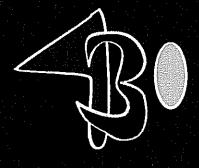
CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Sumario

Año XIV - Núm. 301 - 2ª Quincena de Mayo, 2001



LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

CONSEJO DE REDACCION:

Ana Maria del Castillo
Gonzalez
Rodolfo Bada Mañó
Cristina Carbonell Llorens
Vicente Carbonell Serrano
Vicente Dominguez Calatayud
Enrique García Sánchez
Carmen Gómez Durá
Manuel Gomis y Segarra
Inmaculada Gosálvez Simbor
Rosa Navarro Díaz
Carlos J. Orts Calabuig
Mercedes Ríos Peset
Javier Solá Palerm
Mercedes Tormo Santonja

DIRECTOR José Bollaín Gómez

SUBDIRECTORA María-Emilia Adán García

·SECRETÁRÍA: Sta. María Dolores (Loli)

Pintor Peyró, 12. 46010-Valencia. Teléfono: 96-

3897813

Fax: 96-3694195 dcrpmv@grz.net

> Depósito legal: V-1212-1988

	CASOS PRACTICOS	
	AUTOPROMOCIÓN Y SEGUROS OBLIGATORIOS , por Gerardo Muriedas Mazorra12	•
	EL EXCESO DE CABIDA EN UN SISTEMA REGISTRAL CARENTE DE SOPORTE GRÁFICO , por Cesario Gil de Pareja17	
	PROYECTO DE ESCRITURA, por Vicente Espert Sanz22	,
	PATRIMONIO DEL ESTADO. LEY 7/2001 DE 14 DE MAYO24	Ţ
UMOR	CORRAL JR 27	-
3 -	RESEÑA LEGISLATIVA 28	;

Casos prácticos



Una sociedad mercantil, por medio de su representante idóneo, vende una finca que es precisamente el domicilio de la propia sociedad. ¿ Es posible?. Unánimente se consideró que no había ningún problema. La sociedad puede mantener el mismo domicilio social (a través de un contrato de arrendamiento, por ejemplo) o cambiarlo a otro lugar diferente cumpliendo los oportunos requisitos formales.

PREFERENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE UNA HIPOTECA DE MÁXIMO CON INCLUSIÓN DE NUEVOS ACREEDORES.

En el Registro constan -entre otros- los siguientes asientos relativos a la misma finca:

- 1.-Hipoteca de máximo a favor de determinados acreedores por diversas facturas hasta un máximo de 300.000.000 de pesetas.
 - Anotación de embargo.
 - 3.-Solicitud de suspensión de pagos.

Los interesados que pactaron la primera hipoteca, junto con otros acreedores, pretenden modificarla en el sentido de incluir otras factu ras distintas de las primitivas, a favor de dichos otros acreedores, si bien sin que la cantidad asegurada con la hipoteca exceda de la cantidad máxima primitivamente pactada; es decir, de los trescientos millones de pesetas, con la misma preferencia.

Solución aceptada: Con relación a los nuevos acreedores la modificación de la hipoteca no tendrá preferencia sobre los asientos intermedios antes citados aunque no haya aumentado la responsabilidad hipotecaria.

FACULTAD DE DISPOSICIÓN DE LA FINCA DONADA A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DE DONANTE Y DONATARIO.

Una persona dona a su sobrino menor de edad una finca con la prohibición de enajenar sin el consentimiento de los padres del donatario. Estos comparecen en la escritura y aceptan. Se plantea el problema de si la facultad de disposición de la finca donada puede corresponder a los padres del donatario.

Se entendió por la mayoría, que esa facultad de disposición puede reservársela para sí el donante al amparo y con los límites del art. 639 C.c., pero nunca transmitirla a otra persona distinta del donatario.





RESOLUCIONES



Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Cristina CARBONELL LLORENS (C.C.LL.) y
Consuelo GARCÍA PEDRO (C.G.P.)

R. 7 MARZO 2001 (BOE 18 de abril)

ESCRITURA OTORGADA POR EL JUEZ EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA: LA FIRMEZA DE LA SENTENCIA ES PRESUPUESTO PARA SU EJECUCIÓN.

Otorgada por el Juez, en rebeldía de los demandados, escritura de venta de una finca, en ejecución de sentencia, el título inscribible no es la sentencia, sino la escritura, como en todos los supuestos de sentencias de condena, a diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, que sí son ellas mismas el título material directamente inscribible. Cuando se inscribe una sentencia declarativa o constitutiva, el requisito de la firmeza debe de constar en su testimonio o en el mandamiento.

