contemplados en el indicado artículo 29 de la LSSI, por ejemplo, contratos entre particulares que no son "consumidores", regirá lo dispuesto en los citados Códigos.

EDUARDO SALINAS VERDEGUER

Presidente AP Albacete

Ya hemos tenido oportunidad de tratar en anteriores debates, temas relativos a la contratación electrónica a través de Internet. No creemos sin embargo que el



“...en nuestro derecho no hay diferencia de trato entre la contratación electrónica y el resto (...), aunque en la práctica cada clase plantea problemas específicos, sobre todo de prueba,...”

tema esté agotado. Lo cierto es que son múltiples las cuestiones que plantea, algunas recayentes en cuestiones que han sido planteadas con anterioridad en otros ámbitos y que, ahora, tienen también su particular reflejo cuando se trata del uso de un medio electrónico en las relaciones contractuales que dan lugar a una contratación a distancia, dando lugar a los contratos electrónicos a los que son en principio de aplicación las reglas generales de contratación pero también, las específicas que derivan de la utilización del medio de Internet. Pues bien, una de esas cuestiones que se han venido a plantear es clásica en materia de contratación a distancia, y no es otra que la del lugar de celebración del contrato, cuestión tan relevante como que sirve, por ejemplo, para determinar la competencia del juez que ha de conocer de las eventuales crisis contractuales y la aplicación de una u otra legislación en conflictos de Derecho internacional. La cuestión que dejamos planteada es por tanto la siguiente, ¿rige en esta materia el artículo 1262 del Código Civil que dispone que el contrato hecho a distancia se presume celebrado en el lugar en el que se hizo la oferta cuando el que la acepta está en otro lugar? ¿O el artículo 54 del Código de Comercio que sigue el mismo criterio? ¿Existe regla específicamente aplicable a este tipo de contratación? ¿Cómo debe en tal caso interpretarse? En este momento en nuestro derecho no hay diferencia de trato entre la contratación electrónica y el resto (como se proclama expresamente tras la aprobación de la Ley 34/2002, de 11 julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico), aunque en la práctica cada clase plantea problemas específicos, sobre todo de prueba, pero no hay diferencia conceptual entre una oferta y la correspondiente aceptación orales o las realizadas por escrito sobre papel y las formuladas electrónicamente. Igualmente ha desaparecido la discrepancia de las reglas originales del artículo 1262 del código civil y 54 del código de comercio sobre el momento y lugar de celebración del contrato por correspondencia, pues la misma ley de 11 de julio de 2002, en su disposición adicional 4 1 y 2, dio una redacción nueva y coincidente en este punto a los preceptos de ambos códigos. No hay duda de que la intención del legislador fue que desapareciera tanto cualquier diferencia imaginable entre contratación electrónica y el resto, como entre código de comercio y código civil en la regulación de la contratación a distancia. En su exposición de motivos proclama la equiparación de la contratación electrónica al decir que “favorece... la celebración de contratos por vía

electrónica, al afirmar la Ley, de acuerdo con el principio espiritualista que rige la perfección de los contratos en nuestro Derecho, la validez y eficacia del consentimiento prestado por vía electrónica, declarar que no es necesaria la admisión expresa de esta técnica para que el contrato surta efecto entre las partes, y asegurar la equivalencia entre los documentos en soporte papel y los documentos electrónicos...”, mientras que en el articulado, en su artículo 23, proclama la validez de los contratos celebrados por vía electrónica cuando concurren los requisitos necesarios para su validez y añade que “no será necesario el acuerdo previo de las partes sobre la utilización de medios electrónicos”, mientras que, en el 24, añade “el soporte electrónico en que conste un contrato celebrado por vía electrónica será admisible en juicio como prueba documental”. Por otro lado tampoco hay duda de la intención del legislador sobre la unificación de las reglas de contratación a distancia, pues con la disposición adicional 4. 1 y 2 de la ley de 11 de julio de 2002 y 1 como los dos últimos párrafos del artículo 1262 del código civil y el artículo 54 del código de comercio pasaron a tener exactamente la misma redacción. “Hallándose en lugares distintos el que hizo la oferta y el que la aceptó, hay consentimiento desde que el oferente conoce la aceptación o desde que, habiéndosela remitido el aceptante, no pueda ignorarla sin faltar a la buena fe. El contrato, en tal caso, se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta. En los contratos celebrados mediante dispositivos automáticos hay consentimiento desde que se manifiesta la aceptación”. En la exposición de motivos de la ley se llega incluso más lejos pues dice “Se aprovecha la ocasión para fijar el momento y lugar de celebración de los contratos electrónicos, adoptando una solución única, también válida para otros tipos de contratos celebrados a distancia, que unifica el criterio dispar contenido hasta ahora en los Códigos Civil y de Comercio”, por lo que parece sostener que esta solución se aplica a todo tipo de contratos celebrados a distancia, no sólo los de los Códigos Civil y de Comercio. Con lo dicho la contestación a la pregunta es que no hay diferencia legal ni entre contratación electrónica y el resto, ni entre las reglas de contratación a distancia civiles y mercantiles, sin embargo hay que señalar que la contratación de distancia, aunque se apliquen las mismas reglas, plantea una especial dificultad de prueba del lugar en que se hace la oferta, aunque menor en los supuestos en que se usó la firma electrónica, a lo que se debe añadir la posibilidad en contratación con usuarios de colisión de la regla general con la legislación protectora de estos.

