

INFORME JURÍDICO QUE EMITE [REDACTED] A PETICIÓN DE [REDACTED], ECÓNOMO DIOCESANO DE GRANADA.

1.- OBJETO DEL INFORME JURIDICO:

Posibilidad de instalar un economato social en dos locales comerciales, situados en la calle [REDACTED] de Granada, propiedad del Arzobispado de Granada.

La consulta jurídica en cuestión versa sobre lo siguiente:” Se tratan de dos locales comerciales, situados en la planta baja del edificio situado en la calle, anteriormente señalada. Edificio construido en régimen de propiedad horizontal”

Se trata de analizar la normativa jurídica aplicable, las escrituras de división horizontal del mencionado inmueble, los estatutos y normas de régimen interior, para comprobar si existe alguna colisión entre la instalación del economato dentro de los referidos locales comerciales y el resto de elementos comunes de edificio. Es decir si el acceso al futuro economato vulneraría normas de las edificaciones construidas en régimen de propiedad horizontal.

Siendo lo anteriormente señalado, la base fundamental de éste informe, aceptamos gustosamente la propuesta y analizaremos los diversos regímenes jurídicos que se plantean, resaltando la viabilidad civil en la vertiente de edificaciones sometidas a la ley de Propiedad Horizontal, la viabilidad administrativa y urbanística ,la forma jurídica adecuada para dar cobertura legal a la constitución del referido economato, y las consideraciones fiscales-tributarias.

2.- CONSIDERACIONES JURIDICAS:

1.- VIABILIDAD CIVIL: ASPECTOS DERIVADOS DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: .

El edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, constituye un “complejo inmobiliario Privado”, dentro del cual se establecen ocho “subcomunidades”, correspondiendo a las “subcomunidades de viviendas” (uno al seis inclusive) y las fincas número 48 , 49, entre otras, (locales comerciales donde se pretender instalar el economato social), de modo y forma exclusiva, el uso, disfrute, mantenimiento y conservación del Patio central del edificio.”

Descripción de los solares:

NUMERO CUARENTA Y OCHO.-" LOCAL COMERCIAL, señalado con el número UNO en la planta baja, con acceso por zona común, con superficie construida, incluida la parte proporcional en elementos comunes, de ciento noventa y nueve metros y quince decímetros cuadrados, y útil de ciento ochenta y seis metros cuadrados. Teniendo en cuenta su entrada particular, linda FRENTE, patio, zona común; IZQUIERDA ENTRANDO, caja de escaleras y ascensor del portal uno; DERECHA, caja de escaleras y ascensor del portal dos y patio de luces; y FONDO, finca de Don Francisco Gómez Jiménez. Se le asigna una CUOTA DE COPROPIEDAD DE CERO ENTEROS Y CINCUENTA Y OCHO CENTESIMAS POR CIENTO."

NUMERO CUARENTA Y NUEVE.-" LOCAL COMERCIAL señalado con el número DOS en la planta baja, con acceso por zona común, con superficie construida incluida la parte proporcional en elementos comunes, de ciento setenta y cuatro metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados, y útil de ciento cincuenta y nueve metros y ochenta y tres decímetros cuadrados.- Teniendo en cuenta su entrada particular, linda: FRENTE, zona común; IZQUIERDA ENTRANDO, cajas de escaleras y ascensor del portal dos y patio de luces; DERECHA, caja de escaleras y ascensor del portal tres y patio de luces; y FONDO, finca colindante.- Se le asigna una CUOTA DE COPROPIEDAD DE CERO ENTEROS Y CINCUENTA CENTESIMAS POR CIENTO"

Empezamos refiriéndonos al **concepto y naturaleza jurídica de la propiedad horizontal**, cuyo régimen jurídico esboza el **art. 396 CC** y desarrolla la **LPH 49/1960, de 21 de julio**, ambos modificados por **Ley 8/1999, de 6 de abril**

A partir de aquí, empieza diciendo el **art. 396 CC** que "**Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute**". Y, después de enumerar una serie de elementos comunes continúa diciendo el precepto que "**Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados**".

De todo ello se extrae como conclusión que **la propiedad horizontal es un tipo especial de propiedad que tiene por objeto típicamente edificios divididos en pisos o locales susceptibles de**

aprovechamiento independiente y que consiste en atribuir al titular de cada uno de los pisos o locales un derecho de propiedad singular y exclusivo sobre los mismos y un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble. Así se deriva también del **art. 3.1 LPH**.

Por lo demás, hay que prestar atención al **ámbito de aplicación** de la LPH, que, según el **art. 2 LPH**, comprende: **i) las comunidades de propietarios constituidas con arreglo al art. 5 LPH**, **ii) las comunidades que reúnan los requisitos del art. 396 CC** aunque no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal; y **iii) los complejos inmobiliarios privados**, en los términos establecidos en la Ley (como es éste el caso que analizamos)

La **doctrina mayoritaria** y la **jurisprudencia** han optado por calificar la propiedad horizontal como **institución jurídica de carácter complejo, singular e independiente, no personificada jurídicamente y marcada por la yuxtaposición de 2 clases de propiedad: i) un derecho de propiedad singular, separado y privativo** sobre cada piso o local y **ii) un derecho de copropiedad** sobre los elementos comunes del edificio. Subraya la doctrina, en todo caso, que **la propia dinámica del régimen de propiedad horizontal acaba por hacer prevalecer la lógica de la propiedad privativa sobre la lógica comunitaria**, concibiéndose los elementos comunes como accesorios y puestos al servicio del disfrute de los privativos

De todo esto, queda claro la diferenciación de los dos locales comerciales como elementos privativos y el patio central con sus instalaciones como elemento común. Los locales tienen su acceso por la zona común y destacamos que la LPH exige que todo elemento privativo tenga acceso independiente por la vía pública o elemento común y que este acceso no puede, en principio, limitarse o restringirse.

Consideramos conveniente analizar LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y LIMITACIONES que tiene el [REDACTED], sobre los locales comerciales que estamos tratando:

A) DERECHOS

Empezando por los **derechos**, cada propietario tiene:

1º) Un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o local, que se extiende a los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase –aparentes o no- comprendidos en aquél y que le sirvan exclusivamente a él, así como a los anejos que le correspondan según el

título constitutivo. Y, junto a ese derecho exclusivo, tiene un **derecho de copropiedad sobre los elementos comunes** del edificio, que le permite **utilizarlos** según sus necesidades, conforme a lo dispuesto en la LPH y, en su defecto, en el CC para la comunidad de bienes.

