

Monopolio de petróleo. Su necesaria desaparición como consecuencia del ingreso de España en las Comunidades Europeas

SUMARIO: I. INTRODUCCION.—II. NORMATIVA APLICABLE.—III. ESTACIONES DE SERVICIO. RÉGIMEN LEGAL. NORMAS DE COMUN APLICACION Y NORMAS ESPECIFICAS. ASPECTOS NOTARIALES Y REGISTRALES: A) ESTACIONES DE SERVICIO EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN. B) LAS DEMÁS ESTACIONES DE SERVICIO.—IV. LA INSCRIPCION PROVISIONAL: A) SOLICITUDES. LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN. B) DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA INSCRIPCION PROVISIONAL. C) TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCION PROVISIONAL: 1. *Documentación incompleta*. 2. *Documentación completa*.—D) CONSIDERACIONES SOBRE EL RÉGIMEN DE DISTANCIAS MÍNIMAS. E) LA INTERVENCIÓN NOTARIAL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. F) LA INTERVENCIÓN NOTARIAL Y DEL REGISTRO MERCANTIL. G) INTERVENCIÓN NOTARIAL, DEL REGISTRO MERCANTIL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—V. LA INTERVENCIÓN NOTARIAL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POSTERIOR A LA INSCRIPCION PROVISIONAL Y ANTERIOR A LA INSCRIPCION DEFINITIVA.—VI. LA INSCRIPCION DEFINITIVA.—VII. DENEGACION DE LA INSCRIPCION DEFINITIVA Y SU CANCELACION.—VIII. TRASCENDENCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA DENEGACION DE LA INSCRIPCION DEFINITIVA O SU CANCELACION.—IX. LA EXTINCION DE LAS CONCESIONES DE ESTACIONES DE SERVICIO.—X. AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO. INTERVENCIÓN NOTARIAL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: A) AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO SUJETAS AL RÉGIMEN DE CONCESIÓN: 1. *Sin aumento de la zona de reversión al Estado*. 2. *Con aumento de la zona de reversión al Estado*.—B) AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE LA «RED PARALELA». C) AGRUPAMIENTO. D) TRANSFORMACIÓN DE LA UNIDAD DE SUMINISTRO EN ESTACIÓN DE SERVICIO.—XI. TRANSMISION DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO AL POR MENOR DE GASOLINAS Y GASOLEOS DE AUTOMOCION: A) INSTALACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE CONCESIÓN DEL ANTIGUO MONOPOLIO DE PETRÓLEOS: 1. *Normas generales*. 2. *Normas para la transmisión «inter*

vivos». 3. Normas para la transmisión «*mortis causa*».—B) LAS DEMÁS INSTALACIONES o «RED LIBRE».—XIII. ALGUNAS RESOLUCIONES JUDICIALES SOBRE TRANSMISION DE ESTACIONES DE SERVICIO EN REGIMEN DE CONCESION.—XIV. ESPECIAL REFERENCIA AL DERECHO DE SUPERFICIE. SU UTILIDAD EN ESTA MATERIA: A) CONCEPTO. B) NORMATIVA VIGENTE. C) NATURALEZA JURÍDICA. D) REQUISITOS NECESARIOS PARA LA CONSTITUCIÓN. E) EFECTOS. F) EXTINCIÓN.—XV. ASPECTOS FISCALES DE INTERES.

I. INTRODUCCION

El presente trabajo no quiere ser un estudio exhaustivo de la nueva regulación legal sobre el establecimiento de Estaciones de Servicio (utilizando este término en sentido amplio, que abarca tanto las unidades de suministro como las estaciones de servicio propiamente dichas) para el suministro de gasolinas y gasóleos de automoción nacida como consecuencia de la entrada del Reino de España en las Comunidades Europeas, que ha obligado en los últimos años al progresivo dismantelamiento del monopolio de petróleos, cuyas concesiones quedan extinguidas en virtud de lo dispuesto por la disposición adicional primera, apartado 1, de la Ley 34/1992, de 22 de diciembre, de Ordenación del Sector Petrolero (*BOE*, núm. 308, de 24 de diciembre de 1992), con la salvedad que la citada disposición adicional establece en su apartado 2.

Las disposiciones adicionales segunda y tercera contienen normas relativas a los agentes de aparatos surtidores y a los gestores de estaciones de servicio.

Unicamente se pretende con este trabajo fijar cuáles son las normas vigentes en materia de establecimiento, traslado, modificación y transmisión y gravamen de Estaciones de Servicio; qué organismos administrativos son competentes en la materia; una enumeración de las formas contractuales más habituales en dicho ámbito, con especial referencia al derecho de superficie, y también una referencia a algunos aspectos fiscales que han sido objeto de conflicto.

No contemplaré, salvo en algunas cuestiones muy concretas, el régimen de infracciones y sanciones por no resultar de interés en relación con este trabajo.

II. NORMATIVA APLICABLE

1.º Ley 34/1992, de 22 de diciembre, de ordenación del sector petrolero, que en sus disposiciones transitorias primera y segunda establece las disposiciones en la materia que continúan vigentes total o parcialmente,

siempre que no contradigan lo establecido en esta Ley, y que son las siguientes.

2.º Según la disposición transitoria primera y en tanto no se dicten las disposiciones que desarrollen la presente Ley:

a) Real Decreto-Ley 2401/1985, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto regulador de la actividad de distribuidor al por mayor de productos petrolíferos importados de la Comunidad Económica Europea.

b) Real Decreto 106/1988, de 12 de febrero, que modifica el anterior.

c) Real Decreto 645/1988, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción.

d) Orden del Ministerio de Industria y Energía de 29 de julio de 1988 por la que se regula el criterio de prioridad en las solicitudes de inscripción en el Registro de Instalaciones de Venta al por Menor de Gasolinas y Gasóleos de Automoción.

e) Las normas técnicas y de seguridad.

3.º Según la disposición transitoria segunda y en tanto no se extingan los derechos y obligaciones a que se refieren las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, continuarán aplicándose:

a) Orden Ministerial de 5 de marzo de 1970, antiguo Reglamento para el suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos (*BOE* 9 de marzo y 3 de abril).

b) Orden del Ministerio de Hacienda de 21 de enero de 1977 que modifica la anterior.

c) Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 31 de julio de 1986 que también modifica la Orden Ministerial de 5 de marzo de 1970.

d) El párrafo 2.º del artículo 5 del Real Decreto-Ley 5/1985, de 12 de diciembre, de adaptación del monopolio de petróleos.

e) El artículo 6 de la Orden de 6 de julio de 1990 por la que se aprueba el sistema de precios máximos de venta al público de gasolinas y gasóleos en el ámbito de la Península e islas Baleares, con las modificaciones introducidas por el artículo 5 de la Ley 15/1992, de 5 de junio, sobre medidas urgentes para la progresiva adaptación del sector petrolero al marco comunitario.

f) Orden del Ministerio de Hacienda de 16 de octubre de 1979 sobre nombramiento y régimen jurídico de los agentes de instalaciones de venta del monopolio de petróleos.

g) Orden del Ministerio de Hacienda de 3 de julio de 1980 que complementa y desarrolla la anterior.

h) Orden del Ministerio de Hacienda de 25 de noviembre de 1980

sobre nombramiento y régimen jurídico de gestores de estaciones servicio del monopolio de petróleos.

4.º Disposiciones que continúan en vigor conforme a la disposición derogatoria única, número 2:

a) Orden de 6 de julio de 1990 por la que se aprueba el sistema de precios máximos de venta al público de gasolinas y gasóleos en el ámbito de la Península e islas Baleares, con excepción del artículo 6.º

b) Orden del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de 3 de mayo de 1991 que establece el sistema de precios máximos de venta al público en Canarias.

c) Orden del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno de 8 de noviembre de 1991 por la que se aprueba el sistema de precios máximos de venta de gases licuados de petróleos a granel en el ámbito de la Península e islas Baleares.

d) Ley 15/1992, de 5 de junio, sobre medidas urgentes para la adaptación del sector petrolero al marco comunitario, y normas dictadas en su desarrollo y ejecución. Esta Ley en su artículo 1.º establece el régimen de distancias mínimas entre instalaciones de venta.

Otras normas de aplicación:

5.º La Ley 25/1988, de 29 de julio, que establece las normas reguladoras sobre carreteras y caminos.

6.º Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, declarado vigente por la disposición transitoria 1.ª de la Ley de Carreteras.

7.º Ley 8/1972, de 10 de mayo, sobre construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión.

8.º Decreto 215/1973, de 25 de enero (Ministerio de Obras Públicas, BOE de 16 de febrero). Pliego de cláusulas generales para la construcción, conservación y explotación de las autopistas en régimen de concesión.

9.º Orden-Circular del Director general de Carreteras 306/1989 P y P sobre calzadas de servicio y accesos a zonas de servicio de 9 de septiembre de 1989, establece un régimen de distancias entre accesos que afecta a la construcción de Estaciones de Servicio.

10. *Catalunya*: Circular 1/1992 del Director general de Carreteras del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya sobre autorizaciones para la instalación de estaciones de servicio en carreteras convencionales, con IMD superior a 5.000 vehículos (modifica el artículo 86.1.m) del Reglamento General de Carreteras, por lo que su aplicación puede dar lugar a impugnaciones basadas en violación de la jerarquía normativa).

11. Orden del Ministerio de Industria de 29 de julio de 1988 que publica la instancia a presentar en el Registro de Instalaciones de Suministro de la Dirección General de la Energía, única que se admite, y también normas complementarias al Real Decreto 645/1988.

12. *Catalunya*: Decret-Legislatiu 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación vigente en Catalunya en materia urbanística (arts. 115-117 en cuanto a calificación del suelo, y 240-243 sobre cesión de derechos de superficie).

13. Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo.

14. Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (arts. 78 y 81.2 en cuanto a calificación del suelo, y las normas relativas al Decreto de superficie).

15. Código Civil.

16. Código de Comercio.

17. Ley de Sociedades Anónimas.

18. Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

19. Reglamento del Registro Mercantil.

20. Ley y Reglamento Hipotecarios.

21. Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y las normas reglamentarias en cuanto no se opongan a lo dispuesto en la Ley.