En cambio, en las sentencias de condena, como es el caso -la sentencia impone una obligación de hacer consistente en una emisión de declaración de voluntad-, el título inscribible no es la sentencia, sino los actos que en su ejecución se lleven a cabo. La firmeza es, en este caso, no un presupuesto directo para la inscripción, sino un presupuesto de la legitimación del Juez para proceder a la ejecución específica, supliendo la inactividad del condenado. En la medida en que la firmeza de la sentencia es presupuesto de esa legitimación, la cuestión puede ser calificada por el Registrador, art. 18 LH.

En este supuesto la firmeza de la sentencia, como presupuesto para la legitimación el Juez, resulta de los propios actos procesales posteriores a la sentencia: el juzgador ha procedido a la ejecución lo que permite presumir ya la firmeza de la sentencia, pues de lo contrario le estaría vedada la ejecución al quedar privado de jurisdicción, además de que resulta de la escritura la existencia de una serie de resoluciones procesales posteriores (como el requerimiento a los condenados para el otorgamiento, o la resolución que acuerda proceder de oficio), que no podrían obrar en autos si la sentencia hubiera sido apelada, puesto que entonces estarían los mismos en poder del tribunal superior al cual se habrian remitido.

R. 8 MARZO 2001





(BOE 18 de abril)

CÓMPUTO DEL PLAZO DEL ART. 114LH RESPECTO DE LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS.

El cómputo conjunto de los intereses ordinarios y de demora a que se refiere la doctrina establecida por la DG no pretende otra cosa sino afirmar que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de domora, pero, respetada esta exigencia, es posible reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o moratorios, realmente devengados y cubiertos por la respectiva garantía hipotecaria, aun cuando se reclamen intereses remuneratorios de los últimos cinco años, e intereses moratorios, también de los últimos cinco años, si así procediera, por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros, y por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria, dentro de dichos límites.

R. 10 MARZO 2001 (BOE 18 de abril)

INMATRICULACIÓN: DUDAS ACERCA DE LA COINCIDENCIA DE LA FINCA QUE SE PRETENDE INMATRICULAR CON OTRA YA INSCRITA.

No es el recurso gubernativo el procedimiento adecuado en estos supuestos, sino que, de acuerdo con arts. 300 y 306 RH, corresponde al Juez de primera instancia tomar la decisión acerca de si la finca es o no inmatriculable.

R. 19 MARZO 2001 (BOE 8 de mayo)

MERCANTIL. SA

ADMINISTRACIÓN.
RETRIBUCIÓN. NECESIDAD DE
FIJAR EN LOS ESTATUTOS SU
EXISTENCIA Y SISTEMA
RETRIBUTIVO, PERO NO LA
CUANTIA CONCRETA DE LA
RETRIBUCIÓN.

La Registradora Mercantil rechaza la inscripción de la siguiente cláusula de los Estatutos sociales de una SA: "La remuneración de los administradores consistirá en una asignación fija anual que será determinada cada año por la Junta General de accionistas de la sociedad para el ejercicio en el curso del cual se adopta, sin que en ningún caso el importe de dicha retribución pueda exceder del 5 por 100 de la cifra de negocios del ejercicio inmediatamente precedente, calculada ésta conforme a lo que establece el art. 191 de la Ley de SA...".

Alega en la nota de calificación que la remuneración tiene que estar señalada en los Estatutos, sin que pueda dejarse al arbitro de la Junta (arts. 9 y 190 Ley SA).

La DG revoca la decisión de la Registradora y considera que la necesidad de que los Estatutos fijen tanto la posibilidad de retribución de los administradores como el concreto sistema retributivo, debe llevar al rechazo de aquellas previsiones estatutarias en las que se remite a la Junta toda decisión sobre la existencia de retribución, modalidad y alcance económico de la misma. En cambio, dichos extremos quedan en este caso perfectamente determinados en los estatutos, que como norma rectora de la estructra y funcionamiento de la sociedad deben quedar al margen de circunstancias tan cambiantes como la cuantia concreta de la retribución (C.G.P)

R. 20 MARZO 2001 (BOE 8 mayo)

MERCANTIL. SA

ACCIONES. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. VALORACIÓN. ES ADMISIBLE LA CLAUSULA ESTATUTARIA QUE IMPUTA LOS GASTOS DE VALORACIÓN DE LAS ACCIONES A TRANSMITIR A QUIEN SOLICITE LA DESIGNACIÓN DEL AUDITOR QUE HAYA DE REALIZARLA.