2º) El derecho exclusivo del propietario sobre su elemento privativo es el que le permite –conforme al **art. 7.1 LPH- modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local**, con 3 limitaciones: **i)** que dicha modificación **no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura o su configuración exterior**; **ii)** que la modificación **no perjudique los derechos de otro propietario**; y **iii)** que se **comunique** al Presidente la intención de iniciar las obras. Este derecho permite realizar obras en los locales para la adaptación al economato.

3º) Y otra concreción de ese derecho exclusivo de propiedad sobre cada piso o local es el reconocimiento –en el **art. 7.2 LPH-** del **derecho del propietario –y también del titular de algún derecho real limitado o del arrendatario- a realizar en el piso o local cualquier tipo de actividad, salvo que esté prohibida en los Estatutos (y sólo en los Estatutos, con la consiguiente exigencia de acuerdo unánime) o aparezca contemplada en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas** (D. 2414/1961). Esta concreción del derecho exclusivo de propiedad permite instalar el economato social, ya que no se encuentra en ninguna de las actividades prohibidas por la normativa señalada. Después más detenidamente, trataremos los posibles limitaciones que pueden establecer los Estatutos y normas de régimen interior, ya que ésta comunidad de propietarios carecen de estatutos y normas de régimen interior.

4º) Otro derecho del propietario de un elemento privativo es el **derecho a realizar operaciones que lo modifiquen cuantitativamente, es decir, operaciones de división, agregación o segregación**. Así, dice el **art. 8 LPH** que "*Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio o disminuidos por segregación de alguna parte. En tales casos, se requerirá, además del **consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios*** –por unanimidad, porque afecta al título constitutivo, salvo que la autorización ya esté contenida con carácter general en los Estatutos, ex RDGRN de 31 de agosto

de 1981-, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, con sujeción a lo dispuesto en el art. 5, sin alteración de las cuotas de los restantes". Por lo demás, la **RDGRN de 27 de mayo de 1983** admitió la **posibilidad de que se realicen estas operaciones entre pisos o locales de edificios distintos**, aunque no esté previsto estatutariamente, con la aprobación de ambas comunidades. En ésta situación podemos señalar que los dos locales donde se pretende establecer el economato podrían unirse para formar uno y de dimensiones superiores, pero nos encontramos con el inconveniente que vienen separados por un elemento común del edificio que es el patio interior. De todas formas es conveniente dejar los locales como están, ya que las consecuencias urbanísticas serían distintas, exigiéndose mayores requisitos, cuando la superficie del local es superior a 300 metros, tal como establece la **ley 12/2012 de 2012, de 26 de Diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios**. (Suprime la necesidad de licencias municipales para abrir negocios que ocupen menos de 300m, sustituyéndola por una declaración responsable, como luego veremos)

5º) El propietario también tiene **derecho a disponer de su elemento privativo**, sin que la transmisión afecte a las obligaciones derivadas del régimen de PH.

B) OBLIGACIONES

En cuanto a las **obligaciones** de los propietarios, el **art. 9 LPH** enumera entre otras las siguientes:

1º) Respetar las instalaciones generales y los elementos comunes, ya sean de uso general o de uso privativo de cualquier propietario.

2º) Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas, para no perjudicar a la Comunidad ni a cualquier

propietario, resarcido los daños que ocasione por su descuido o el de las personas de quien deba responder.

3º) Permitir las reparaciones necesarias en su piso o local, así como las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general. Ello le obligará, en su caso, a **permitir la entrada** en el piso o local.

4º) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas por el que ocupe su piso y de los daños causados.

5º) Contribuir a los gastos comunes o generales según su cuota o lo establecido en los Estatutos.

C) LIMITACIONES

Finalmente, nos referimos a las **limitaciones** que afectan a los propietarios.

1º) El propietario **no puede alterar los elementos comunes,** sino sólo comunicar al Administrador la necesidad de hacer reparaciones urgentes (art. 7.2 LPH). En este sentido, el **art. 12 LPH** exige la **unanimidad** para acordar la construcción de nuevas plantas o la alteración de la estructura del edificio o de los elementos comunes. En éste aspecto destacamos que para la instalación del economato no se alteraría ningún elemento común.

2º) El propietario **no puede realizar actividades molestas, insalubres, peligrosas o prohibidas por los Estatutos** en su piso o local, en los términos ya vistos.

3º) El propietario **no puede exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras, salvo que sean necesarios para la conservación y habitabilidad del inmueble.** Así, el **art. 11 LPH** establece que **corresponde a la Junta acordar la realización de mejoras no necesarias.** Si la cuota de instalación excede del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, los propietarios disidentes **no están obligados a sufragar la instalación**, ni se modificará su cuota, incluso aunque no se les pueda privar del uso de la mejora. Eso sí, si después de realizada ésta, un propietario disidente desea participar de las ventajas, ha de abonar su parte. El establecimiento del economato no supondría la realización de ningunas nuevas instalaciones, ni servicios de los que acabamos de destacar.

4º) El propietario **no puede disponer de elementos comunes** (art. 396.2 CC).

Analizada ésta situación, conviene que hagamos referencia a la cuestión de los Estatutos y Normas de Régimen Interior: Hemos observado tras analizar las escrituras de propiedad y división horizontal del referido inmueble, no constan los estatutos y normas de régimen interior. Como cuestión puramente aclaratoria vamos a destacar algunas cuestiones fundamentales al respecto, para cuando decidan elaborarse, se tengan en cuenta las siguientes observaciones:

AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD:

ESTATUTOS Y REGLAMENTOS

Nos centramos ahora en el estudio de cómo entra en juego la ***autonomía de la voluntad en el régimen de PH: estatutos y reglamentos.*** Ya hemos visto cómo –ex art. 396 *in fine* CC– **esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que ellas permitan, por la voluntad de los interesados.** Quiere esto decir que, a diferencia del orden de prelación de fuentes fijado por el art. 392.2º CC para el condominio ordinario, **en la PH, se aplican en primer lugar las disposiciones legales especiales de Derecho necesario** –lo que no siempre es fácil de determinar– **y, sólo en cuanto no las contradigan, podrá entrar en juego la voluntad de los interesados**, que se va a plasmar en 2 instrumentos: los ***Estatutos de la propiedad del inmueble*** y los ***Reglamentos de Régimen Interior***, que vamos a analizar separadamente.