22. Ley y Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Ley 32/1980, de 21 de junio, texto refundido del Real Decreto legislativo 3050/1980, de 30 de diciembre, y Real Decreto 3494/1981, de 29 de diciembre).

23. Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (Ley 29/1987, de 18 de diciembre).

24. Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Haciendas Locales, subsección 6.^a. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, artículo 106, letra f).

III. ESTACIONES DE SERVICIO. REGIMEN LEGAL. NORMAS DE COMUN APLICACION Y NORMAS ESPECIFICAS. ASPECTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

A) ESTACIONES DE SERVICIO EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN

Como hemos visto, la Ley 34/1992, de 22 de diciembre, establece en su disposición adicional 1.^a la extinción, en el plazo de un mes desde su publicación (BOE 24 de diciembre), de las concesiones otorgadas por el

Monopolio de Petróleos, que quedarán automáticamente convertidas en autorizaciones administrativas.

No obstante, la citada disposición adicional en su número 2 permite dentro del plazo de un mes desde la publicación de la Ley, es decir, durante el plazo en que todavía no se han extinguido las concesiones, optar por su mantenimiento, manifestándolo así por escrito al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

Así pues, si bien no podrán concederse nuevas concesiones, las concesiones que se mantengan se regirán por las normas generales aplicables a todas las estaciones de servicio, con las siguientes normas específicas:

1.^a Las que resultan de la disposición adicional primera de la Ley 34/1992:

a) Corresponde al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo el ejercicio de las competencias del ente concedente.

b) Las instalaciones de venta acogidas a la presente disposición podrán ser abastecidas libremente por cualquier operador autorizado.

c) No obstante, sus titulares tendrán la posibilidad de solicitar del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo la designación de un suministrador para la venta a comisión, cuya selección se hará de forma no discriminatoria.

d) Las Comisiones devengadas por quienes actúen bajo este régimen jurídico serán determinadas por el ente concedente y satisfechas por el suministrador, quien fijará el precio de venta al público de conformidad con el régimen general.

2.^a Los siguientes artículos de la Orden del Ministerio de Hacienda de 5 de marzo de 1970, declarada vigente por la disposición transitoria segunda:

a) En cuanto a derechos específicos del concesionario, el artículo 44, letras h), i), j) y k).

b) Y los artículos 50-53 y 64-70 que regulan la transmisión, gravamen y finalización de la concesión.

En todo lo demás se regirán por la Ley 34/1992 y el Real Decreto 645/1988, de 24 de junio.

La inmatriculación de la concesión en el Registro de la Propiedad se habrá producido normalmente (o se debería haber producido, pues hay muchas concesiones no inscritas) a través de la presentación en el Registro correspondiente del título expedido por la Delegación del Gobierno en CAMPSA con los requisitos de los artículos 31, párrafo 1.º; 44, 6.º; 60 y 61 del Reglamento Hipotecario en su actual redacción. Cabe también la

inmatriculación en la forma prevista por el artículo 301 del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 205 de la Ley y 298 del Reglamento Hipotecarios.

Ante la declaración contenida en la disposición adicional **primera**, las concesiones inscritas en el Registro de la Propiedad PODRAN ser canceladas de acuerdo con lo que establecen los artículos 79.2.º y 82, párrafo 2.º, primera parte, de la Ley Hipotecaria.

Pero como existen todavía muchas concesiones no inscritas, si se opta por su titular por continuar en el régimen de concesión y todavía no tiene inscrito su título concesional podrá hacerlo en la forma expuesta, debiendo expedirse el título, en su caso, por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

B) LAS DEMÁS ESTACIONES DE SERVICIO

Antes de entrar en vigor la nueva Ley 34/1992, de 22 de diciembre, se denominan estaciones de la «red paralela» las construidas fuera del ámbito del Monopolio de Petróleos.

Su regulación, basada en el sistema de autorización administrativa, viene establecida esencialmente por el vigente Reglamento Real Decreto 645/1988, declarado vigente (DT 1.º) por la Ley de Ordenación del Sector Petrolero.

A las estaciones de servicio de Canarias, Ceuta y Melilla sólo les serán de aplicación las normas del capítulo primero del vigente Reglamento, consecuencia lógica de su especial régimen jurídico.

Establecimiento de instalaciones de suministro de gasolinas y gasóleos de automoción

El Reglamento de 1988 (RD 645/1988) atribuyó la competencia en la materia al Ministerio de Industria y Energía (hoy Ministerio de Industria, Comercio y Turismo) y, dentro de éste, a la Dirección General de la Energía, creando un Registro de instalaciones donde deberán inscribirse obligatoriamente todas las instalaciones de venta.

En cuanto a las instalaciones existentes a la entrada en vigor del Reglamento de 1988, es decir, todas las sujetas al régimen de concesión, la disposición adicional 4.ª del mismo establece su inscripción de oficio en dicho Registro, a cuyo objeto la Delegación del Gobierno en CAMPSA remitió a la Dirección General de la Energía relación certificada en todos los puntos de venta, con indicación de sus títulos y, en su caso, arrendatario,

emplazamiento y demás circunstancias que contribuían a su correcta identificación (la mayoría de estas estaciones de servicio no cumplían los requisitos formales exigidos por el actual Reglamento, y cuando se ha solicitado alguna modificación por reformas, etc., se ha aprovechado para su regularización, lo que ha exigido tanto la Delegación del Gobierno en CAMPSA como la Dirección General de la Energía).

La nueva Ley, que generaliza el sistema de autorización administrativa (art. 7.1), atribuye la competencia a las Comunidades Autónomas que la hayan asumido (art. 10).

Sin embargo, se mantiene el Registro Central de la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (art. 8.3) a efectos de control, que será, en todo caso, quien velará por el cumplimiento del régimen de distancias mínimas entre instalaciones de venta (art. 10.3, penúltimo párrafo) y quien emita las certificaciones de los datos que consten en el Registro y que serán requisito para el otorgamiento por las Comunidades Autónomas de las autorizaciones administrativas que son de su competencia (art. 10.3, penúltimo párrafo).

Asimismo corresponde, de acuerdo con el artículo 10.2 de la Ley, al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo la inspección, control y sanción del régimen de existencias mínimas de seguridad regulado en el artículo 11 de la Ley.

Quién puede establecer estaciones de servicio

Podrán establecerlas las personas a que se refiere el artículo 4.º del Reglamento. Así pues:

- Operadores autorizados por el Real Decreto 2401/1985, de 27 de diciembre, modificado por Real Decreto 106/1988, de 12 de febrero.
- Cualquier persona física o jurídica que disponga de contrato en exclusiva con algún operador autorizado.

Requisitos de establecimiento

Los determina el artículo 13 del actual Reglamento y son los siguientes:

1.º Inscripción provisional en el Registro de instalaciones de venta al por menor de gasolinas y gasóleos de automoción de la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria y en los que se creen en la correspondiente Comunidad Autónoma.

2.º Tener asegurado el suministro de los productos cuya venta al público se pretende.

3.º Disponer del acta de puesta en marcha de las instalaciones otorgadas por el órgano administrativo competente en materia de industria (en Catalunya la Conselleria de Industria) de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

IV. LA INSCRIPCION PROVISIONAL

A) SOLICITUDES. LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN

De acuerdo con el artículo 14 del Reglamento vigente y de la Orden del Ministerio de Industria de 29 de julio de 1988 (*BOE* 3 de agosto, que estableció el modelo que acompañamos como anexo I a este trabajo), LAS SOLICITUDES, acompañadas por la documentación establecida en el artículo 15.1 del citado Reglamento, PODRAN PRESENTARSE EN:

- Registro General del Ministerio de Industria y Energía y/o en el de la correspondiente Comunidad Autónoma cuando se creen.
- Direcciones Provinciales del Ministerio y/o en las de la correspondiente Comunidad Autónoma.
- Gobiernos civiles.
- Oficinas de Correos (envío certificado).

En todas las solicitudes deberá hacerse constar, por el órgano de la Administración receptor de las mismas, fecha y hora de presentación (art. 14 del Reglamento). En caso de recibirse alguna solicitud sin que conste la hora de presentación tendrán prioridad sobre ellas todas las presentadas el mismo día con las que pudiera haber concurrencia de intereses (art. 3.º, párr. 2, de la OM 29-VII-1988, citada).

B) DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA INSCRIPCIÓN PROVISIONAL

1. Acreditación de la personalidad de acuerdo con la prevista en el artículo 69 de la Ley de Procedimiento Administrativo (art. 15.1.º1) del Reglamento:

- Persona física: DNI.
- Persona jurídica: Escritura de constitución de la sociedad, estatutos sociales y composición de los órganos de gestión.
- Se entiende acreditada la personalidad de CAMPSA y operadores autorizados (art. 15.1.º1, párrafo 2).

2. Cumplimiento del régimen de distancias.

Documentación obligatoria:

— Certificado de distancias a la estación de servicio o aparato surtidor con derecho a distancias (DA 2.^a del Reglamento) más próxima en la que consten expresamente:

- * Localización exacta de la pretendida ubicación.
- * Localización exacta de la estación de servicio o aparato surtidor con derecho a distancia respecto del cual se mide la distancia.
- * Que dicha estación de servicio (o aparato surtidor) con derecho a distancia es la más próxima.
- * Distancia exacta.
- * Plano a escala 1:50.000 con indicación del emplazamiento solicitado y la instalación con derecho a distancias más próxima.

Documentación adicional, en su caso:

- * Acreditación de la condición del suelo (urbano, de influencia urbana...) de acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 del citado Reglamento y según lo establecido en la normativa vigente sobre régimen del suelo.
- * Número de habitantes que figura en el último censo de la población con objeto de verificar si se cumple el régimen de distancias mínimas mediante certificado extendido por el Ayuntamiento correspondiente.
- * Plano a escala adecuada para localizar con exactitud la situación de la pretendida ubicación si ésta no queda claramente establecida en el plano 1:50.000.