La DG considera inscribible la claúsula que imputa los gastos de valoración de las acciones a transmitir a quien solicite la designación del Auditor que haya de realizarla, para el caso de que al ejercitar el derecho de adquisición preferente que se atribuye a los socios y a la sociedad en las transmisiones intervivos de acciones, a título oneroso o gratuito, se produzca





discrepancia en cuanto al precio de venta, que habrá de ser el valor real de las acciones fijado por el Auditor de la sociedad o, en su defecto, el Auditor nombrado por el Registrador Mercantil.

No puede mantenerse la decisión del Registrador, que considera que la atribución de los gastos de valoración de las acciones a quien la solicite no es conforme al art. 363.5 RRM, pues dichos gastos nunca podrán ser a cargo del transmitente, cuyo derecho es recibir íntegro el valor de las acciones a transmitir. Esta norma en cuanto a imputa a la sociedad los gastos de valoración de las acciones por el Auditor, debe ceñirse, como resulta de su apartado 1, a los supuestos establecidos por la Ley en que la transmisión no depende de la voluntad del socio (transmisión mortis causa o como consecuencia de procedimientos judiciales o administrativos de ejecución).

Tampoco se vulnera, como considera el Registrador, el mandato del art. 123.6 RRM, que prohibe la inscripción de las restricciones estatutarias que impidan al accionista obtener el valor real de las acciones. Cabe admitir aquellas limitaciones de la transmisibilidad de las acciones que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la SA, siendo nulas las que hagan practicamente intransmisibles las acciones. En este caso, la aplicación de la claúsula debatida exigirá que se respeten los límites impuestos por los usos, la buena fé y la prohibición del abuso del derecho, de modo que no se perturbe la transmisibilidad de las acciones, quedando en todo caso a salvo un eventual control judicial si como consecuencia de la restricción la fijación del valor de las acciones las hace practicamente intransmisibles. (C.G.P)

> R. 27 MARZO 2001 (BOE 16 mayo)

MERCANTIL. SRL

Centro de CAPITAL SOCIAL REDUCCIÓN DEL CAPITAL PARA RESTITUIR SUS APORTACIONES A UNO DE LOS SOCIOS.

El Registrador Mercantil suspende la inscripción de un acuerdo de reducción de capital social de una SRL adoptado con la finalidad de devolver sus aportaciones a uno de los socios. Alega que por ser inferior la cantidad que se restituye al socio al valor nominal de las participaciones que se amortizan, debe crearse la reserva indisponible por la diferencia a que se refiere el art. 80.4 Ley SRL en garantía de los acreedores.

La DG estima el recurso interpuesto, sin que pueda sostenerse la exigencia contenida en la calificación registral, por ser la constitución de tal reserva una decisión voluntaria de la sociedad y estar condicionada a la existencia de beneficios o reservas libres con cargo a que dotarse, que pueden no existir.

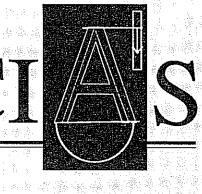
En consecuencia, al no haberse creado la reserva, entrará en juego el otro mecanismo alternativo de garantía de los acreedores que establece el art. 80.1,2 y 3 Ley SRL, consistente en la responsabilidad solidaria, entre sí y con la sociedad, de los socios reembolsatarios del pago de las deudas sociales anteriores a la fecha en que la reducción sea oponible a terceros, durante cinco años y con el límite del importe de lo percibido en concepto de restitución de aportaciones.

Ahora bien, como en este supuesto la cantidad que percibe el socio cuyas participaciones se amortizan no alcanza el valor nominal de éstas, podría plantearse si ello no supone en cuanto a la diferencia una simultánea reducción de capital para compensar pérdidas, a la que fueran exigibles las garantías establecidad en el art. 82 Ley SRL, pero tal cuestión no se ha suscitado en el recurso (C.G. P)





SENTENCI



STS DE 22 DE DICIEMBRE DE 2000 GANANCIALIDAD DE UN PREMIO DE LOTERÍA Artículos citados: 1351 del Código Civil

HECHOS.— D. AAA y Dª BBB contrajeron matrimonio el 14 de agosto de 1988, separándose de hecho el 19 de julio de 1994, dictándose las medidas provisionales el 25 de marzo de 1995, y la sentencia de separación el 6 de junio de 1995.