A) ESTATUTOS

Dice el **art. 5.3º LPH** que **"El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el RP"**. A partir de aquí, podemos precisar:

i) En primer lugar, hay que destacar que **la existencia de los Estatutos no es obligatoria**. A falta de ellos, cualquier problema será resuelto conforme a las previsiones de la LPH. Además, ex art. 5.3º LPH, queda claro que **título constitutivo y Estatutos son instrumentos separados**, aunque lo frecuente es que éstos queden incorporados a aquél. En todo caso, **los Estatutos sólo podrán acceder al RP si el título constitutivo está previamente inscrito y si constan en escritura pública**.

ii) En cuanto a la **eficacia** de los Estatutos, está claro que **la tienen frente a los propietarios que los han establecido y frente a terceros** (adquirentes de los pisos o locales o titulares de derechos reales o personales sobre ellos) **sólo si están inscritos en el RP o si el tercero los conocía al adquirir**. En la práctica, es frecuente incluir en el contrato de venta de algún piso o en el documento de constitución de un derecho limitado una cláusula en la que el adquirente declara conocer los estatutos.

iii) Otro dato importante es que la aprobación y modificación de los Estatutos requiere, como el título, la **unanimidad** si existe una pluralidad de propietarios. En este punto, doctrina reiterada de la DG (**vgr. R. de 23 de julio de 2005 y de 9 de febrero de 2008**) señala la **necesidad de contar el consentimiento de propietarios inscritos que adquirieron su derecho después del acuerdo de modificación pero antes de la constancia registral de éste**.

B) REGLAMENTOS DE RÉGIMEN INTERIOR

Nos centramos ahora en los **reglamentos de régimen interior**. A ellos se refiere el **art. 6 LPH**, al decir que **"Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos, el conjunto de propietarios podrán fijar normas de régimen interior, que obligarán también a todo titular** (incluidos aquí los titulares de derechos reales o personales), **mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración"**.

A diferencia de los Estatutos, los reglamentos de régimen interior **no se incorporan al título constitutivo, ni tienen acceso al RP, ni requieren para su aprobación y modificación la unanimidad (sólo la mayoría)**. Además, hallan su **límite**, no sólo en la ley, sino también en los propios Estatutos. Y, generalmente, constan en **documento privado**. Y, como dijo la **STS de 6 de julio de 1972**, estos reglamentos sólo están llamados a regular detalles de la convivencia no contemplados o sólo apuntados en los Estatutos y, por tanto, **no pueden ni crear derechos ni crear limitaciones para el derecho de propiedad exclusivo de cada copropietario**.

En éste aspecto tenemos que destacar que si se elaboran los estatutos y normas de régimen interior, el [REDACTED] tiene mayoría ,por lo que permitiría confeccionarlos a su medida.

Con todo esto, estamos en condiciones de poder afirmar que la instalación del economato, desde un punto de vista de derecho civil- Ley de Propiedad Horizontal, no vulnera ninguna norma de las anteriormente señaladas, por lo que su viabilidad jurídica está totalmente salvaguardada.

2.- VIABILIDAD ADMINISTRATIVA- URBANISTICA:

Analizaremos la normativa urbanística aplicable, concretamente **el Plan General de Ordenación Urbana de [REDACTED] del año 2000 y la Ordenanza Municipal Reguladora de Licencias, Obras y Actividades, BOP nº 177 de 13 de Septiembre de 2012 y la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de Noviembre de 1999**.

En primer lugar, tenemos que destacar que en la propia escritura de división horizontal del inmueble, vienen definidos los locales, objeto de éste informe, como locales comerciales, sin embargo de otra documentación anexa a la escritura, concretamente la Licencia urbanística que se solicita

para la construcción de la edificación, se hacen referencia a "locales de oficina en planta baja". De aquí se desprende la existencia de una divergencia entre la denominación empleada en la propia escritura y por otro lado en la concesión de la licencia. El carácter de local de negocio y local de oficina, desde un punto de vista jurídico tienen un tratamiento distinto, por lo que nos podríamos encontrar con una dificultad urbanística al pretender instalar el economato. Por otro lado también observamos que en otro documento anexo a la escritura del Ayuntamiento de [REDACTED], Expediente [REDACTED], de fecha de 5 de Julio de 2002, se hace referencia a la licencia [REDACTED] (Licencia de obra Nueva para la construcción de aparcamientos en sótanos y locales en planta baja). Aquí ahora no especifica el carácter de oficina, por lo que el carácter de comercial puede estar ínsito, con la propia denominación de " locales en planta baja".

De todas formas en la escritura de división horizontal, vienen denominados como locales comerciales por lo que tenemos que destacar la eficacia del artículo **1218 del Código Civil**: "*Los documentos públicos hacen prueba, aún contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste. También harán prueba contra la contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros.*". Y añade el **art. 319.1 LEC** que "**1.** (...) Los documentos públicos comprendidos en los números 1º a 6º del art. 317 LEC hará **prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella**". Se deduce de aquí, por tanto, que:

i) Frente a terceros, el documento público hace **prueba plena** de: **i')** los **hechos que motivan el otorgamiento** (expresión que debe identificarse, en la escritura pública, con el negocio contenido en el documento y objeto de autorización, de tal suerte que la fe pública alcanza íntegramente a las declaraciones de voluntad de las partes contenidas en la **parte dispositiva**); **ii')** la **fecha del otorgamiento**; y **iii')** la **identidad de los intervinientes y del funcionario autorizante**. Y ello siempre que se **aporten** (art. 318 LEC) en **original**, por **copia** o **certificación fehaciente** o por **copia simple** cuya autenticidad no se impugne.

Dando por hecho, que en los mencionados locales se puede ejercer el comercio, consultamos la normativa urbanística anteriormente especificada y deducimos lo siguiente:

La Sección 4ª del Plan General de Ordenación Urbana de Granada actual, se refiere a los usos terciarios de la edificación y en su **artículo**

6.2.13. define el Uso comercial. Más concretamente, para el uso que tratamos dar a estos dos locales comerciales el artículo 6.2.13.2.- establece: " Se entiende por uso no exclusivo de terciario comercial al uso de la edificación correspondiente a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, desarrollados junto a otros usos sobre un mismo inmueble. Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones de este PGOU. Se debe asegurar en todo caso el acceso independiente para dicho uso del resto de los implantados sobre el mismo inmueble. Como uso complementario, local comercial, sólo podrá ubicarse en la planta baja de los inmuebles con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos y del presente PGOU de Granada. **El Local comercial deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble....**". En ésta situación nos encontramos que para instalar el economato, según éste artículo se debe establecer un acceso independiente del resto de los implantados sobre el mismo inmueble. No obstante en el Acuerdo Plenario de 26/7/2002 del Ayuntamiento de [REDACTED] se incluyen criterios de interpretación del PEPRI Albayzin de 29/6/2001: " Criterios de interpretación. Aspectos puntuales de la normativa y ordenanzas. El PGOU 2000. Y en su artículo 11º se refiere al Tratamiento de usos Consolidados, estableciendo lo siguiente:

- "Exposición:

El Plan General regula en el Capítulo Segundo del Título VI las condiciones urbanísticas de aplicación para los usos de la edificación. Dichas condiciones - que se establecen exhaustiva y pormenorizadamente para cada uso- son de general aplicación para las construcciones de nueva planta y rehabilitación integrales que se efectúen al amparo del PGOU.