Novedades Legislativas



ESTATAL

BOE núm. 109, 5/5/2008

RESOLUCIÓN de 21 de abril de 2008

Por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Instituto de la Juventud del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, el Instituto de la Juventud de Castilla- La Mancha y la Sociedad Pública de Alquiler, S.A., para poner en marcha el programa "Bolsa de Vivienda Joven en Alquiler".

BOE núm. 85, 8/4/2008

ORDEN VIV/946/2008, de 31 de marzo

Por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2008, a los efectos del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

BOE núm. 85, 8/4/2008

RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2008

Por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 28 de marzo de 2008, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de los Programas 1993 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1996 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 1998-2001 y Plan de Vivienda 2002-2005.

(Normas publicadas en el BOE y en los Boletines Oficiales de las CCAA entre el 25/03/2008 hasta 08/05/2008)

AUTONÓMICA

ARAGÓN

BOA núm. 40, 7/04/2008

LEY 1/2008, de 4 de abril

Por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

GALICIA

DOG núm. 77, 22/04/2008

ORDEN de 8 de abril de 2008

Por la que se modifica la Orden de 22 de junio de 2006, por la que se regula la gestión de las viviendas, el procedimiento de adjudicación y la concesión de las subvenciones en el Programa de vivienda en alquiler.

DOG núm. 66, 7/04/2008

DECRETO 63/2008, de 13 de marzo

Por el que se modifica el Decreto 48/2006, de 23 de febrero, por el que se regula el programa de vivienda en alquiler.

MADRID

BOCAM núm. 90, 16/04/2008

RESOLUCIÓN de 15 de abril de 2008

Por la que se establecen los criterios para la aplicación de la disposición transitoria de la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

PAÍS VASCO

BOPV núm. 59, 28/03/2008

DECRETO 39/2008, de 4 de marzo

Sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Consultas

Teoría de los actos propios en contrato de ejecución de obra

Planteamiento: En un contrato de ejecución de obra, en el que el constructor abonó íntegramente al subcontratista los trabajos efectuados en la misma, tras finalizarlos, sin aplicación de ningún tipo de deducción ni descuento en ese momento, ¿puede dos años después reclamar al subcontratista una cantidad por aplicación de una cláusula penal por retraso, a pesar de la doctrina de los actos propios?

Solución: En primer lugar, efectivamente, deberá acreditar que se ha producido un incumplimiento contractual defectuoso, por mora o retraso, de conformidad con lo dispuesto en el Código civil. Así, el artículo 1108 CC señala que "si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal". Esta norma debe conectarse con lo señalado en el artículo 1152 CC cuando dispone que "en las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado. Sólo podrá hacerse efectiva la pena cuando ésta fuere exigible conforme a las disposiciones del presente Código". En tal sentido, resulta evidente que puede aplicarse la doctrina de los actos propios, a la vista de los datos ofrecidos en la consulta y del largo periodo de tiempo transcurrido, aunque la acción contractual no haya prescrito. La consecuencia básica de esta doctrina es procesal, es decir, la prohibición de poder alegar judicialmente el cambio de su conducta, frente a ese tercero confiado. En efecto, la doctrina de los actos propios proclama el principio general de derecho que afirma la inadmisibilidad de venir contra los propios actos, constituye un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, como consecuencia del principio de

buena fe y, particularmente, de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento coherente, siempre que concurren los requisitos o presupuestos que tal doctrina exige para su aplicación, cuales son que los actos propios sean inequívocos. Por tanto, no procedería la pretensión contra el constructor.