D. AAA con ocasión de un viaje a Madrid adquirió un boleto de lotería primitiva que resultó agraciado con seiscientos millones de pesetas, en el sorteo de 22 de octubre de 1994. De ese premio D. AAA dispuso de un 5%, quedando el resto en una cuenta corriente a nombre de su madre, teniendo él autorización para disponer.

D. AAA alega que el dinero pertenece a su madre aunque no resulta probado.

Da BBB interpone demanda contra su marido y su suegra, solicitando la inclusión del premio en la sociedad de gananciales que se liquida.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda. La Audiencia Provincial, revocó la sentencia, considerando agraciado al marido e incluyendo el premio en la sociedad de gananciales, ya que se adquirió constante matrimonio, y juega la presunción de

ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil.

El demandado interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERE-

CHO.—Los bienes gananciales, son los procedentes de las ganancias que obtiene cada cónyuge directa o indirectamente y, en primer lugar, como esenciales, los procedentes de la actividad de los mismos, sea constitutiva o no del esfuerzo o trabajo y en ella se incluyen las ganancias obtenidas en el juego, según el artículo 1351 del Código Civil.

En este caso, el dinero obtenido en la lotería es ganancial, lo que no se discute, ya que el demandado alega que el billete pertenecía a su madre, ajena a la comunidad ganancial. Lo cual se ha negado por la Audiencia Provincial.

No puede alegarse cosa juzgada, ya que el procedimiento de separación en nada afecta a la sentencia de ganancialidad dictada en proceso declarativo ordinario.

El Tribunal Supremo desestima el recurso al considerar probado que el billete de lotería era del esposo, no lo transmitió a su madre, por lo que le corresponde con arreglo al artículo 1351 del Código Civil, el carácter de ganancial.

STS DE 22 DE DICIEMBRE DE 2000

RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE POR INCUMPLIMIENTO DE REALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES DE RECREO Artículos citados: 1124 del Código Civil

HECHOS.- D. AAA adquirió a la sociedad X un inmueble, el 4 de septiembre de 1990, por precio de ocho millones de pesetas, en esa misma fecha se novó el contrato al incluir en el inmueble una serie de mejoras por un importe de tres millones de pesetas. En ese contrato se incluian en la venta, la parte proporcional de los elementos comunes, como terrenos, piscinas, jardines y zonas verdes estableciéndose como último pago de los once millones de pesetas, que debía tener lugar a la entrega de llaves que coincidía con la terminación total de las obras, el de un millón de pesetas.

Al momento de presentar la demanda quedaba pendiente de pagar un millón y medio.

Terminada la obra de la vivienda, pero no el resto de las obras sobre los elementos comunes, D. AAA interpuso demanda instando la resolución del contrato por incumplimiento.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda, pero fue revocada por la Audiencia Provincial que resolvió el contrato por incumplimiento, y condenó a la so-





ciedad X a abonar al comprador el importe percibido.

FUNDAMENTOS DE DERE-CHO.— El Juzgado de Primera Instancia a diferencia de la Audiencia Provincial no consideró esencial la parte de las obras no realizadas. El Tribunal Supremo desestimó el recurso interpuso por la sociedad X.

Entiende el Tribunal Supremo que la determinación de lo accesorio depende del fin que se vaya a dar al inmueble, y a quien es el comprador.

En este caso, parece claro que a la fecha establecida, la vivienda estaba terminada, aunque no así las zonas de recreo, sin que se hubiera señalado un plazo para su realización, además, la ausencia de voluntad de cumplir por parte de la sociedad X, viene determinada que a fecha 2 de julio de 1992, todavía no se habían iniciado las obras.

No puede alegarse como hace la sociedad, que el comprador le debía un millón de pesetas, después de haberle pagado diez.

La naturaleza del contrato, que se contempla, exige la simultaneidad de las prestaciones, y la
posibilidad de su resolución se apoya en la evidente voluntad de incumplir de una de las partes, lo que
aquí ha quedado probado. La falta
de pago del último plazo, obedece
a que ese pago se haría al otorgamiento de la escritura lo que no se
ha llevado a efecto por el incumplimiento de la otra parte.

STS DE 23 DE
DICIEMBRE DE 2000
VICIOS OCULTOS EN
COMPRAVENTA DE
INMUEBLE. CADUCIDAD
DE LA ACCIÓN.
Artículos citados: 1462,
Y 1490 del Código Civil;
103 Y 114 de la Ley
Hipotecaria; 179 del
Reglamento Hipotecario

HECHOS.— El matrimonio A al poco tiempo de adquirir un inmueble, empezó a apreciar la aparición de numerosas grietas en el mismo. Puestos en comunicación con los vecinos les explicaron que la vivienda y la totalidad del edificio tenían graves problemas estructurales y de construcción, conforme a un informe obtenido meses antes de la fecha por la Comunidad de propietarios.