El problema surge cuando se acometen obras de adecuación, reforma o acondicionamiento que afectan tan solo parcialmente a edificaciones y usos consolidados con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo Plan, cuya configuración original impide físicamente el cumplimiento de algunas condiciones que ahora se imponen.

Así, es prácticamente imposible dotar a oficinas situadas en las plantas altas de los edificios de núcleos de comunicación o accesos independientes, o dotar a los locales comerciales de ciertas instalaciones que afectarían a partes del inmueble ajenas a la intervención.

Por el contrario - salvo en los casos expresamente declarados como fuera de ordenación- el Plan General reconoce los usos y edificaciones existentes con anterioridad a su entrada en vigor que se hayan ejecutado en aplicación de planeamientos precedentes, aun cuando no se ejecuten en todos su parámetros a la nueva normativa.

A la vista de lo expuesto, se considera que para las edificaciones consolidadas de aplicarse una regulación de usos adecuada a las condiciones intrínsecas de las mismas que no impidan el desarrollo de las actividades que hasta ese momento se venían realizando con normalidad, conforme a los siguientes criterios:

-Interpretación:

- Las condiciones particulares para los distintos usos de la edificación contempladas en la Normativa del Plan general serán de total aplicación para las intervenciones de nueva planta y de reforma o rehabilitación integral de las edificaciones existentes.

- En el caso de actuaciones parciales de reforma o adaptación que afecten a zonas o locales concretos de inmuebles existentes, siempre que se mantenga el uso o destino original de los mismos, la exigencia de los requisitos para el desarrollo de las actividades permitidas estará limitada por la viabilidad técnica y material de su implantación en función de las características originales del edificio”

Así, de acuerdo con ésta normativa, concretamente con estos criterios de interpretación, se permitiría el acceso al economato, por la misma entrada ya existente para acceder al inmueble, donde se ubican el resto de locales, como despacho del arquitecto y el resto de elementos comunes. Lo que ocurre es que estos criterios de interpretación son para edificaciones existente antes del PGOU del 2000 y la edificación que tratamos es de fecha posterior. Así al concederse las licencias tal como están concedidas, la dificultad que tratamos sobre “ la necesidad de un acceso independiente”, queda salvada. Ya que los técnicos competentes tuvieron que tenerlo en cuenta, ya que los locales de negocio, objeto de éste informe vienen definidos expresamente en la escritura y con la eficacia que hemos dicho, como locales comerciales. Además tenemos que tener en cuenta la eficacia, que otorga la inscripción en el Registro de la Propiedad, donde también están inscritos como locales comerciales. Empezamos refiriéndonos a los **efectos del Registro de la Propiedad: la legitimación registral**. La idea de partida es que el Registro de la Propiedad, para cumplir su **finalidad principal de proteger y dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario**, produce 2 efectos principales:

i) El primero de esos efectos es la **publicidad formal**, es decir, que **el contenido del Registro puede ser conocido por todos los que tengan interés en ello**.

ii) El segundo de esos efectos es la **publicidad material**, es decir, que **el contenido el Registro se presume exacto**. Y esta publicidad en sentido material se concreta, a su vez, en **2 principios**:

- El ***principio de fe pública registral***, que presenta un doble aspecto: **negativo (lo no inscrito no perjudica a tercero)** y **positivo (el tercero que adquiere confiado en el Registro y con las condiciones exigidas por la ley es mantenido en su adquisición)**.

- El ***principio de legitimación registral***.

La LH formula el principio de *legitimación* con el juego combinado de 3 artículos

- El **art. 1.3 LH**, en cuya virtud "**Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley**".

- El **art. 38.1 LH**, en cuya virtud "**A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos**".

- El **art. 97 LH**, en cuya virtud "**Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera**".

En definitiva, uniendo estos preceptos, podemos decir que el ***principio de legitimación registral*** es un **principio hipotecario sustantivo, en virtud del cual se presume, mientras los Tribunales no declaren la inexactitud del asiento, que el dominio o los derechos reales inscritos existen y pertenecen al titular registral en la forma determinada por el asiento y que aquél tiene la posesión de los mismos, así como que, en su caso, se ha extinguido el dcho. a que se refiere un asiento cancelado**

Hecha esta introducción general, nos detenemos ahora en las ***consecuencias sustantivas del principio de legitimación registral: presunción de veracidad.***

PRESUNCIÓN DE VERACIDAD:

Comenzando por la **presunción de veracidad** de los asientos del Registro, constituye ésta la auténtica esencia del principio de legitimación, tal como se desprende del art. 38.1 LH ya citado. Sobre esta presunción de veracidad, tenemos que analizar 2 puntos: **a.1)** su **ámbito o extensión** y **a.2)** sus **efectos**.

a.1) Ámbito. En primer lugar, por cuanto se refiere al **ámbito** en que opera la presunción de veracidad, hay que decir que:

i) Alcanza sólo a los derechos reales inmobiliarios. Quedan fuera de dicho ámbito, pues, los derechos personales, los datos sobre capacidad y estado civil de las personas y las circunstancias de mero hecho. No obstante, el TS incluye en la presunción los **datos físicos que obren en el asiento sobre extensión superficial de la finca, cabida y linderos.**

ii) Los derechos reales inmobiliarios deben constar sin contradicción en la hoja de la finca por inscripción, cancelación o nota marginal que supla a éstas.

iii) La presunción comprende 5 elementos:

- La **existencia del derecho.**
- La **pertenencia de ese derecho al titular registral.**
- El **contenido del derecho** que determina el asiento. (Es decir como locales comerciales)
- La razón jurídica o **causa de la mutación jurídico-real** (compraventa, herencia... y demás títulos materiales).
- La **integridad del Registro con relación a la situación jurídica real de la finca.**

a.2) Efectos. Visto el ámbito en el que opera, los **efectos** de la presunción de veracidad se concretan en 3 afirmaciones:

i) Opera a todos los efectos legales, tanto en lo que beneficie como en lo que perjudique al titular, en todos los campos (civil, administrativo, fiscal, urbanístico, etc.), **mientras los Tribunales no declaren la inexactitud del Registro.**

ii) Es una **presunción "iuris tantum"**, que dispensa de toda prueba al titular registral y **deja la prueba en contrario a cargo de quien quiera hacer valer la discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral.**

iii) El titular registral está legitimado para ejercitar todas las facultades del derecho inscrito.