Demora en la obtención de la licencia de primera ocupación

Planteamiento: ¿Puede obligar un promotor a una comunidad a pagarle la luz de obra de los vecinos que habitan en la finca, si se demora, por cuestión ajena a los vecinos, la entrega de licencia de primera ocupación?

Solución: El artículo Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, dispone que les será entregada a los usuarios finales, en un momento coincidente con el de la transmisión del inmueble, toda la documentación que constituye el Libro del Edificio, figura jurídica creada por la LOE, que operará como documentación registrada de la historia constructiva. En este sentido, es obligación del promotor entregar las correspondientes licencias relativas a todos los aspectos del inmueble, respondiendo de su omisión. Es más, el artículo 9 .2 .c de la Ley de Ordenación de la Edificación dispone que es obligación del promotor: "c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra". Las responsabilidades derivadas de esta omisión deben ser asumidas por quien es responsable de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en dicho precepto en relación con los artículos 1101 CC y 1124, en relación con el artículo 17.1 de la LOE. Por tanto, el promotor no puede imponer a los vecinos los costes derivados del incumplimiento de esta obligación, es decir, tales gastos de luz de obra deben ser asumidos exclusivamente por el promotor.

Los suscriptores de "Contratación Inmobiliaria EL DERECHO" pueden hacernos llegar sus consultas, siempre por escrito al número de fax 91-578-16-17 a la atención de la Sección de Derecho Inmobiliario o por e-mail a la dirección consultas.ci@elderecho.com.

El Derecho Editores no se responsabiliza de las consecuencias que se puedan derivar del uso que se pueda dar a la información facilitada en la respuesta a las consultas, al expresar estas únicamente el criterio de la editorial, sometido a cualquier otro igualmente fundado en Derecho

Reseñas de Jurisprudencia

Derechos de adquisición preferente

Ejercicio de acción de retracto de colindantes fuera de plazo

TS, 1ª, 4/2/2008. Pte: Salas Carceller, Antonio. EDJ 2008/20541

El TS revoca la sentencia que estimó la acción de retracto entre colindantes. Confirma la competencia de la jurisdicción civil para conocer de la cuestión, en tanto que "a los solos efectos prejudiciales" podrá conocer de la calificación administrativa de una finca a efectos de la aplicación de normas especiales reguladoras del derecho de retracto. Señala que el ejercicio del retracto no podía beneficiarse de la normativa especial y tampoco de las del Código Civil dada la extensión de la finca que constituye su objeto, que es superior a una hectárea, y en cualquier caso por su ejercicio extemporáneo, ya que en el momento del ejercicio del derecho de retracto la finca no tenía la calificación administrativa necesaria ni tan siquiera la había solicitado.

Compraventa Inmobiliaria

Resolución de negocio inmobiliario concertado por imposibilidad de alcanzar el fin

TS 1ª, 31/1/2008, Pte: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio. EDJ 2008/5012

El TS declara que no ha lugar al recurso de casación interpuesto por la entidad vendedora de los terrenos, confirmando la sentencia de la AP que consideró que el compromiso de dicha parte de acometer determinadas obras en las parcelas fue fundamental para el negocio inmobiliario concertado, ya que el fin del contrato era la promoción, urbanización y construcción en los terrenos adquiridos, lo que resultaba imposible sin las debidas infraestructuras. La prueba documental demuestra claramente que la vendedora nunca tuvo la menor intención de acometer las obras a las que se había comprometido, las cuales se encontraban recogidas en los proyectos técnicos que le eran de aplicación. Por todo ello, se decreta la resolución del contrato solicitado por el comprador, ordenando la restitución de las cosas y precio objeto del contrato.