Ante esta situación interpusieron demanda frente a los vendedores solicitando, la rescisión de la compraventa, el abono de los pagos y gastos realizados como consecuencia de la misma, así como los intereses de esa cantidad, y la indemnización, en la suma a determinar en ejecución de sentencia, en concepto de los intereses que habrá de satisfacer por amortización de la hipoteca y los que pudieran derivarse de la misma.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda en su integridad. La Audiencia Provincial, la revocó parcialmente, en lo referente a la condena por daños y periulcios.

La primera cuestión alegada por el recurrente en casación es que se ha infringido el artículo 1462 en relación con el 1490 del Código Civil, al haber caducado el plazo de ejercicio de la acción. Entiende el recurrente que si bien la escritura de compraventa se realizó el 14 de septiembre de 1992, los compradores habían tomado posesión de la misma con anterioridad, ya que los días 3 y 8 del mismo mes habían dispuesto el alta en el suministro de agua y de luz.

El Tribunal Supremo lo desestima ya que el hecho de contratar ambos suministros no implica el asentimiento de los vendedores a tal ocupación, ni mucho menos que haya concurso de la oferta y aceptación de las partes respecto a la cosa y la causa del contrato, conforme al artículo 1462 del Código Civil, que es lo que verdaderamente demuestra la existencia del consentimiento de los contratantes.

Recuerda el Tribunal Supremo que el plazo de seis meses de caducidad de las acciones por saneamiento de vicios ocultos, no se cuenta desde la fecha de la perfección contractual, sino desde la de la entrega de la cosa vendida. Pero en este caso, al haberse formalizado la compraventa en escritura pública, la entrega se produce ex lege en el mismo otorgamiento, (art. 1462 del Código Civil), por lo que no puede acogerse la pretendida caducidad.

La segunda cuestión alegada es que las grietas eran previsibles en un edificio de su antigüedad, pero que no afectan a la habitabilidad de la vivienda.

El Tribunal Supremo lo desestima, ya que se ha probado la existencia y gravedad de las grietas, que éstas no eran apreciables por haberse recubierto con yeso, que en ningún momento se comunicó su existencia a los compradores, y que las mismas se deben a la deformación del forjado, por lo que para su arreglo se precisa invertir veintisiete millones, y este Tribunal no es una tercera instancia.

Por último en cuanto al pago de los intereses del crédito hipotecario, el Tríbunal Supremo entiende que aunque no está bien expresado en la demanda, deben abonársele al comprador la amortización de la hipoteca y los intereses a que se refiere el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, pero también los gastos de otorgamiento de la escritura pública de cancelación de la hipoteca (art. 179 del Reglamento Hipotecario), los de extensión del asiento cancelatorio (art. 103 de la Ley Hipotecaria) y los fiscales.

Así pués se desestima el recurso.

STS DE 19 DE ENERO DE 2001 INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Artículos citados: 1257 Y 1258 del Código Civil

HECHOS.—La sociedad X suscribió un seguro de capitalización en fecha 10 de noviembre de 1987 con vencimiento el 10 de noviembre de 1988, por importe, en cuota única de cincuenta millones de pesetas. Los rendimientos derivados de dicho seguro no se declararon a Hacienda.

En 1990, la inspección de Hacienda, levantó actas por una





deuda tributaria de cuarenta y dos millones, por los ejercicios 1987 y 1988, a la sociedad X.

La sociedad X, su accionariado, fue adquirido por la sociedad Z, en escrituras públicas de fecha 27 de octubre de 1989 y 15 de diciembre del mismo año.

La sociedad X interpuso demanda a los vendedores de las acciones. Éstos interpusieron recurso de casación frente a la condena a pagar la deuda fiscal.

FUNDAMENTOS DE DERE-CHO.— Se considera infringido por los recurrentes, el artículo 1257 del Código Civil, al entender que los vendedores de las acciones son terceros frente a la deuda fiscal, al no formar parte de la sociedad.