Por tanto, **son locales comerciales, con todos los efectos que hemos destacado, por lo que en ningún caso podría oponerse el Ayuntamiento, cuando realizara la oportuna comprobación. Y alegar que no tiene acceso independiente, ya que esto tuvo que haberse alegado, en su día cuando se realizó la edificación, ya que la denominación como locales comerciales quedó perfectamente plasmada, como se deriva de la propia escritura de propiedad**

Por otra parte la **Ordenanza Municipal Reguladora de Licencias, Obras y actividades, BOP nº 177 de 13 de Septiembre de 2012**, establece la documentación para la puesta en funcionamiento de una actividad sujeta a declaración responsable:

- Modelo normalizado de Declaración responsable debidamente cumplimentado, en relación con el cumplimiento previo al inicio efectivo de la actividad y mantenimiento de los requisitos que fueran de aplicación al ejercicio de la misma. Asimismo, incluirá una autorización para la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de los datos declarados.
- Acreditación de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante, así como el documento en el que conste la representación.
- Breve memoria donde se describa la actividad a desarrollar y las características del establecimiento.
- Plano de situación con indicación clara de la ubicación de la actividad.
- Plano de planta con indicación clara y suficiente de la distribución general.
- Fotografía de la fachada.
- Indicación que permita la identificación, o copia del abono de la tasa correspondiente.

Complementariamente, se deberá identificar o se podrá aportar con carácter voluntario, la siguiente documentación, sin perjuicio del posible requerimiento de la documentación que proceda en el momento de la comprobación o inspección de la actividad, por lo que la misma habrá de encontrarse siempre en el local:

- Indicación que permita la identificación, o copia de la licencia urbanística de obras, ocupación, primera utilización, instalación o modificación de uso, según corresponda, que faculte para el pretendido destino urbanístico del establecimiento, o indicación que permita su identificación.
- Certificado técnico de cumplimiento de normativa urbanística y técnica.
- Indicación que permita la identificación, o copia del instrumento de prevención y control ambiental y un ejemplar idéntico de la documentación entregada a la consejería competente en materia de medio ambiente, en las actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental de competencia autonómica conforme a la ley 7/ 2007.
- En caso de cambios de titularidad, copia del documento acreditativo de la transmisión, e indicación que permita la identificación o copia de la licencia, declaración responsable o comunicación previa anteriormente presentada.

También destacar que los requisitos que hemos señalado que son necesarios cumplimentar están sujetas a Declaración técnica responsable de actuaciones urbanísticas, modelos que deben cumplimentarse y que ya disponemos de ellos para su posible redacción. (Declaración técnica para las obras y declaración responsable de medio ambiente). En dicha documentación se requiere obligatoriamente que se detalle, entre otras menciones, la referencia catastral de los referidos locales. Hemos observado que en la certificaciones catastrales que disponemos establecen una superficie claramente superior a la reflejada en la escritura (mas del doble), **por lo que sería necesario proceder a la adecuación del catastro con la realidad registral, ya que de lo contrario, las exigencias urbanísticas para la instalación del economato serían superiores.**

Otros de los requisitos que establece la PGOU de Granada en su art. 6.2.13.6 es la dotación de aseos en edificios de uso comercial y como los locales no superan los 250 metros cuadrados, sería un aseo con inodoro y lavabo y para el uso del personal del comercio en cada uno de los locales

Junto con esta normativa, también es necesario señalar las exigencias que se derivan de la LOE, concretamente el denominado CTE, que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos de seguridad y habitabilidad, concretamente seguridad en caso de incendios: Extintores y señalización de evacuación y el denominado SUA (seguridad, utilización y accesibilidad: Entrada que sea accesible, condiciones del

suelo para que no sea resbaladizo e iluminación tanto normal y de emergencia.

Con todo esto y atendiendo a los criterios de interpretación del PGOU, anteriormente analizamos (aunque como hemos dicho son para edificaciones anteriores al PGOU del 2000, deben de tenerse en cuenta, como criterio que sigue el Ayuntamiento), pero lo fundamental es la **consideración de locales comerciales, como se especifican en las escrituras y en las inscripciones registrales, con los efectos sustantivos y legitimadores que hemos desarrollado**, también consideramos viable la instalación del economato en los dos locales comerciales, en los términos expuestos.

3.- FORMA JURIDICA ADECUADA PARA DAR COBERTURA LEGAL A LA CONSTITUCIÓN DEL ECONOMATO:

Se nos dijo, la posibilidad de constituir una Asociación integrada por el [REDACTED], [REDACTED] y varias [REDACTED]

Consideramos conveniente hacer algunas aclaraciones al respecto, sin perjuicio de que el solicitante de éste informe conoce sobradamente ésta materia.

Como el economato, implica una actividad comercial, aunque la asociación se constituiría sin ánimo de lucro, la actividad principal de la misma es la propia del economato. Por todo ello tenemos que decir que el **canon 286 del Canon de Derecho Canónico de 1983** prohíbe a los **clérigos y eclesiásticos** ejercer el comercio sin **licencia** de la legítima autoridad eclesiástica, por sí o por medio de otros, en provecho propio o de tercero.

También consideramos conveniente hacer referencia al **reconocimiento de la personalidad jurídica de la Iglesia Católica y de los Entes Eclesiásticos**, hemos de distinguir el tratamiento que se dispensa a esta cuestión **a.1)** en el marco del **Derecho canónico** y **a.2)** en el marco del **Ordenamiento civil**.

a.1) Ordenamiento canónico

En primer lugar, **en el marco del Ordenamiento canónico**, el **Código de Derecho Canónico de 25 de enero de 1983**, exige para el reconocimiento de la personalidad jurídica de los entes eclesiásticos ciertos

requisitos materiales y formales. Los **requisitos materiales** son: *i'*) la existencia de un **sustrato material** (conjunto de bienes en las fundaciones y conjunto de personas en las corporaciones), *ii'*) la persecución de un fin **espiritual o temporal congruente con los de la Iglesia Católica** y *iii'*) la disposición de **medios suficientes y adecuados** para lograr ese fin. Y, por otro lado, los **requisitos formales** se concretan en el **reconocimiento formal** de la personalidad, bien por una **ley eclesiástica general** o bien por **concesión especial de la autoridad mediante Decreto de Erección**. Cumplidos estos requisitos, el Derecho canónico prevé la **duración perpetua** de las personas jurídicas eclesiásticas, si bien su **extinción** puede producirse por **supresión legítima** de la autoridad, por **cesación de su actividad durante más de 100 años** o por **disolución conforme a sus estatutos**.