3. Acreditación de la propiedad según los casos:

— DOCUMENTO PUBLICO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD, DERECHO REAL O ARRENDAMIENTO DE LOS TERRENOS *DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*. (Este aspecto será objeto de comentario en un apartado específico más adelante.)

— Autorización o concesión, según proceda, de la entidad estatal, autonómica o local a quien corresponda la propiedad de los terrenos.

— DOCUMENTO PUBLICO *DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD* EN VIRTUD DEL CUAL EL SOLICITANTE OSTENTA DERECHO DE OPCION DE COMPRA, ARRENDAMIENTO DE LOS TERRENOS U OTRO DERECHO DE UTILIZACION SIEMPRE QUE EL PLAZO PARA EJERCITARLO SEA SUPERIOR A DOS AÑOS SIN EXCEDER DE CUATRO. (Este apartado también será objeto de comentario más adelante.)

4. Acreditación de que EN EL MOMENTO DE LA SOLICITUD se dispone de las licencias y autorizaciones municipales y de carreteras:

- Licencia de obras del Ayuntamiento.
- Licencia de actividad.
- Autorización, si procede, del organismo competente en materia de carreteras sobre la vía pública donde se pretende ubicar la instalación.

A los efectos anteriores se resalta que NO SON VALIDOS informes favorables de los citados organismos. Unicamente se entenderá acreditado este punto cuando a la solicitud se acompañen las LICENCIAS CITADAS y, en su caso, la AUTORIZACION DE CARRETERAS.

C) TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN PROVISIONAL

1. *Documentación incompleta*

Examinada la documentación presentada, la Dirección General de la Energía (o, en su caso, el órgano competente de la Comunidad Autónoma de que se trate) notificará esta situación al interesado para que pueda subsanar las faltas en un plazo máximo de diez días hábiles. Terminado este plazo sin que así se hiciere, la solicitud se archivará sin más trámite, perdiendo el solicitante los derechos derivados de la fecha y hora de presentación de la solicitud (art. 4.º OM 29-VII-1988).

No obstante, y dado que el artículo 15.1.4 del Reglamento señala que las licencias y autorizaciones DEBERA HABERLAS OBTENIDO ANTES DE FORMULAR LA SOLICITUD si para subsanar la omisión documental presentase una licencia o autorización posterior a la solicitud, NO SE ENTENDERÁ SUBSANADA la omisión y se procederá al archivo.

2. *Documentación completa*

Presentada la documentación acreditativa de los requisitos exigidos, se procederá al estudio y resolución de las diferentes solicitudes respetando rigurosamente el orden de entrada de las mismas.

A EFECTOS DE PRIORIDAD EN LA TRAMITACION DE LA INSCRIPCION PROVISIONAL UNICAMENTE SERA VALIDA LA FECHA EN QUE SE ENTREGUEN TODOS LOS DOCUMENTOS OBLIGATORIOS EXIGIDOS, a los que ya hemos hecho referencia.

En cualquier momento y con objeto de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 645/1988, la Dirección General de la Energía podrá requerir al peticionario la presentación de documentación adicional, como, por ejemplo:

- Originales o fotocopias compulsadas de todos o alguno de los documentos presentados.

— Definición única del emplazamiento solicitado mediante certificado expedido por el organismo competente y acreditación de la validez de todos los documentos presentados para la denominación elegida.

— Documentación adicional en relación al cumplimiento del régimen de distancias.

En estos casos en que se requiera la documentación adicional se mantendrá la fecha y hora en que fue presentada la solicitud con la documentación obligatoria completa, siempre y cuando se cumplan los plazos que se fijen para la entrega de la documentación original requerida (párrafo 2.º de la OM 29-VII-1988).

D) CONSIDERACIONES SOBRE EL RÉGIMEN DE DISTANCIAS MÍNIMAS

1. Tienen derecho a distancia:

— Las estaciones de servicio inscritas provisional o definitivamente en el Registro, estén o no sujetas al régimen de concesión por haber optado a él (art. 10.1 del Reglamento).

— Los aparatos surtidores aprobados al amparo del Reglamento de 1980 (OM 10 abril 1980), según disposición adicional 2.ª del vigente Reglamento.

2. Las distancias mínimas entre instalaciones de venta de gasolinas y gasóleos de automoción vienen establecidas en la actualidad por la Ley 15/1992, de 5 de junio, sobre medidas urgentes para la progresiva adaptación del sector petrolero al marco comunitario.

3. A efectos de aplicación del régimen de distancias se estará a lo establecido por los artículos 11 y 12 del vigente Reglamento.

4. El régimen de distancias es aplicable en todo caso y no se recogen excepciones para las estaciones de un mismo titular.

E) LA INTERVENCIÓN NOTARIAL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

«Quien pretenda el establecimiento de una instalación de suministro de gasolinas y gasóleos de automoción deberá PREVIAMENTE, como exige el artículo 15.1.3 del Real Decreto 645/1988, acreditar MEDIANTE DOCUMENTO PUBLICO la PROPIEDAD, DERECHO REAL o ARRENDAMIENTO DE LOS TERRENOS en que ha de instalarse la estación de servicio, DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD... Si fuera preciso SE EXIGIRA ESCRITURA PUBLICA DE FORMACION DE FINCA REGISTRAL INDEPENDIENTE DEL TERRENO CITADO.»

«A los efectos anteriores —continúa el precepto citado— se asimilará al título de propiedad el documento público en virtud del cual el solicitante ostente el DERECHO DE OPCION DE COMPRA O ARRENDAMIENTO de los terrenos en cuestión U OTRO DERECHO DE UTILIZACION, siempre que el plazo para ejercitarlo sea superior a dos años sin exceder de cuatro.»

Así pues, quien pretenda establecer una instalación de suministro de gasolinas o gasóleos de automoción, si no es titular de uno de los derechos a que hace referencia en el artículo 15.1.3 del Reglamento deberá adquirir alguno de ellos por cualquiera de los medios admitidos en nuestro Derecho (art. 609 del CC), lo que nos lleva a fijar *cuáles son los títulos que permiten efectuar la solicitud de inscripción provisional si se reúnen los demás requisitos*.

1.º El dominio o derecho de propiedad.

2.º Algunos derechos reales:

— Derecho de usufructo, con facultad de disposición, al menos, para construir la estación de servicio.

— Censo.

— Derecho de superficie (sobre esta figura efectuaremos un comentario más detallado).

— El arrendamiento con facultad de construir y declarar la obra nueva.

— El derecho de opción de compra.

Y finalmente, el Real Decreto 645/1988 habla del derecho de opción al arrendamiento u otro derecho de utilización.

La redacción del párrafo 2.º del artículo 15.1.3 del Reglamento me parece poco afortunada desde la perspectiva de una buena técnica jurídica, pues su redacción es confusa.

Las novedades más importantes que introduce el artículo 15.1.3 son la exigencia de DOCUMENTO PUBLICO DE ADQUISICION INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD para solicitar la inscripción provisional, salvo los supuestos de autorización o concesión, según los casos, de la entidad estatal, autonómica o local a quien corresponda la propiedad de los terrenos. En los supuestos de opción de compra o arrendamiento la inscripción provisional puede efectuarse, pero condicionada al ejercicio de la opción y su inscripción en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de seis meses siguientes a aquella (art. 15.1.3, 2.º párrafo, 2.ª parte).

Estas exigencias del Reglamento refuerzan la función notarial y del Registro de la Propiedad.

Pero el Reglamento todavía exige un «plus», pues el terreno donde se pretenda construir una estación de servicio deberá constituir una finca regís-

tral independiente, por lo que, en su caso, se deberá agrupar, segregar o dividir.

Quien sea propietario del dominio pleno podrá efectuar esas operaciones sin mayor problema.

Quien tenga la propiedad gravada, para efectuar esas operaciones necesitará la intervención o autorización de los titulares de los derechos que limitan el derecho de propiedad, como el usufructuario, el titular o dueño del predio dominante en las servidumbres; en otros casos, como los censos, se deberán redimir.

Quien sea titular de un derecho real, de un arrendamiento o de un derecho de opción sobre los terrenos precisará necesariamente para la formación de finca registral independiente, si no lo es sobre la que recaen, la intervención del propietario.

Ello comportará normalmente, difícilmente encontramos fincas para los fines de que aquí se trata que no requieran alguna o varias de esas operaciones, una o más escrituras públicas y varias inscripciones en el Registro de la Propiedad.

No siempre el Notario y el Registrador tendrán conocimiento en esta fase previa o de preparación de la inscripción provisional en el Registro del Ministerio de Industria de cuál es el destino de los terrenos objeto del título y de la inscripción, salvo que los contratantes lo hayan puesto de manifiesto en el documento público, lo cual necesariamente deberán hacer en los supuestos de constitución de derecho de superficie, pues en los casos de usufructo, arrendamiento o derecho de utilización la autorización para construir podría ser genérica.

F) INTERVENCIÓN NOTARIAL Y DEL REGISTRO MERCANTIL

De acuerdo con el artículo 15.1.1, segundo párrafo:

«Cuando se trate de personas jurídicas deberán aportar, además, los Estatutos sociales y la composición de los órganos de gestión.»

Hay que entender que podrá tratarse de sociedades constituidas e inscritas en el Registro Mercantil en cualquiera de las formas admitidas por nuestra legislación, pero su objeto deberá ser específico.

Tratándose de sociedades extranjeras, deberán tener sucursal abierta en España e inscrita en el Registro Mercantil correspondiente.

Si no se hallan constituidas deberán constituirse antes de solicitar la inscripción provisional.

G) INTERVENCIÓN NOTARIAL, DEL REGISTRO MERCANTIL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Esta triple intervención previa a la inscripción provisional y sobre la base de un solo documento público se producirá en los supuestos de constitución o ampliación del capital de las sociedades con aportaciones no dinerarias de inmuebles, derechos reales o de arrendamiento o de opción sobre los mismos si se hubiera pactado para estos últimos mismos la posibilidad de cesión a terceros, siempre con la finalidad de establecimiento de una instalación de suministro.