El Tribunal Supremo lo rechaza por entender que no puede defenderse que por la venta de las acciones, queden desvinculados

por completo de la sociedad en la que estaban integrados, pues si bien la deuda es sobrevenida, se trata de una deuda contraída durante la vigencia de la compañía, y fueron los socios quienes se comprometieron directamente en razón de la venta pública de acciones y de una carta suscrita por cada vendedor, acompañada del balance, que se entregó a la compradora. Los vendedores asumieron el balance por reflejar la situación patrimonial de la sociedad X. Además en dicho contrato declaraban estar al corriente de sus obligaciones con la Administración, la Seguridad Social, los proveedores y los trabajadores. Todo ello conforma un acto propio con eficacia vinculativa y hace inaplicable el principio de relatividad y límite personal de los contratos, no estando consecuentemente amparados, los recurrentes, por la posición jurídica de terceros, ya que el contrato que celebraron les obliga en cuanto constituye ley particular para ellos, con

forme al artículo 1091 del Código Civil, en relación con el 1254 y 1257 del Código Civil.

Al tratarse de un negocio perfeccionado, entra en juego el artículo 1258 del Código Civil, los derechos y obligaciones, que han de ser declarados en un pleito promovido para el cumplimiento de un contrato, conforme a reiterada doctrina jurisprudencial, afectan a los litigantes por las relaciones jurídicas concertadas entre ellos, a los que indudablemente no puede atribuírseles posición de terceros.

Recuerda el Tribunal Supremo que no estamos en presencia de la evicción, sino de obligaciones que derivan del incumplimiento contractual. El incumplimiento opera por insatisfacción objetiva en la parte compradora, al imponérsele unos desembolsos no previstos ni asumidos contractualmente para hacer frente a la reclamación de Hacienda.

Leyes de Indias

LIBRO VI. TÍTULO I DE LOS INDIOS.

LEY 17.- Sin embargo de estar prohibido venir o traer Indios a estos Reinos se ha experimentado grande exceso y facilidad en venirse o traerlos y por ser pobres no tienen medios para volverse a sus tierras. Y Nos, teniendo lástima y compasión de que anden pobres y mendigos, mandamos que todos los Indios e Indias que vinieren a estos Reinos y de su voluntad se quisieren volver a sus naturalezas, puedan pasar libremente a ellas, y los Presidentes y Jueces Oficiales de la Casa de Contratación de Sevilla les den licencia y de penas de Cámara de la Casa se les de y pague lo necesario para su flete y matalotage hasta volver a sus tierras, no constando quien los trajo, poorque en este caso ha de ser a su costa, de que tendrán particular cuidado los de nuestro Consejo de Indias.

Del Emperador Don Carlos en Valladolid el 25 de noviembre de 1552.







ATSJCV 4 Abril 2001 RG 45/2000

HECHOS

PRIMERO.- La finca registral 39.626 del Registro de la Propiedad inicia su vida registral como consecuencia de una segregación de otra parcela mayor y venta a unas personas físicas. La parcela mayor de origen era una finca con 1.588 metros y 63 decímetros cuadrados y el 28 de diciembre de 1989 se segregaron de ellas dos parcelas, cada una con la superficie de 500 metros cuadrados, de modo que el resto consta aún inscrita en el Registro con una superficie de 588 metros v 63 decímetros cuadrados. Una de esas dos parcelas segregadas es la finca registral en cuestión que, posteriormente y en 1992, es vendida a Don Eduardo Gisbert Arnal y a Doña María-José Noguera Mari. Dicha finca se identifica y describe en la escritura y, por tanto, también en Registro, con una superficie de quinientos metros cuadrados.

SEGUNDO.- En la finca en cuestión se ha procedido a construir una edificación, con la consiguiente declaración de obra nueva, y, según el recurrente a levantar paredes medianeras sobre los mojones existentes, pero lo que ahora

importa realmente es que el actual propietario afirma haber constatado que la superficie real de la parcela no es la de 500 metros cuadrados sino la de 506 70 metros cuadrados, según se desprende de la medición efectuada por arquitecto. Con esa medición el Sr. Gisbert, en su nombre y en el de su esposa la Sra. Noguera, ha procedido a otorgar, el 30 de agosto de 2000, escritura pública de rectificación de la descripción de la finca y la ha presentado en el Registro para su inscripción.

TERCERO .- El 24 de septiembre de 2000 la Registradora puso la siguiente nota de denegación: "Previa calificación del precedente documento... he denegado la inscripción de la rectificación de superficie solicitada, de conformidad con el artículo 298.3, párrafo 5º del Reglamento Hipotecario, por tener por objeto una finca formada por segregación de otra cuya primera inscripción la constituye una reparcelación, y, por tanto, tener duda fundada sobre la correspondencia del exceso de cabida con la finca a que este título se refiere".