A partir de aquí, el Derecho canónico distingue entre **personas jurídicas de Derecho divino** (que son la propia Iglesia Católica y la Sede Apostólica) y **personas jurídicas de Derecho humano** (las demás). Dentro de estas últimas, se distingue entre **personas jurídicas incardinadas en la constitución orgánica de la Iglesia** (que son la Suprema Autoridad de la Iglesia, las Iglesias particulares y las circunscripciones territoriales en que se organizan éstas –como las Diócesis, Parroquias...-) y **personas jurídicas no incardinadas en esa constitución**, que son las **Entidades Eclesiásticas Católicas**. Entre estas Entidades, se distinguen 4 tipos: **i) Institutos de Vida Consagrada**, ya sean **religiosos** (ej. **Órdenes** y **Congregaciones**), o **seculares** (sin votos públicos); **ii) Sociedades de Vida Apostólica**; **iii) Asociaciones de Fieles**, que pueden ser **Clericales** u **Órdenes Terceras** (ej. Cofradías); y **iv) Prelaturas Personales**, que son entidades jurisdiccionales erigidas por la Santa Sede para actividades misioneras o pastorales. Las Entidades Eclesiásticas citadas se dividen, además, en 2 categorías: las **de Derecho pontificio** y las **de Derecho diocesano**.

a.2) Ordenamiento civil

Por lo que se refiere ahora al **reconocimiento de la personalidad jurídica de la Iglesia Católica y de los Entes Eclesiásticos en el marco del Ordenamiento civil**, hemos de acudir al **Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos entre el Estado Español y la Santa Sede, de 3 de enero de 1979**, que es uno de los cuatro Acuerdos de Cooperación suscritos por ambas potestades sobre diversas materias, con el rango de **tratado internacional**, en aplicación del **art. 16.3 CE** (que cita

expresamente a la Iglesia Católica). A partir de aquí, según el **art. 1 y la DT 1ª AAJ, el Estado español reconoce personalidad jurídica** a las diversas personas jurídicas eclesiásticas pero distinguiendo entre ellas, a tales efectos, **2 categorías** (como explica la **RDGRN 25/09/2007**):

i) La primera categoría comprende a la propia **Iglesia Católica como tal, a sus estructuras jerárquicas** (como la **Conferencia Episcopal Española**) **y a sus entes territoriales** (como **Diócesis y Parroquias**). Para el reconocimiento civil de su personalidad **basta que tengan personalidad jurídica canónica y que se practique la oportuna notificación a la DGAR**, cuya R. de 11 de marzo de 1982 dejó claro que estos entes **no están sujetos a la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas. La existencia de estos entes antes de 1979 se acredita por cualquier medio.**

ii) La segunda categoría comprende a las **Órdenes, Congregaciones y otros Institutos de Vida Consagrada, con sus Casas y sus Provincias** y también a las **Asociaciones y otras Entidades y Fundaciones Eclesiásticas** (es decir, a todas las demás personas jurídicas canónicas).

Lo anteriormente reseñado, consideramos conveniente establecerlo, ya que los miembros de la asociación, tienen caracteres religiosos, por lo que deben observarse las aclaraciones realizadas.

Estableceremos ahora los requisitos para constituir la Asociación:

Empezando por el **concepto**, la **asociación en sentido amplio** se define como **conjunto de personas que se unen para la consecución de un fin común al que el Ordenamiento reconoce personalidad jurídica y, con ella, la capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones.** Esta definición nos invita ya a diferenciar la figura de la **asociación** de la figura de la **fundación**: mientras que la **asociación** está integrada por un conjunto de personas (**universitas personarum**), persigue un fin general o particular y se organiza conforme a la voluntad de los socios, la **fundación** consiste en esencia en un patrimonio destinado por el fundador a un fin de interés general (**universitas bonorum**) y se rige por la voluntad del fundador.

B) REGULACIÓN

Por lo que se refiere a la **regulación** de las asociaciones civiles, al margen de las **fuentes internacionales** sobre protección de DDFF, en:

i) El **art. 22 CE** (entre los DDFF de máxima protección), en cuya virtud "**1. Se reconoce el dº de asociación. 2. Las asociaciones que persigan fines o utilicen medios tipificados como delito son ilegales. 3. Las asociaciones constituidas al amparo de este artículo deberán inscribirse en un registro a los solos efectos de publicidad. 4. Las asociaciones sólo podrán ser disueltas o suspendidas en sus actividades en virtud de resolución judicial motivada. 5. Se prohíben las asociaciones secretas y las de carácter paramilitar**".

ii) La **LO reguladora del Derecho de Asociación 1/2002, de 22 de marzo**, que deroga la Ley de Asociaciones de 1964. La DF 1ª LODA, para respetar el orden constitucional de distribución de competencias, distingue en ella –siguiendo la STC de 23 de julio de 1998- 3 grupos de preceptos: **i') preceptos que desarrollan directamente el contenido esencial del art. 22 CE**, que tiene **rango de ley orgánica** y que, por tanto, sólo pueden dictar las Cortes Generales; **ii') preceptos que garantizan el ejercicio en condiciones de igualdad del derecho de asociación**, dictados al amparo del título competencia exclusivo del Estado del **art. 149.1.1ª CE**; y **iii')** el **resto de preceptos**, que sólo se aplican a las **asociaciones declaradas de utilidad pública estatal**.

Por lo demás, también hay que precisar que la LODA **excluye** de su **ámbito de aplicación** (art. 1) a los partidos políticos, los sindicatos y organizaciones empresariales, Iglesias y Confesiones Religiosas, Federaciones Deportivas, Asociaciones de Consumidores y Usuarios y demás asociaciones que quedan sujetas a normativa específica. Igualmente, quedan excluidas las comunidades de bienes, cooperativas, mutualidades, uniones temporales de empresas, AIE y sociedades. Esto no implica que miembros integrantes de la Iglesia, no puedan constituir asociaciones civiles, como es el caso que estamos analizando.

iii) Los **arts. 28, 35-39 y 41 CC**, que se refieren a la nacionalidad, domicilio, personalidad, capacidad y extinción de las personas jurídicas en general.