V. LA INTERVENCIÓN NOTARIAL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN PROVISIONAL Y ANTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DEFINITIVA

Si bien el Reglamento vigente no lo exige expresamente ni para el acta de puesta en marcha de las instalaciones es preceptivo, se exige por la Dirección General de la Energía para conceder la inscripción definitiva el OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

Documentos que deberán exigir el Notario y el Registrador de la Propiedad para otorgar e inscribir la escritura de declaración de obra nueva.

Deberemos distinguir los siguientes supuestos:

- a) Declaración de obra nueva en construcción.
- b) Declaración de obra nueva terminada.

En el primer supuesto deberá acreditarse la inscripción provisional en el Registro de la Dirección General de la Energía y además, aunque ello resultará de la inscripción provisional, la licencia de proyecto y certificación a que hace referencia el artículo 25 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes; los demás requisitos ya resultarán de la inscripción provisional.

En el segundo supuesto, entiendo que tanto el Notario como el Registrador podrán exigir la acreditación de la inscripción provisional, la obtención del acta de puesta en marcha y la inscripción de la instalación en el Registro Industrial por aplicación del artículo 15.1.3), además de los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley del Suelo.

No creo que deba exigirse el requisito del artículo 13.2 del Reglamento (tener asegurado el suministro).

No actuar de la forma expuesta implicaría, en mi modesta opinión, crear una apariencia de derecho que no se correspondería con la realidad, y más

si se tiene en cuenta el concepto de unidad de explotación que algunas resoluciones judiciales vienen atribuyendo a las Estaciones de Servicio.

Como mínimo, si no se exigen estos requisitos el Notario debería hacer las advertencias pertinentes en la escritura, y en el Registro cabría solicitar anotación de suspensión por defecto subsanable.

Quién deberá otorgar la escritura de obra nueva

El titular del dominio pleno o del derecho real o el arrendatario, en estos dos últimos casos si tienen facultades para ello que resulten del documento público en que se constituya el derecho real o el arrendamiento y, en su caso, junto con el propietario.

VI. LA INSCRIPCION DEFINITIVA

Viene regulada en el artículo 16 en relación con el 13 del Reglamento.

Una vez obtenida la inscripción provisional, se dispone de un año como máximo para conseguir la definitiva. Por ello, antes de que expire dicho plazo deberá presentarse la siguiente documentación:

- Acta de puesta en marcha de las instalaciones.
- Disponer de un contrato por un período mínimo de tres años con un operador autorizado.
- Declaración de obra nueva de la Estación de Servicio, con descripción de tanques, instalaciones, edificaciones.

En el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo existe un Registro con la relación de las compañías que en estos momentos disponen de título de operador autorizado.

La autorización de la inscripción definitiva deberá ser motivada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo (art. 16.3 del Reglamento).

VII. DENEGACION DE LA INSCRIPCION DEFINITIVA Y SU CANCELACION

Ambas, al igual que la autorización, deberán ser motivadas (art. 16.3 del Reglamento).

Las causas y efectos de la cancelación están reguladas en el artículo 16.2 del Reglamento.

Causas de cancelación de las inscripciones definitivas:

- a) Petición del titular.
- b) Incumplimiento del apartado 2 del artículo 13 del Reglamento, es decir, no tener el suministro asegurado.
- c) Revocación de las autorizaciones administrativas precisas.
- d) Dejar de funcionar la instalación de suministro durante el plazo continuado de un año.

Efectos de la cancelación:

- a) Pérdida de eficacia.
- b) Caducidad de derechos.

Las inscripciones producen efectos hasta tanto se dicte la resolución de cancelación. Por lo tanto hasta dicho momento el régimen de distancias será aplicable para todas las estaciones registradas.

VIII. TRASCENDENCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA DENEGACION DE LA INSCRIPCION DEFINITIVA O SU CANCELACION

El vigente Reglamento no ha previsto nada al respecto.

Sería conveniente que se arbitrara algún sistema para que de la denegación o cancelación se pudiera de alguna forma tomar constancia en el Registro de la Propiedad, aunque fuera por nota marginal.

IX. LA EXTINCION DE LAS CONCESIONES DE ESTACIONES DE SERVICIO

Las causas y los efectos de la extinción están regulados en los artículos 64 y siguientes del anterior Reglamento (OM de Hacienda de 5 de marzo de 1970), aplicable únicamente a los que se hayan acogido a lo dispuesto en la disposición adicional primera, número 2, de la Ley 34/1992 de ordenación del sector petrolero.

Causas de la extinción:

- a) Expiración del plazo señalado (setenta y cinco años o finalización de la autorización o concesión de la entidad pública que legitime la utilización del suelo).
- b) Mutuo acuerdo de la Administración y el concesionario.

- c) Caducidad de la concesión.
- d) Renuncia del concesionario.

Efectos de la extinción.

Son distintos en cada supuesto de extinción.

a) Por expiración del plazo (art. 66) se producirá la reversión al Estado de instalaciones y terrenos definidos en la concesión o su modificación. Si fuera necesario el concesionario otorgará cuantos documentos fueren precisos para legalizar la propiedad de los terrenos e instalaciones a favor del Estado.

b) En las carreteras y autopistas objeto de concesión, finalizada ésta se extingue la concesión de las Estaciones de Servicio otorgadas por la Delegación del Gobierno en CAMPSA, quedando las instalaciones en poder de estas últimas; también se entienden extinguidos los contratos entre la concesionaria de la carretera o autopista y los gestores de las estaciones de servicio (art. 67).

c) En los supuestos de mutuo acuerdo y salvo pacto en contrario no hay reversión y el propietario únicamente debe desmontar y retirar las instalaciones (art. 68).

d) En los supuestos de caducidad se produce la reversión a favor del Estado de terrenos e instalaciones; únicamente se paga al concesionario el valor residual de los elementos materiales adscritos a la Estación de Servicio (arts. 69 y 70).

e) En la renuncia, que cabe transcurridos cinco años desde la concesión, rescatando los bienes sujetos a reversión, pero pagando al Estado el valor de las instalaciones y los terrenos, deducida la amortización (art. 71).

f) Posibilidad que la persona que en ese momento sea concesionario pueda solicitar se le designe arrendatario (art. 53).

Caducidad

Puede ser causa de caducidad la comisión de infracciones calificadas como muy graves, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes.

Cancelación de la inscripción de la concesión en el Registro de la Propiedad

Cuando se extingan las concesiones cuyas titularidades hayan decidido mantener:

Se harán constar de acuerdo con lo establecido por el artículo 79 de la Ley Hipotecaria y 173 del Reglamento Hipotecario, mediante la presenta-

ción en el Registro del documento que acredite extinción de la concesión, que entiendo podrá ser una certificación expedida a tal objeto por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (DA 1.º2 de la Ley 34/1992).

¿Deberá cancelarse la inscripción de los terrenos objeto de reversión por aplicación del artículo 339.2.º del Código Civil en relación con el artículo 5.º del Reglamento Hipotecario?

X. AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO. INTERVENCION NOTARIAL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

De acuerdo con el artículo 13 del Reglamento vigente se exigirán los mismos requisitos que para el primer establecimiento.

Sin embargo, precisamente por tratarse de ampliaciones o modificaciones tienen unas peculiaridades a las que vamos a hacer referencia a continuación.

A) AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO SUJETAS AL RÉGIMEN DE CONCESIÓN

(a partir de la Ley 34/1992 serán las menos)

1. *Sin aumento de la zona de reversión al Estado*

No basta una solicitud al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo y la comunicación de ésta a la Dirección General de la Energía.

Se exige siempre:

- Proyecto completo de modificación, tanto de las edificaciones como de los tanques y demás instalaciones.
- Licencia de obras del Ayuntamiento.
- Autorización del organismo competente en materia de carreteras.
- Escritura de modificación de la obra nueva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Sin este requisito únicamente se autoriza condicionalmente la modificación, concediéndose un plazo variable (tres meses habitualmente) para completar este requisito.

El Notario y el Registrador exigirán los requisitos del artículo 25 de la Ley del Suelo.

2. *Con aumento de la zona de reversión*

Se pueden utilizar dos vías:

a) La presentación de la licencia de obras del Ayuntamiento y de Carreteras y la certificación de distancias en el Registro de instalaciones de la Dirección General de la Energía, quien solicitará el informe favorable del nuevo órgano competente del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, el cual exigirá para dar su aprobación, además, la escritura pública de aumento de la zona de reversión —recordemos que siempre debe constituir finca independiente—, lo que implicará como mínimo el otorgamiento de una escritura de agrupación para aumentar la cabida de la finca y también la escritura de modificación de la obra nueva.

b) La presentación de toda la documentación en el Ministerio de Industria, y una vez cumplimentada y aprobada por el organismo competente presentarla en el Registro de instalaciones.

B) AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES DE LAS DEMÁS ESTACIONES DE SERVICIO

De acuerdo con las normas dictadas por la Dirección General de la Energía en cuanto al funcionamiento del Registro, no se necesita autorización para la modificación si no hay aumento de la zona de ocupación.

Si hay aumento de la zona de ocupación, aunque la Dirección General de la Energía no lo exige de momento, debería otorgarse escritura de ampliación de la zona de ocupación y, en su caso, de modificación de la obra nueva, de acuerdo con el artículo 15.1.3 del Reglamento.

La Dirección General de la Energía sí exige la licencia de obras del Ayuntamiento y, en su caso, del organismo competente en materia de carreteras y la certificación de distancias.

C) AGRUPAMIENTO

Aparte de las distancias entre el agrupamiento y la zona de servicio principal.

Para su construcción se exigen los mismos requisitos que para el primer establecimiento de la estación de servicio principal, por lo que me remito a lo ya explicado.

Si se trata de una estación de servicio en régimen de concesión será necesaria la autorización de la Delegación del Gobierno en CAMPSA.

D) TRANSFORMACIÓN DE LA UNIDAD DE SUMINISTRO EN ESTACIÓN DE SERVICIO

Se exigen los mismos requisitos que para el primer establecimiento de la estación de servicio.

XI. TRASLADO DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO

Se aplicará lo establecido en el artículo 17 del Reglamento.

Deberá acreditarse:

— Que existe una causa ajena al titular para el traslado mediante certificado del organismo competente.