Resolución de contrato de compraventa por impago del precio aplazado

TS 1ª, 31/1/2008, Pte: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio. EDJ 2008/5026

El TS declara que no ha lugar al recurso de casación interpuesto por la compradora de la vivienda, confirmando la sentencia impugnada, que declaró resuelto el contrato privado de compraventa suscrito entre los litigantes por impago de parte importante del precio aplazado. Es evidente el incumplimiento por la compradora de la obligación básica de pago del precio, tanto desde la perspectiva temporal como cuantitativa, sin que quepa oponer la falta de presentación al cobro de las letras de cambio ya que ella misma llegó al acuerdo de flexibilizar en su beneficio tal sistema de pago. En definitiva, debe admitirse la resolución ya que los vendedores sí cumplieron con su obligación de entregar el piso, que ha seguido utilizando la compradora durante todo el tiempo que no ha cumplido con su obligación de pagar el precio.

Tasas de enganche de agua y saneamiento de la vivienda inherentes a la obligación de entrega del vendedor de una vivienda habitable

AP de Asturias, 24/1/2008, Pte: Casero Alonso, José Luis. EDJ 2008/16174

Frente a la sentencia de instancia que estimó la demanda, la AP desestima el recurso de apelación interpuesto por la demandada y confirma la sentencia. La actora ejercita acción de reclamación de

cantidad correspondiente a las tasas de enganche de agua y saneamiento de la vivienda objeto de compra y el Tribunal acoge la misma al entender nula por abusiva la cláusula del contrato según -la cual todos los gastos que por cualquier concepto se deriven del presente otorgamiento serán de cuenta de la parte compradora-, y además de acuerdo con la doctrina de esta Sala, los gastos de enganche son inherentes a la obligación de entrega del vendedor de una vivienda habitable y vienen incluidos en el precio.

Arrendamientos Urbanos

Cesión inconsentida de vivienda arrendada

AP de Barcelona, 31/1/2008, Pte: Hernández Ruiz-Olalde, Mercedes. EDJ 2008/17861

Frente a la sentencia de instancia que estimó la demanda, la AP desestima el recurso de apelación interpuesto por el demandado y confirma la misma. La Sala declara la resolución del contrato de arrendamiento existente entre las partes litigantes por cesión inconsentida de la vivienda objeto de litigio.

Boletín de Contratación Inmobiliaria



Publicación mensual

Depósito legal: BI-850-04
Franqueo concertado 01/2943

Reservados todos los derechos. Esta publicación y sus contenidos no pueden ser reproducidos total o parcialmente, ni editados, transmitidos ni registrados por ningún medio técnico o procedimiento reprográfico o fónico, electrónico o mecánico, sin la expresa autorización por escrito del editor. Asimismo, El Derecho Editores no se identifica necesariamente con las opiniones expresadas por los autores y colaboradores en los contenidos de esta publicación

Edita: El Derecho Editores, S.A.U.
Imprime: Gestingraf, S.A.L.

El Derecho Editores S.A.U.
Edificio El Derecho, Lagasca 45.
CP 28001 Madrid
www.elderecho.com
Teléfonos: 91.423.29.00 / 902.44.33.55.
Fax 915.78.16.17

Actualidad

IPC (marzo 2008)

Según las estadísticas oficiales publicadas por el INE referidas a IPC (Base 2001), son los siguientes:

Índice general nacional, marzo 2007 a marzo 2008=4,5 D

Vivienda en alquiler, marzo 2007 a marzo 2008=4,2 D

Índice de actualización de rentas LAU marzo 2008= 168,906

Índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda

marzo 2008:

1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre:
 - a) De Bancos: 5,313
 - b) De Cajas de Ahorro: 5,487
 - c) Del conjunto de entidades de crédito: 5,404
2. Tipo activo de referencia de las Cajas de Ahorro: 6,125
3. Rendimiento interno en el Mercado Secundario de la Deuda Pública entre dos y seis años: 3,860
4. Tipo interbancario a un año (Mibor)*: 4,581

(*Este tipo ha dejado de tener la consideración de tipo de referencia oficial del Mercado Hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la Orden de 1 de diciembre de 1999)

5. Referencia interbancaria a un año (Euribor): 4,590

Resolución de 16 de abril de 2008 del Banco de España (BOE núm. 95 de 19/04/2008)