C) RÉGIMEN JURÍDICO

, Nos centramos –siguiendo las previsiones de la LODA- en el estudio del **régimen jurídico** de las asociaciones civiles, sintetizado en 4 puntos: **c.1) constitución, c.2) organización y funcionamiento, c.3) responsabilidad y c.4) disolución.**

c.1) Constitución. Empezando por la **constitución.**

i) En relación con los **elementos personales** (art. 3), pueden constituir y formar parte de asociaciones tanto las **personas físicas como las personas jurídicas, sean públicas o privadas**, siempre que sean **3 ó más**. A las personas físicas se les exige **capacidad de obrar** y no estar afectadas por ninguna prohibición legal. Las personas jurídicas de naturaleza asociativa requieren **acuerdo de su órgano competente** y las de naturaleza institucional, el **acuerdo de su órgano rector**

ii) En cuanto a los **elementos formales** (arts. 5 y siguientes), las asociaciones se constituyen mediante **acuerdo de constitución, formalizado en acta fundacional, en documento público o privado. Con su otorgamiento, la asociación adquiere su personalidad jurídica y su plena capacidad de obrar** (art. 5). **La inscripción en el Registro de Asociaciones (el estatal, regulado por RD 1497/2003) sólo se hace a efectos de publicidad** (art. 10); si no se inscribe, sus promotores responden solidariamente a terceros de las obligaciones contraídas.

Según el **art. 6**, el **acta fundacional** debe contener: **i)** la **identificación** de los promotores, su **nacionalidad** y **domicilio**; **ii)** la **voluntad** de los promotores de constituir la asociación (voluntad que, si se trata de personas jurídicas, debe ir acompañada por certificación del acuerdo adoptado del órgano competente); **iii)** los **pactos lícitos** alcanzados por las partes; **iv)** la **denominación** de la asociación; **v)** los **estatutos**; **vi)** la designación de los **integrantes de los órganos provisionales de gobierno**; **vii)** el **lugar y fecha de otorgamiento**; **viii)** la **firma**.

Según el **art. 7**, los **estatutos** –que pueden ser modificados por acuerdo de la asamblea general, ex art. 16- han de contener: **i)** la **denominación** de la asociación; **ii)** su **domicilio**; **iii)** su **duración**, salvo que se constituya por tiempo indefinido; **iv)** descripción de **finés y actividades**; **v)** reglas de **admisión y baja de socios**, sus clases, sanciones y separación; **vi)** **derechos y obligaciones** de los asociados; **vii)** criterios que garanticen el **funcionamiento democrático**; **viii)**

órganos de gobierno y representación, forma de elegirlos, atribuciones, duración del cargo, cese, forma de deliberar y adoptar acuerdos...; **ix)** régimen de **administración, contabilidad y documentación**; **x)** fecha de **cierre del ejercicio económico**; **xi)** **patrimonio** inicial y recursos; **xii)** causas de **disolución** y destino del patrimonio en la **liquidación**; **xiii)** cualesquiera **otros pactos lícitos**.

En relación con la **denominación**, el **art. 8** prohíbe que se adopte una igual o semejante a otra ya inscrita o perteneciente a otra persona jurídica pública o privada, así como términos contrarios a las leyes o a los DDFF. En relación con el **domicilio**, también el **art. 9** exige que la asociación lo tenga en España cuando aquí desarrolle principalmente sus actividades y coincidirá con el lugar donde se halle el órgano de representación o donde se realicen tales actividades (en la línea del art. 41 CC).

c.2) Organización y funcionamiento. Por lo que se refiere ahora a la **organización y funcionamiento** de la asociación, se estará a lo dispuesto en los Estatutos, pero, en todo caso, han de existir 2 órganos (arts. 11 y siguientes):

i) La **Asamblea General**, que será el órgano supremo de gobierno, integrado por todos los asociados, que adoptará sus acuerdos de acuerdo con el principio de democracia interna y que debe reunirse al menos **1 vez al año** para aprobar las cuentas.

ii) El **órgano de representación**, que gestiona y representa los intereses de la asociación. El cargo (que puede ser **retribuido** si lo permiten los Estatutos) sólo pueden ocuparlo **asociados mayores de edad en pleno uso de sus derechos civiles y en los que no concurra causa de incompatibilidad**.

c.3) Responsabilidad. A continuación, en materia de responsabilidad, el **art. 15** determina que **la asociación responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros. En cambio, los socios no responden personalmente de las deudas de la asociación.**

c.4) Disolución. Finalmente, la **disolución** de la asociación (art. 17) puede ocurrir: **i)** por **causas previstas en los estatutos**; **ii)** por la **voluntad de los asociados** expresada en Asamblea General; **iii)** por las

causas del art. 39 CC; y iv) por sentencia judicial firme. Con la disolución, se abre el período de **liquidación** de la asociación, durante el cual ésta conserva su personalidad jurídica (art. 18). Serán liquidadores los miembros del órgano de representación o los que designe la Asamblea o la sentencia.

Quede dicho, por último, que los **arts. 19-23** se ocupan del contenido de la **condición de asociado** –que, en principio, es intransmisible–; los **arts. 24-30**, de los **Registros de Asociaciones** (el Nacional y los Autonómicos); y los **arts. 32-36**, de los requisitos y procedimiento para **declarar a una asociación de utilidad pública estatal**.

Con todo esto, la constitución de la Asociación es perfectamente admisible.

También tenemos que destacar, que una vez constituida la Asociación, el [REDACTED], como propietario de los locales comerciales, tiene que ceder el uso de los locales a la futura asociación, por lo que consideramos conveniente decir, que podría hacerse en virtud un contrato de arrendamiento. Pero nosotros recomendamos dada la naturaleza asociativa y sin ánimo de lucro, constituir un contrato de comodato, con las características de los artículos 1749 y 1750 del Código Civil. Dicha figura jurídica tiene asimilación con el comúnmente conocido contrato de precario.

4.- CONSIDERACIONES FISCALES-TRIBUTARIAS:

Desde un punto de vista fiscal, analizaremos la sujeción o no al impuesto de Actividades económicas, la sujeción o no al Impuesto de Sociedades y la sujeción a IVA.

EXENCIONES EN EL IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

Según el artículo 82 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, gozarán de exención:

- Sujetos pasivos que inicien el ejercicio de actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos.
- Personas físicas.
- Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, sociedades civiles y entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria cuya cifra de negocios sea inferior a 1.000.000 euros.

La presentación de la declaración censal (modelo 036) **exonera** a los sujetos pasivos exentos del IAE de la presentación de las declaraciones específicas de dicho impuesto (modelo 840), según el artículo 15.3 del Reglamento Censal.

La instalación del economato está exenta del impuesto de actividades económicas.

IMPUESTO DE SOCIEDADES: tributo regulado en el **TRLIS, aprobado por RDLeg 4/2004** (que deroga la Ley 43/1995) y desarrollado por **RD 1777/2004**.