— Que la nueva ubicación se encuentra en el mismo tipo de zona según la clasificación del artículo 11.

— Que la distancia del nuevo emplazamiento al que se abandona es inferior a 5 kilómetros.

— Que se dispone de las licencias municipales y autorizaciones de carreteras, en su caso, para el nuevo emplazamiento.

— Que se dispone de la propiedad, arrendamiento, etc., del terreno.

Es decir, todos los necesarios para la inscripción menos el certificado de distancias.

XII. TRANSMISION DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO
AL POR MENOR DE GASOLINAS Y GASOLEOS
DE AUTOMOCIONA) INSTALACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE CONCESIÓN DEL ANTIGUO
MONOPOLIO DE PETRÓLEOS

La transmisión de estas instalaciones de suministro se rige exclusivamente por el antiguo Reglamento (OM de Hacienda de 5 de marzo de 1970) y específicamente por el artículo 50 de dicho Reglamento.

1. *Normas generales*

Establece en su artículo 50 del Reglamento de 5 de marzo de 1970, en su párrafo 3.º, que:

«La concesión, sus instalaciones y terrenos no podrán en ningún caso ser objeto separado de transmisión, arrendamiento o gravamen, y éstos no podrán concertarse por tiempo superior a la duración de la concesión.»

Como podemos ver, el anterior Reglamento ya consideraba a las Estaciones de Servicio, si bien podría considerarse como la consecuencia lógica del régimen concesional del monopolio y de la reversión al Estado de los terrenos e instalaciones como una unidad de explotación inseparable.

El plazo de la concesión y la consiguiente reversión al Estado determina el límite temporal en que puede transmitirse, arrendarse o gravarse la estación de servicio.

2. Normas para la transmisión «*inter vivos*»

a) Las Estaciones de Servicio en régimen de concesión no podrán cederse (transmitirse, arrendarse o gravarse) por actos *inter vivos* mientras no estén en servicio las respectivas instalaciones (art. 50, párr. 1.º).

b) Necesidad de autorización expresa y previa en todo caso.

«Una vez suscrita el acta de conformidad para la puesta en funcionamiento de la estación de servicio, el concesionario podrá ceder, arrendar o gravar la concesión, sus instalaciones y terrenos siempre que previamente sea autorizado por la Delegación de Gobierno (ahora Ministerio de Industria), quien atendidas las circunstancias concurrentes en la persona del adquirente lo autorizará o denegará» (art. 50, párr. 2.º).

Esta exigencia de previa autorización planteaba serios problemas, ya que la presentación en la Delegación del Gobierno en CAMPSA de un proyecto de contrato (compra, arrendamiento, etc.) y que recibida la autorización no era susceptible de variación sin nueva autorización y además la tardanza de las autorizaciones producía en muchísimos casos que muchas operaciones no llegaran a feliz término.

Para solucionar este problema y facilitar la contratación los contratos de transmisión, arrendamiento o gravamen de las estaciones de servicio se han venido realizando sujetándolos a una condición suspensiva que ha sido admitida por la Delegación del Gobierno en CAMPSA (espero que el Ministerio de Industria siga el mismo criterio) y cuya redacción es la siguiente:

«La venta (o arrendamiento) objeto de este contrato queda sujeta a la condición suspensiva de que por la parte vendedora (o propietario o usufructuario) se obtenga de la Delegación del Gobierno en CAMPSA (ahora Ministerio de Industria) la pertinente autorización, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos objeto del Monopolio de Petróleos (Orden del Ministerio de Hacienda de 5 de marzo de 1970), colaborando los aquí contratantes en lo que fuera necesario al objeto de agilizar el trámite de las autorizaciones.»

Esta cláusula ha sido admitida tanto por los Notarios como por los

Registradores de la Propiedad y las escrituras de transmisión o arrendamiento de estaciones de servicio en régimen de concesión han podido otorgarse y acceder rápidamente al Registro de la Propiedad, evitándose así la situación de incertidumbre que antes se producía.

Recibida la autorización se presentaba en el Registro de la Propiedad acompañada de una instancia y se cancelaba la condición suspensiva.

Téngase en cuenta que los adquirentes o arrendatarios de estaciones de servicio en régimen de concesión son, en la mayoría de los casos, operadores autorizados.

Con el sistema de permitirse incluir en los citados contratos la «condición suspensiva» se ha dulcificado también la aplicación del apartado 11 del artículo 107 del Reglamento de 1970 (no derogado por el Reglamento de 1988 en este punto y tampoco hay que entenderlo derogado por la Ley 34/1982), que considera infracción muy grave la falta de esa autorización expresa y previa y la sanciona incluso con la caducidad de la concesión.

Creo que la razón por la que se permitió realizar las transmisiones y arrendamientos de estaciones de servicio sujetas a condición suspensiva fue considerar que la llamada «AUTORIZACION PREVIA», más que una autorización de carácter discrecional es una «VERIFICACION PREVIA» de la concurrencia en el adquirente o arrendatario de la capacidad legal necesaria.

c) Quién puede arrendar o adquirir estaciones de servicio sujetas al régimen de concesión.

Con anterioridad a la entrada de España en la CEE, únicamente podían ser concesionarios las personas que ostentaran la nacionalidad española y tratándose de sociedades no se permitía participación extranjera en el capital (arts. 15 y 17 de la Orden del Ministerio de Hacienda de 5 de marzo de 1970).

Evidentemente, desde la adhesión de España a la Comunidad Europea los nacionales de los países miembros quedaron equiparados a los españoles.

Actualmente habrá que estar a lo que dispone el artículo 2.º, párrafo 2.º, del vigente Reglamento en relación con el artículo 4.º del mismo.

Así pues, tienen capacidad para adquirir concesiones:

- 1) Operadores autorizados.
- 2) Cualquier persona física o jurídica que disponga de contrato en exclusiva con algún operador autorizado y en su caso CAMPSA.

d) Supuestos previstos en el párrafo 4.º del artículo 50 del Reglamento de 1970.

Establece dicho precepto que:

«En caso de embargo judicial de la concesión, sus instalaciones y terrenos, tanto los administradores designados por los órganos jurisdiccionales

como lo que, en su caso, tomen parte en la subasta de dichos bienes deberán reunir las condiciones exigidas por este Reglamento para ser titulares de la concesión, debiendo solicitar al efecto la oportuna autorización de CAMPSA (ahora Ministerio de Industria).»

1.º Supuesto de administrador judicial.

Habría que entender que en todos los casos, no sólo en el de embargo judicial, en que se haya designado administrador judicial [imaginemos un supuesto de cosa común (estación de servicio) procedente de herencia o legado, sin acuerdo entre los partícipes, resuelta judicialmente, y habiéndose nombrado un administrador en el procedimiento, supuesto que se ha producido en la práctica] que éste deberá reunir las condiciones exigidas (hoy por el nuevo Reglamento) para ser titular de la concesión y deberá solicitar la autorización de CAMPSA (hoy Ministerio de Industria).

El precepto es poco operativo si hay que solicitar y esperar la autorización del Ministerio de Industria (antes Delegación del Gobierno en CAMPSA).

De hecho, en el supuesto que conozco (división de cosa común) el Juez designó administrador judicial, pero prescindió de solicitar la autorización a CAMPSA, lo cual es lógico pues nos hallamos ante un supuesto de tutela judicial. A la Delegación del Gobierno en CAMPSA (hoy Ministerio de Industria) procederá en todo caso hacerle una comunicación posterior).

2.º Supuesto de subasta.

Aquí hay que entender lo mismo que en el caso anterior, que el precepto citado se refiere a todo tipo de subastas judiciales, y bastará que sea el Juez quien determine la capacidad de los participantes en la misma y en su caso de los terceros a quienes se ceda el remate si ello cabe de acuerdo con la reciente modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil y efectuar *a posteriori* una comunicación al Ministerio de Industria (antes la Delegación del Gobierno en CAMPSA).

En el supuesto que conozco (división de cosa común) no comunicó nada a CAMPSA con anterioridad, y CAMPSA que se enteró por el *Boletín* participó en la subasta sin hacer oposición alguna.

¿Habrá que solicitar autorización al Ministerio de Industria (antes a la Delegación del Gobierno en CAMPSA) en el supuesto de ejecución extrajudicial? ¿La exigirán los Notarios y Registradores de la Propiedad?

3. Normas para la transmisión «*mortis causa*»

Está regulada en los párrafos 5, 6 y 7 del artículo 50 de la Orden del Ministerio de Hacienda de 5 de marzo de 1970, de los que resultan las siguientes normas:

1.º Cabe la adquisición *mortis causa* de estaciones de servicio (art. 50, párr. 6.º, 1.ª parte).

2.º Comunicación en el plazo más breve posible al Ministerio de Industria del fallecimiento del titular por los «herederos presuntos», con indicación de la persona que asuma provisionalmente la administración.

Por «herederos presuntos» habrá que entender los que la Ley designa a falta de heredero testamentario o contractual o si todavía no se conoce éste.

Por tratarse de una administración provisional no se exige aquí la previa autorización y bastará que el administrador tenga la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse.

3.º Quien sea en definitiva el adquirente *mortis causa* de la Estación de Servicio deberá comunicarlo al Ministerio de Industria (antes CAMPSA) en el plazo de doce meses, a contar desde el fallecimiento del titular, salvo que exista impedimento debidamente justificado (art. 50, párr. 6.º).

4.º Deberá presentarse en el Ministerio de Industria (antes la Delegación del Gobierno en CAMPSA) «título hereditario» (testamento, declaración de herederos *ab intestato* o contrato sucesorio-capítulos matrimoniales) y documento «atributivo de la propiedad», debiendo entenderse por tal: relación privada de bienes en caso de heredero único, escritura de aceptación de herencia e inventario, escritura de entrega de legado y escritura de participación en su caso.

5.º Caso de adjudicación indivisa a varias personas, éstas deberán designar la que de «entre ellas» —parece que se excluye a los terceros— haya de actuar de administrador, siempre que las personas llamadas no deseen constituirse en sociedad con arreglo a las prescripciones del Reglamento de 1970 (art. 50, párr. 6.º).