Contra esta nota de calificación es contra la que se ha interpuesto el presente recurso gubernativo. RAZONAMIENTOS JURÍDI-COS

ÚNICO .- El hecho de que la pretendida mayor cabida se refiera únicamente a poco más de seis metros cuadrados no hace el fondo de la cuestión, que no es otra más que la contemplada en el artículo 297.3, párrafo 5º del Reglamento Hipotecario. Según esta norma "en todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie", y la interpretación de la misma lleva a la conclusión de que la "duda fundada" no tiene porque referirse a la identidad de la finca como realidad física en general, sino que atiende también esa duda a que como consecuencia de una segregación los metros de mayor cabida que se afirman de una parcela tienen que provenir de la menor cabida de la parcela de origen.

Otra vez sin perjuicio de la poca superficie en cuestión, se trata de que existiendo inicialmente una única finca de 1.588 63 metros cuadrados de la que se producen,





depués, dos segregaciones, cada una de ellas de 500 metros cuadra

dos y restando, pues, la finca de origen con 588'63 metros cuadrados, cualquier alteración de la cabida de las fincas segregadas supone necesariamente restar alguna cabida, bien de la finca de origen, bien de la otra segregada, y ello no es posible hacerlo contando únicamente con una medición efectuada por técnico. Este es el fondo de la cuestión y por ello tiene que confirmarse la nota impugnada.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación,

DISPONGO

Desestimar el recurso gubernativo formulado por Don Eduardo Gisbert Arnal contra la nota de calificación de la Sra Registradora del Registro de la Propiedad, denegando la inscripción solicitada.

Notifiquese este auto a la parte recurrente y a la Sra. Registradora de la Proiedad, previniéndoles de que contra el mismo, pueden interponer recurso de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de los quinde días siguientes a la notificación de este auto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento Hipotecario.

Así, por este Auto, lo pronuncio, mando y firmo.

ATSJCV 4 ABRIL 2001 RG 46/2000

HECHOS

PRIMERO.- Que, en juicio ejecutivo ordinario instado por el Banco de Valencia S.A. (Autos 1069/87) del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de dicha Ciudad), se dictó mandamiento, en fecha 7 de septiembre de 2000, embargando los derechos hereditarios que pudieran corresponder a Don Francisco Albuix Ibáñez, como heredero de su madre Doña María Ibáñez Molina, sobre tres fincas, números registrales 194,196 y 197 del Registro de la Propiedad.

<u>SEGUNDO.-</u> Que presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad, en unión del certificado de defunción y Últimas Voluntades de la causante Doña María Ibáñez Molina, así como certificado literal de nacimiento del hijo Sr. Albuix Ibáñez, fue calificado en estos términos.

"Calificado el precedente documento se suspende la anotación de embargo solicitada, por no haber sido aportada el acta de declaración de herederos abintestato, de la cual resulte que los demandados en el procedimiento son herederos del titular registral (artículo 166 del Reglamento Hipotecario). Contra esta calificación podrá interponerse recurso al amparo de los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2.000. A 27 de noviembre de 2.000".

TERCERO - Contra dicha nota se recurre por la representación del Banco de Valencia, mediante escrito que se presenta en este Tribunal Superior el día 21 de diciembre de 2.000, alegando que no era precisa dicha declaración de herederos, desde el momento en que el demandado era legitimario de la causante, según quedaba acreditado; existía jurisprudencia a favor de su postura; partía del supuesto similar del embargo de cuota global en el caso del cónyuge viudo; y alegaba que no era posible llevar a cabo la declaración de herederos, por parte del Banco, al menos hasta que no se le adjudicaran los derechos hereditarios gravados.

CUARTO .- Solicitado el informe preceptivo de la Sra. Registradora, éste se recibe en este Tribunal el 19 de enero de 2.001, y en el mismo alega, en esencia, que en el artículo 166.1º del Reglamento Hipotecario se recogen dos supuestos distintos, el de anotación de embargo seguido contra los herederos, por deudas de su causante, y el de acciones seguidas (como es el caso) contra dichos herederos, pero por deudas de éstos mismos, y que en este último, dicho precepto exige que se hagan constar "las circunstancias del testamento o declaración de herederos". Y que además el mero hecho de ser hijo y legitimario de la causante, no acredita tal cualidad de heredero, ya que legitimario y heredero no son dos conceptos similares, y la cualidad de tal se acredita con el testamento o la declaración judicial o notarial de herederos.