Artículo 120. Ámbito de aplicación.

El presente régimen se aplicará a las entidades a que se refiere el artículo 9, apartado 3, de esta Ley.

Artículo 9. Exenciones.

1. Estarán totalmente exentos del impuesto:

- a. El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.
- b. Los organismos autónomos del Estado y entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de las entidades locales.
- c. El Banco de España, los Fondos de garantía de depósitos y los Fondos de garantía de inversiones.
- d. Las entidades públicas encargadas de la gestión de la Seguridad Social.
- e. El Instituto de España y las Reales Academias oficiales integradas en aquél y las instituciones de las comunidades autónomas con lengua oficial propia que tengan fines análogos a los de la Real Academia Española.
- f. Los restantes organismos públicos mencionados en las disposiciones adicionales novena y décima, apartado 1, de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, así como las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de las entidades locales.

2. Estarán parcialmente exentas del impuesto, en los términos previstos en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, las entidades e instituciones sin ánimo de lucro a las que sea de aplicación dicho título.

3. Estarán parcialmente exentos del impuesto en los términos previstos en el capítulo XV del título VII de esta Ley:

- a. Las entidades e instituciones sin ánimo de lucro no incluidas en apartado anterior.
- b. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.
- c. ✖ Los colegios profesionales, las asociaciones empresariales, las cámaras oficiales y los sindicatos de trabajadores.
- d. Los fondos de promoción de empleo constituidos al amparo del artículo 22 de la Ley 27/1984, de 26 de julio, sobre reconversión y reindustrialización.
- e. Las mutuas de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales de la Seguridad Social que cumplan los requisitos establecidos por su normativa reguladora.
- f. La entidad de derecho público Puertos del Estado y las Autoridades Portuarias

Artículo 121. Rentas exentas.

1. Estarán exentas las siguientes rentas obtenidas por las entidades que se citan en el artículo anterior:

- a. **Las que procedan de la realización de actividades que constituyan su objeto social o finalidad específica.**

A efectos de la aplicación de este régimen a la Entidad de Derecho Público Puertos del Estado y a las Autoridades Portuarias se considerará que no proceden de la realización de explotaciones económicas los ingresos de naturaleza tributaria y los procedentes del ejercicio de la potestad sancionadora y de la actividad administrativa realizadas por las Autoridades Portuarias, así como los procedentes de la actividad de coordinación y control de eficiencia del sistema portuario realizada por el Ente Público Puertos del Estado.

- b. Las derivadas de adquisiciones y de transmisiones a título lucrativo, siempre que unas y otras se obtengan o realicen en cumplimiento de su objeto o finalidad específica.
- c. Las que se pongan de manifiesto en la transmisión onerosa de bienes afectos a la realización del objeto o finalidad específica cuando el total producto obtenido se destine a nuevas inversiones relacionadas con dicho objeto o finalidad específica.

Las nuevas inversiones deberán realizarse dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores y mantenerse en el patrimonio de la entidad durante siete años, excepto que su vida útil conforme al método de amortización, de los admitidos en el artículo 11.1 de esta Ley, que se aplique fuere inferior.

En caso de no realizarse la inversión dentro del plazo señalado, la parte de cuota íntegra correspondiente a la renta obtenida se ingresará, además de

los intereses de demora, conjuntamente con la cuota correspondiente al período impositivo en que venció aquél.

La transmisión de dichos elementos antes del término del mencionado plazo determinará la integración en la base imponible de la parte de renta no gravada, salvo que el importe obtenido sea objeto de una nueva reinversión.

2. La exención a que se refiere el apartado anterior no alcanzará a los rendimientos de explotaciones económicas, ni a las rentas derivadas del patrimonio, ni a las rentas obtenidas en transmisiones, distintas de las señaladas en él.

3. Se considerarán rendimientos de una explotación económica todos aquellos que procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del sujeto pasivo la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

Artículo 122. Determinación de la base imponible.

1. La base imponible se determinará aplicando las normas previstas en el título IV de esta Ley.

2. No tendrán la consideración de gastos fiscalmente deducibles, además de los establecidos en el artículo 14 de esta Ley, los siguientes:

- a. Los gastos imputables exclusivamente a las rentas exentas. Los gastos parcialmente imputables a las rentas no exentas serán deducibles en el porcentaje que representen los ingresos obtenidos en el ejercicio de explotaciones económicas no exentas respecto de los ingresos totales de la entidad.
- b. Las cantidades que constituyan aplicación de resultados y, en particular, de los que se destinen al sostenimiento de las actividades exentas a que se refiere el párrafo a del apartado 1 del artículo anterior.

Se trata de una actividad, la del economato, que constituye el objeto social de la asociación, por lo que estamos ante un supuesto de los que declara la ley como exenta.

Para el caso del IVA, la actividad que se va a realizar está sujeta y no exenta, como se deriva de la **Ley 37/1992 reguladora del IVA**.

3.- CONCLUSIONES:

Como hemos señalado anteriormente desde:

1.- Un punto de vista civil-ley de Propiedad Horizontal, es viable la constitución del economato. Tenemos que destacar que los estatutos y normas de régimen interior, que están aún por redactar y aprobar, como hemos dicho, el [REDACTED] tiene la mayoría para confeccionarlos a su medida.

2.- Un punto de vista administrativo-urbanístico, nos encontramos con algunos inconvenientes que han quedado salvados, con argumentos suficientes (Eficacia de la Escritura Pública y Efectos del Registro de la Propiedad), refiriéndonos en primer lugar a la divergencia entre locales de oficina y locales comerciales, la falta de entrada independiente al economato y los criterios de interpretación del Ayuntamiento de [REDACTED] que hace del PGOU.

3.- En cuanto a la forma jurídica adecuada para dar cobertura legal al economato, ha quedado demostrado la posibilidad de constituirse una Asociación, rigiéndose por la actual Ley de asociaciones.

4.- En cuanto a las consideraciones jurídico-tributarias, tenemos que destacar la exención del Impuesto de actividades económicas, la exención del impuesto de sociedades y la sujeción a IVA.

En definitiva, por todo ello los expertos en sus respuestas, opiniones, consejos, etc., expresan lo que creen y consideran más acertado para el caso que se plantea, sin que ello suponga afirmar que los Juzgados o Tribunales van a resolver en el mismo sentido, al ser el Derecho siempre opinable y los Tribunales independiente en sus resoluciones.

Tal es la respuesta a la consulta, siguiendo una inveterada regla profesional gustosos sometemos a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

En [REDACTED], a 15 de Enero de 2013.