6.º La Delegación del Gobierno en CAMPSA (suponemos que el Ministerio de Industria también lo exigirá) en armonía con el Reglamento 645/1988 venía exigiendo también, cuando se producían transmisiones *mortis causa* de la estación de servicio, además del título, su inscripción en el Registro de la Propiedad debidamente liquidado el Impuesto de Sucesiones y, en su caso, la formación de finca registral independiente y la DECLARACION DE OBRA NUEVA.

B) LAS DEMÁS INSTALACIONES O «RED LIBRE»

Estas transmisiones se regirán por las normas genrales del Código Civil.

A mi entender, las preguntas fundamentales que debe plantearse es:

¿ES POSIBLE LA TRANSMISION SEPARADA DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS QUE CONFIGURAN LA INSTALACION DE SUMINISTRO?

¿HAY QUE ENTENDER QUE LA UNIDAD DE SUMINISTRO O LA ESTACION DE SERVICIO COMO UNIDADES DE NEGOCIO INSEPARABLES?

¿PODRA APLICARSE POR ANALOGIA EL ARTICULO 50, TERCER PARRAFO, DEL REGLAMENTO DE 1970?

¿Y EL CRITERIO JURISPRUDENCIAL QUE SOLO EXISTE PARA SUPUESTOS DE TRANSMISIONES DE ESTACIONES DE SERVICIO EN REGIMEN DE CONCESION?

Mi criterio es que una interpretación conjunta de las normas que regulan el establecimiento de estas instalaciones, y concretamente de los distintos apartados del artículo 15 del vigente Reglamento, conduce necesariamente a la conclusión de considerar dichas instalaciones como una unidad de explotación no susceptible de transmisión, arrendamiento, gravamen u opción separada de los distintos elementos que la componen en tanto se mantenga inscrita como tal instalación en el Registro del Ministerio de Industria y Energía.

No puede ser de otra forma; los artículos 13 y 15 del vigente Reglamento exigen la concurrencia de los siguientes requisitos para que una estación de servicio pueda funcionar legalmente:

- 1) Perfecta identificación del solicitante.
- 2) Perfecta identificación del lugar en que se pretende construir la estación de servicio, con certificación de distancias, plano a escala que debe coincidir con la finca registral independiente que necesariamente deberá formar el terreno.
- 3) Documento público que acredite la propiedad, derecho real, arrendamiento u opción sobre dicho terreno de quien haga la solicitud.
- 4) Proyecto completo, con las licencias y autorizaciones exigidas por las autoridades municipales y de carreteras conforme a la normativa vigente.
- 5) Y una vez construida la estación de servicio, acta de puesta en marcha y contrato de suministro con un operador.

Cabrá, entiendo, la transmisión de una participación indivisa de la estación de servicio como unidad patrimonial, pero no, repito, de los distintos elementos aisladamente.

XIII. ALGUNAS RESOLUCIONES JUDICIALES SOBRE TRANSMISION DE ESTACIONES DE SERVICIO EN REGIMEN DE CONCESION

Existen dos sentencias recientes que han tratado la cuestión de la transmisión de estaciones de servicio y ambas han coincidido en la calificación de la Estación de Servicio como unidad patrimonial.

1. La Sentencia de la Sala 3.^a de lo Civil de la Audiencia de Barcelona de fecha 27 de enero de 1988 —que no aparece publicada en la RJ de Catalunya sorprendentemente— y que fue confirmada por la Sentencia de la Sala 1.^a del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1989 (Aranz. 5609), señala en su CONSIDERANDO QUINTO, que es el fundamento del apartado número 6 del fallo (TS, letra E), lo siguiente:

«Ya se ha dicho que nada obsta a que existiendo varios partícipes en la titularidad tengan cuotas distintas, ni que incluso las mismas sean diferentes en relación con los *diversos elementos que se integran para formar el todo o unidad patrimonial esencialmente indivisible desde el punto de vista material...*»

Y el punto 6.º del fallo dice textualmente:

«*Declarar que el negocio aludido de estación de servicio forma una unidad esencialmente indivisible en la perspectiva de la partición material, sin que pueda descomponerse en sus elementos, por lo que a falta de otra solución acordada por los interesados deberá procederse a su enajenación en pública subasta y con la intervención de licitadores extraños, procediéndose en su caso a la liquidación correspondiente con contemplación de las bases genéricas especificadas en el fundamento quinto de esta resolución...*»

2. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 17 de mayo de 1990 —a la que haré referencia también al tratar los aspectos fiscales— publicada en CARTA TRIBUTARIA de 1 de enero de 1991, referencia 2950, y que en su fundamento de Derecho QUINTO dice:

«Partiendo de la imposibilidad jurídica de que los bienes que integran una Estación de Servicio, fundamentalmente la concesión administrativa, los terrenos y las instalaciones no pueden, en ningún caso, ser objeto por separado de transmisión (art. 50 del Reglamento para el suministro y venta de carburantes y combustibles, Orden del Ministerio de Hacienda de 5 de marzo de 1970), no es difícil llegar a la *conclusión de que estamos en presencia de lo que la doctrina civil denomina una “universitas iuris”, es decir, una pluralidad ontológica de bienes a los que el derecho da un tratamiento unitario en fuerza de la unidad lógica del complejo en atención*

a su destino asimismo unitario. Se trata aquí de un complejo organizado en el que destaca como elemento básico la concesión administrativa, presupuesto imprescindible para la legal explotación de una Estación de Servicio y, junto a él, un conjunto de cosas y bienes que conforman su soporte físico u organizativo. Todo ello se considera en el tráfico como un valor unitario que se vende, se arrienda o puede ser objeto de gravamen como un todo.»

3. Existe alguna sentencia dictada por Juzgados que también hace referencia a la Estación de Servicio como unidad patrimonial.

Ahora bien, téngase en cuenta que las sentencias citadas hacen referencia a estaciones de servicio en régimen de concesión.

XIV. ESPECIAL REFERENCIA AL DERECHO DE SUPERFICIE. SU UTILIDAD EN ESTA MATERIA

Lejos de mi intención hacer un estudio extenso e intenso sobre el derecho de superficie, ya que el presente estudio tiene una finalidad eminentemente práctica y respecto de un tema específico: las estaciones de servicio.

Por ello voy a centrar mis comentarios esencialmente en ese aspecto de utilidad práctica que el derecho de superficie ha tenido y tiene en los últimos años en la construcción de Estaciones de Servicio.

Sin perjuicio de ello, es obligado que previamente y de la forma más esquemática posible se haga una referencia al concepto, naturaleza, caracteres, elementos, formas de constitución y efectos y las normas reguladoras del derecho de superficie en nuestro Derecho, a cuyo efecto seguiré el esquema de ROCA SASTRE en su *Tratado de Derecho hipotecario*.

A) CONCEPTO

Según ROCA SASTRE, el derecho de superficie en su configuración moderna es el derecho real de tener y mantener temporalmente, en terreno a inmueble ajeno, una edificación o plantaciones y cultivos en propiedad separada obtenida mediante el ejercicio anejo de edificar o plantar.

Aquí únicamente haré referencia al derecho a edificar sobre terreno ajeno.

B) NORMATIVA VIGENTE

La normativa vigente en la materia es la siguiente:

Artículos 171-174 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976.

El artículo 107.5 de la Ley Hipotecaria que prevé su hipotecabilidad.

El artículo 16.1 del Reglamento Hipotecario que regula la inscripción del derecho de superficie urbano.

En Catalunya es de aplicación el DECRET-LEGISLATIU 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de los textos legales vigentes en Catalunya en materia urbanística, y concretamente los artículos 240-243, cuyo contenido es idéntico a los del texto refundido de aplicación a toda España.

La Ley del Suelo, dice PEDRO J. AMENGUAL PONS, consciente de la parca regulación en la legislación civil vigente del derecho de superficie, pero respetuosa con ella, dispone que se registrá:

1. Por las disposiciones contenidas en esta sección.
2. Por el título constitutivo del derecho.
3. Subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

«Esta enumeración —continúa el citado autor— supone una jerarquía de normas, lo cual quiere decir que en el título constitutivo no podrá estipularse nada en contra de lo dispuesto en la Ley, que tiene, por consiguiente, carácter de derecho dispositivo; y *como aquellas disposiciones no son muy detalladas y dejan amplio campo a las estipulaciones de las partes, de ahí la gran importancia de la redacción del título constitutivo, que al tener que formalizarse necesariamente en escritura pública deposita en los Notarios la responsabilidad y la confianza de la modelación de los derechos de superficie.*»

C) NATURALEZA JURÍDICA

La naturaleza jurídica del derecho de superficie ofrece las características siguientes:

- 1) Es un derecho real inmobiliario de goce plenamente transmisible, hipotecable e inscribible.
- 2) Lo decisivo, según ROCA SASTRE, en el derecho de superficie es servir de soporte de la propiedad separada superficiaria, posibilitándola.
- 3) El derecho de superficie como instrumento de la posible propiedad separada superficiaria constituye una excepción al mecanismo de la accesión en materia de bienes inmuebles, por cuanto su existencia deja sin actuación al principio romano «quidquid solo inaedificatur vel plantatur solo cedit», cuyo principio ha sido recogido por el artículo 358 de nuestro Código Civil al disponer que «lo edificado... en predios ajenos... pertenece al dueño de los mismos».
- 4) Duración temporal.

Dispone el artículo 173.1 de la Ley del Suelo que el derecho de superficie se extinguirá «por el transcurso del plazo que se hubiera pactado al constituirlo, que no podrá exceder de setenta y cinco años en el concedido por el Estado y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el convenido entre particulares».

El artículo 16.1 del Reglamento Hipotecario, a los efectos de su inscripción, permite solamente una duración de cincuenta años, en uno u otro supuesto. Esta norma debe entenderse, según ROCA SASTRE, automáticamente modificada por la actual legislación del suelo.

5) El derecho de superficie es TRANSMISIBLE y SUSCEPTIBLE DE GRAVAMEN, con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo. Así lo dispone el artículo 171.1 de la Ley del Suelo. También podrá ser objeto de disposición por herencia o legado. Asimismo el dueño del suelo podrá disponer de la propiedad del suelo de la finca respectiva.

El artículo 107 de la Ley Hipotecaria admite la hipotecabilidad del derecho de superficie.

Las limitaciones a la disposición del derecho de superficie, que el artículo 16.1.d) llama «pactos relativos a los actos de disposición por el superficiario», podrán consistir en prohibiciones de disponer, que se regirán por los artículos 226 y 227 de la Ley Hipotecaria, así como en tanteos y retractos convencionales, pues los legales, que ya silencia el Reglamento Hipotecario, los rechaza la vigente Ley del Suelo.

El derecho de superficie es enajenable o gravable con independencia de que se haya producido o no la propiedad separada superficiaria.

6) Puede referirse a edificaciones sobre el suelo y a edificaciones por debajo del suelo (art. 16 del RH).

7) No caben los derechos de tanteo y retracto legales, suprimidos por la Ley del Suelo de 1976.

D) REQUISITOS NECESARIOS PARA LA CONSTITUCIÓN

a) *Elementos personales:* Concedente y superficiario.

El concedente deberá ser propietario de la finca correspondiente, estar legitimado para dicha constitución y gozar de la capacidad necesaria para disponer de bienes inmuebles.

En los supuestos de condominio de derechos reales preexistentes se necesitará el consentimiento de los demás condominios y/o en su caso de los titulares de derechos reales.

b) *Elemento objetivo* es la FINCA sobre la cual haya de constituirse este derecho.

c) *Forma*: La constitución del derecho de superficie puede tener lugar por negocio jurídico contractual como modo corriente de constituirlo, pero también es posible su constitución mediante donación o testamento, pues la concesión no ha de ser necesariamente onerosa.

Respecto del título documental en el que conste la constitución del derecho de superficie, basta afirmar que debe reunir los requisitos generales de todo título inscribible si se quiere que tenga acceso al Registro.

El artículo 16 del Reglamento Hipotecario establece los siguientes requisitos:

1. Exige título público (la Ley del Suelo exige escritura pública).
2. Fijación del plazo de duración, al que ya hemos hecho referencia, entre particulares no podrá exceder de noventa y nueve años.
3. Determinación del canon o precio que haya de satisfacer el superficiario si el derecho se constituye a título oneroso.
4. Plazo para realizar la edificación, que no podrá exceder de cinco años según el artículo 16 del Reglamento Hipotecario. El fijado en el Plan o el convenido si fuere menor, según el artículo 173.1 de la Ley del Suelo.
5. Características generales de la edificación, destino y costo del presupuesto.
6. Pactos relativos a la realización de actos dispositivos por el superficiario.
7. Garantías de trascendencia real que aseguren el cumplimiento de los pactos del contrato sin que sea permitido el comiso.
8. Se requiere además la inscripción en el Registro de la Propiedad, pues la inscripción tiene como valor constitutivo (arts. 16 RH: «para su eficaz constitución», y 172.2 LS: «... como requisito constitutivo de su eficacia...»). ROCA SASTRE critica la expresión utilizada, pues entiende que por tratarse de inscripción constitutiva la inscripción, junto con el título público, son requisitos para el nacimiento o existencia del derecho real de superficie y no sólo para su eficacia.

LA RICA considera posible que el derecho de superficie conste inscrito en hoja o folio registral separado. No lo considera así ROCA SASTRE ante la falta de precepto legal específico, aunque considera que hay razones más que fundadas para ello que para concederlo a las fincas o locales en propiedad horizontal.

E) EFECTOS

a) El DERECHO DE SUPERFICIE hace posible la propiedad separada superficiaria.

b) El dueño del suelo adquiere el derecho a la contraprestación, precio o canon periódico en caso de constitución a título oneroso.

c) El dueño del suelo tiene derecho a exigir que la edificación se construya en el plazo señalado al efecto y del modo y las características generales fijadas en el contrato, pudiendo exigir el cumplimiento de lo pactado en orden a mejoras, destino o uso de la edificación y conservación de la misma.

d) Como ya hemos dicho, el dueño del suelo tiene derecho a adquirir o hacer suya la edificación al quedar extinguido el derecho de superficie, sin que deba abonar indemnización alguna al superficiario.

e) El superficiario adquiere el derecho a edificar, o sea, a construir la edificación convenida.

Este derecho lleva consigo el derecho de reconstrucción en caso de perecimiento, a menos que este perecimiento se haya pactado como caso extintivo o condición resolutoria del derecho de superficie.

f) El derecho de tener y mantener en el terreno o solar ajeno la propiedad separada superficiaria, correspondiendo al titular del derecho de superficie la facultad de hacer valer sobre la edificación todos los derechos inherentes a la propiedad de lo construido y sus accesorios.

g) El derecho de enajenar, gravar y, en general, disponer por actos entre vivos o por causa de muerte el derecho de superficie y con éste la propiedad superficiaria correspondiente a lo edificado, con las limitaciones que se hubieran fijado en su caso al constituirlo.

F) EXTINCIÓN

a) Finalización del plazo.

Establece el artículo 173.3 de la Ley del Suelo que «la extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario».

b) No tener el superficiario concluida la edificación en el plazo señalado, que no podrá exceder, según ROCA SASTRE, del previsto en el Plan o, en su caso, cinco años según el artículo 16 del Reglamento Hipotecario.

c) Abandono del superficiario.

d) Confusión de derechos, el mutuo disenso, la expropiación forzosa y la condición resolutoria pactada por otras causas de las previstas por la Ley.

Por último, hay que hacer referencia al artículo 173.4 de la Ley del Suelo, que establece:

«Si por cualquiera otra causa (que no sea el transcurso del tiempo) se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y del

superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente».

Hasta aquí hemos visto cuál es la estructura del derecho de superficie; veamos ahora la utilidad práctica de esta figura jurídica.

El profesor CARLOS JAVIER RODRÍGUEZ GARCÍA, en su trabajo «Retroprogresivismo jurídico y nuevos perfiles del derecho de superficie» (*Actualidad Jurídica*, núm. 46, 18 de diciembre de 1988); el profesor MARTÍN BLANCO, en su trabajo *Formas de propiedad del suelo urbano. El derecho de superficie* (Ministerio de la Vivienda, doc. núm. 952, año 1972, pág. 13); más recientemente otros autores, como BUENAVENTURA CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE (*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*), han puesto de manifiesto la pobre utilización práctica del mismo, achacándolo los dos primeros a que la sociedad española no está mentalizada para recibirlo y el tercero porque entiende que no se dota al propietario del suelo y al superficiario de garantías suficientes de sus respectivos derechos, fundamentalmente por el excesivo coste, especialmente de orden fiscal, que esa figura jurídica implica.

Estoy de acuerdo con la conclusión con que el profesor CARLOS JAVIER RODRÍGUEZ GARCÍA termina su trabajo, cuando dice:

«... el derecho de superficie es utilizado fundamentalmente cuando se trata de construcciones verdaderamente importantes desde el punto de vista económico, cuyo valor está previamente calculado en función de lo que actualmente se hace (hoy se suele tasar la amortización de un edificio en cuarenta o cincuenta años como máximo), ya que el propietario del suelo quiere reservarse siempre "ese poder de renovar» y utilizar después inmobiliariamente el propio suelo". El profesor RODRÍGUEZ se refiere a grandes edificios ubicados en el centro de grandes ciudades y que producen una gran rentabilidad, lo cual permite la utilización de la figura por las grandes compañías.»

Esta ha sido también una de las razones que han tenido en cuenta las grandes compañías del sector de distribución de gasolinas y gasóleos de automoción, junto con otras que a continuación veremos, para decidirse a realizar contratos de derecho de superficie para construir Estaciones de Servicio.

Y algo, aunque sea poco, debe estar cambiando la mentalidad de los españoles cuando para la construcción de Estaciones de Servicio se ha utilizado muchísimo en los últimos tiempos la figura del derecho de superficie; y ello no hubiera sido posible sin ese cambio de mentalidad.

Los propietarios de terrenos aptos para construir Estaciones de Servicio han sido mucho más receptivos a la constitución de un derecho de superficie que les permite obtener una renta durante un largo plazo de tiempo y la reversión a su favor de la estación de servicio construida a la finalización del

plazo de duración del derecho de superficie que no vender los terrenos de su propiedad, porque si eran urbanos deseaban mantenerlos en patrimonio por su alto valor y si eran rústicos (los situados en plena carretera) su valor de venta les compensaba menos que la constitución del derecho de superficie.

A ello debe unirse las razones de las grandes compañías del sector que no deseaban comprar, al menos como norma, puesto que ello les implicaba un desembolso adicional a la construcción y, por ende, mantener en su patrimonio un inmovilizado no deseable.

Y por otra parte, la larga duración normal del derecho de superficie permite al superficiario no sólo amortizar el coste de la construcción, sino además obtener un rendimiento a la explotación del negocio.

Así pues, la constitución de derechos de superficie satisfacía plenamente los deseos y necesidades de unos y otros y además por su propia estructura tal vez sea la figura jurídica que mejor se adapta a las exigencias de los artículos 13, 15 y 16 del Real Decreto 645/1988, de 24 de junio, por el que se aprueba el vigente Reglamento para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción.

Tanto el Reglamento Hipotecario junto con la Ley del Suelo de 1976, por un lado, como el Real Decreto 645/1988, por otro, exigen:

- a) Escritura pública e inscripción (en todo caso, a la finalización de la construcción se exige que ésta se halle inscrita en el Registro de la Propiedad).
- b) Características generales de la edificación, destino y costo del presupuesto (RH y LS), y plano de ubicación, licencias y autorizaciones municipales y de carreteras (RD 645/1988), lo que implica de hecho un proyecto completo.
- c) Plazo de construcción (RH, cinco años; LS, el del Plan, si lo hay, y un año desde la inscripción provisional el art. 16 RD 645/1988).
- d) Extinción del derecho por no concluirse la edificación en el plazo señalado, con el límite del máximo legal (derecho de superficie) y un año (RD 645/1988) desde la inscripción provisional.

Al constituirse un derecho de superficie para la construcción de una Estación de Servicio se pueden cumplir con el otorgamiento de un solo documento público todos los requisitos que exigen tanto el Reglamento Hipotecario y la Ley del Suelo como el Real Decreto 645/1988, y con este documento y la instancia cuyo modelo se acompaña de Anexo I presentarlo en el Registro del Ministerio de Industria para la inscripción provisional, quedando únicamente pendiente la escritura de obra nueva que otorgará el superficiario.

Cláusulas convencionales que suelen pactarse en los contratos de constitución de derecho de superficie:

- 1.^a Tanteo y retracto.
- 2.^a Duración de cincuenta años.
- 3.^a Canon con cláusula de estabilización, que se empezará a pagar cuando entre en funcionamiento la Estación de Servicio.
- 4.^a Resolución por falta de pago del canon convenido, previa indemnización de las inversiones realizadas por el superficiario descontadas las amortizaciones.
- 5.^a Derecho de rescate a favor del propietario concedente transcurridos veinticinco años, con preaviso de un año y con indemnización al superficiario que podrá ser determinada o determinable.
- 6.^a Condición suspensiva o resolutoria si no se obtiene la inscripción definitiva.

Todas estas cláusulas entiendo que pueden y deben tener acceso al Registro de la Propiedad y, tal vez, no otras como las que hacen referencia, por ejemplo, al personal de la estación de servicio en caso de extinción por algún supuesto distinto a la finalización del plazo, las cláusulas de sumisión a arbitraje, las de suministro exclusivo por el ex superficiario en caso de rescate anticipado por el propietario por tener carácter puramente obligatorio.

XV. ASPECTOS FISCALES DE INTERES

En este apartado pretendo hacer especial hincapié en las cuestiones que plantean o han planteado algún conflicto.

La gran discrepancia entre la Administración Tributaria y las Asesorías Jurídicas de las grandes empresas petroleras, y entre ellas CAMPSA, se ha planteado en la compraventa de Estaciones de Servicio.

Alguna Administración Tributaria sostenía el criterio de que la transmisión de una Estación de Servicio (siempre se ha tratado de estaciones sujetas a reversión en régimen concesional) encajaba en el supuesto de exención del IVA del número 22 del artículo 8 de la Ley 30/1985, de 2 de agosto, y del artículo 13.22.2.º del Reglamento (RD 30 octubre), comprensivos de las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallan enclavadas, y por lo tanto deberían tributar de acuerdo con los artículos 3.3.º de la Ley del IVA y 7.5, párrafo 1.º y último, del Texto Refundido del ITP y AJD (RD 3050/1980, de 30 de diciembre) por este último concepto.

Las asesorías, salvo cuando entraba en juego el artículo 5.1.1 de la Ley y artículo 8.1 del Reglamento del IVA y apoyándose en el artículo 50 del Reglamento de 1970 que prohíbe la transmisión por separado de los bienes

que integran la Estación de Servicio, efectuaban la liquidación por IVA y por actos jurídicos documentados, y únicamente por los conceptos que reúnen los tres requisitos que exige el artículo 42.2 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (3494/1981, de 29 de diciembre).

Ante estos planteamientos discrepantes surgió el conflicto que ha sido resuelto por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 17 de mayo de 1990 a la que ya he hecho referencia y que basándose en que la Estación de Servicio es una *universita iuris* dio la razón en este caso a CAMPSA.

Este criterio, teniendo como apoyo el artículo 50 del Reglamento de 1970, es de gran consistencia, pero ¿habrá de llegarse a la misma conclusión en las transmisiones de Estaciones de Servicio no sujetas al régimen de concesión?

Mi criterio, que ya ha quedado expuesto al tratar de la transmisión de las Estaciones de Servicio de la «red paralela» y por ello como unidad de explotación, su transmisión deberá quedar sujeta al IVA por los mismos razonamientos que expone la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, salvo que se produzca el supuesto del artículo 5.1 de la Ley y artículo 8.1 del Reglamento del IVA, cuya redacción no hace sino reforzar esta tesis pues utiliza el concepto «patrimonio empresarial» como un todo unitario precisamente para no sujetarlo al IVA, pero únicamente cuando se transmite la totalidad del patrimonio empresarial.

Exención

Existe una exención específica para el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, establecido por el artículo 106.2, apartado f), de la Ley de Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1988, que establece:

«2. Asimismo están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.»

Salvo lo expuesto no existe ninguna especialidad de carácter fiscal que exija aquí un comentario.

SALVADOR CASAMITJANA LLOVET
Abogado

SOLICITUD DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE INSTALACIONES DE VENTA AL POR MENOR DE GASOLINAS Y GASOLEOS DE AUTOMOCION

EXPTE. N.º :

SOLICITUD DE		INSCRIPCION PROVISIONAL	☐
		INSCRIPCION DEFINITIVA	☐
		TRASLADO POR CAUSA DE FUERZA MAYOR	☐

DATOS DE LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD (1)	
LUGAR (ORGANO DE LA ADMON.) FECHA/...../..... HORA:H.....mn.	Sello del Organo receptor

DATOS DEL SOLICITANTE	
NOMBRE/RAZON SOCIAL: DOMICILIO/DIRECCION SOCIAL: MUNICIPIO:.....COD. POSTAL:..... PROVINCIA:.....TELEFONO: DNI/NIF:.....ARRENDATARIO:	

EMPLAZAMIENTO SOLICITADO	
AUTOPISTA/CARRETERA: P Km.:.....COD.:..... CALLE/PLAZA:.....N.º: MUNICIPIO:.....COD. POSTAL:..... ZONA GEOGRAFICA: PROVINCIA:	

(1) A rellenar por el Órgano de la Administración receptor de la solicitud (Registro Central del Ministerio de Industria y Energía, Direcciones Provinciales del mismo, Gobiernos Civiles y Oficinas de Correos).

CLASIFICACION DE LA INSTALACION	
ESTACION DE SERVICIO	☐ A.1
UNIDAD DE SUMINISTRO	D A.2
APARATO SURTIDOR CON DERECHO A DISTANCIA (art. 29).....	☐ A.3
	GASOLINA 97.....
	GASOLINA 92.....
N.º DE APARATOS SURTIDORES:	GASOLINA SIN PLOMO.....
	GASOLEO AUTOMOCION

SUMINISTRADOR (1)	
CAMPSA.....	☐
OPERADOR AUTORIZADO.....	☐ NOMBRE

TIPO DE EMPLAZAMIENTO (art. 11.º R. D. 645/88)	
ZONA URBANA: 5.001 < n.º de habitantes < 10.000.....	☐ A.1
10.001 < n.º de habitantes < 25.000.....	☐ A.2
N.º de habitantes > 25.001.....	☐ A.3
ZONA DE INFLUENCIA URBANA.....	☐ B.1
ZONAS ESPECIALES: FRONTERA.....	☐ C.1
AUTOPISTA DE PEAJE.....	☐ C.2
LAS DEMAS: MUNICIPIO CON N.º DE HABITANTES < 5.000.....	☐ D.1
CARRETERA NACIONAL.....	☐ D.2
CARRETERA COMARCAL.....	☐ D.3
CARRETERA LOCAL.....	☐ D.4
CAMINO VECINAL.....	☐ D.5
AUTOPISTA SIN PEAJE.....	D D.6
AUTOVIA.....	D D.7
OTROS.....	D D.8

(1) Sólo es preceptiva su cumplimentación para la inscripción definitiva.

DOCUMENTACION QUE SE PRESENTA (art. 15.º R. D. 645/88)

INSCRIPCION PROVISIONAL

- Acreditación de la personalidad:
- Personas físicas: (según art. 69.º L.P.A.)..... ☐ .1
 - Persona jurídica: (según art. 69.º L.P.A. más Estatutos Sociales y
composición órganos de gestión)..... ☐ .2
 - Campsa..... ☐ .3
 - Operador autorizado..... ☐ .4
- Plano a escala 1:50.000 de emplazamiento certificado por el órgano competente, con expresión de la distancia a la EE. SS. más próxima, y certificación del Ayuntamiento si es suelo urbano, en su caso..... ☐ .1
- Acreditación de la propiedad:
- Inscripción en el Registro de la Propiedad de Título de Propiedad, Derecho Real o Arrendamiento..... ☐ .1
 - Autorización o cesión de autorización estatal o local..... ☐ .2
 - Opción de compra (deberá ejercerse antes de seis meses)..... ☐ .3
- Licencias y autorizaciones:
- De.....
- De.....D** .1

INSCRIPCION DEFINITIVA

- Seguridad en el Suministro:
- Concesión del Monopolio de Petróleos..... ☐ .1
 - Contrato con un solo operador autorizado..... ☐ .2
 - Campsa..... ☐ .3
 - Operador autorizado..... ☐ .4
- Acta de puesta en marcha expedida por el Organismo Competente..... ☐ .1

Madrid, ade.....de 19....

Firma y nombre,

DATOS SOBRE LA INSCRIPCION (1)	
TIPO DE INSCRIPCION:	
PROVISIONAL:.....	☐
FECHA RESOLUCION:...../...../.....	
REFERENCIA RESOLUCION: GS-P-.....	
CADUCIDAD INSCRIP. PROV:...../...../.....	
DEFINITIVA:.....	D
FECHA RESOLUCION:...../...../.....	
REFERENCIA RESOLUCION: GS-P-.....	
DENEGACION DE INSCRIPCION:	
PROVISIONAL:	
FECHA RESOLUCION:...../...../.....	
DEFINITIVA:	
FECHA RESOLUCION:...../...../.....	
RAZONES:.....	
.....	
.....	
CANCELACION DE INSCRIPCION:	
FECHA RESOLUCION:...../...../.....	
RAZONES:.....	
.....	
.....	
PETICION DOCUMENTACION NO PRESENTADA O ADICIONAL:..... ☐	
FECHA DEL ESCRITO:...../...../.....	
PLAZO PARA CONTESTAR:...../...../.....	

(1) A rellenar por Organos de la Administración.