RAZONAMIENTOS JURÍDI-COS

PRIMERO .- Conforme a lo establecido en el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario, párrafo segundo, "en el caso de anotaciones preventivas de embargo en procedimiento seguido contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará en los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor".

La exigencia de los documentos que se deben aportar al Registro de la Propiedad, para anotar el mandamiento de embargo, es tan clara, que se evita plantear cualquier duda al respecto.

SEGUNDO.- No obstante lo anterior, se pueden alegar a favor de la exigencia de la aportación del título sucesorio, testamento o declaración de herederos, los siguientes argumentos:

- a) No cabe efectivamente equiparar los conceptos de heredero y legitimario. Se es legitimario, por tener determinado parentesco con el causante, pero no por ello se es heredero o legatario. El único título que acredita la cualidad de tal es el título sucesorio.
- b) Parece posible que el Banco pueda llevar a cabo la declaración de herederos, por sí solo, incluso antes de anotar su derecho. Téngase en cuenta que el artículo 209 bis del Reglamento Notarial establece que "está legitimado para instar el acta de notoriedad de declaración de herederos, cualquier persona con interés legítimo".
- c) Finalmente hemos de alegar que en otro supuesto idéntico al presente, esta Presidencia resolvió





Centro de l'issuritor Migatacaries

otro recurso gubernativo en el mismo sentido.

Dicho Auto ha sido confirmado por la Dirección General de Registros y Notariado en Rs de 3 de octubre de 2.000 (BOE 10 noviembre) que establece que "es imprescindible la acreditación del tal cualidad de heredero, la cual no està plenamente justificada por ser hijo del titular registral y presentarse negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (art 78 del Reglamento Hipotecario) y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el artículo 14 de la ley Hipotecaria".

TERCERO.- A la vista de todo lo anterior, no cabe sino desestimar el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones aplicables,

DISPONGO

Se desestima el recurso formulado por el Banco de Valencia S.A., contra la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad, en los términos antes indicados, debiendo. estarse a lo que la misma establece, y sin hacer especial pronunciamiento sobre imposición de costas.

Notifíquese este auto a la parte recurrente y a la Sra. Registradora de la Propiedad, previniéndoles de que contra el mismo, pueden interponer recurso de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación de este auto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento Hipotecario.

Así, por este Auto, lo pronuncio, mando y firmo.

Leyes de India

LIBRO VI. TÍTULO I DE LOS INDIOS.

LEY 37.- Usan los Indios de la Nueva España de una bebida liamada pulque, que destilan los magueyes, plantas de mucho beneficio para diferentes efectos, y aunque bebida con templanza se podría tolerar porque ya están acostumbrados a ella, se han experimentado notables daños y perjuicios de la forma con que la confeccionan, introduciéndole algunos ingredientes nocivos a la salud espiritual y temporal, pues con pretexto de conservarla y que no se corrompa, la mezclan con ciertas raices, agua hirviendo y cal, con que toma tanta fuerza que les obliga a perder el sentido, abrasa los miembros principales del cuerpo y los enferma, entorpece y mata con grandísima facilidad, y lo que más es, estando enajenados cometen idolatrías, hacen ceremonias y sacrificios de la gentilidad y furiosos traban pendencias y se quitan la vida, cometiendo muchos vicios carnales, nefandos e incestuosos, con que han obligado a que los Prelados Eclesiásticos fulminen censuras: y por autos y acuerdos del Virrey y Real Audiencia se prohiba. Y Nos, en atención a extirpar tantos vicios y quitar la ocasión de cometerlos, por lo que deseamos el bien espiritual y temporal de los Indios y aun de los españoles que también la usan.

Ordenamos y mandamos que en el jugo simple y nativo del maguey no se pueda echar ningún género de raiz, ni otro ningún ingrediente que le haga más fuerte, cálido y picante, así por inmixtión, destilación o infusión, como por otra cualquiera forma, que cause estos o semejantes efectos, aunque sea a título de preservarla de destemplanza o corrupción. Y ordenamos a los Virreyes y Audiencia de Méjico que velen con particular cuidado sobre el cumplimiento de esta nuestra Ley y no permitan mas pulquerías, sitios ni partes donde se venda que las del número, que según las Ordenanzas existentes en esta materia no deben exceder de treinta y seis y que de estas veinticuatro sean para hombres y doce para mujeres.

Del Emperador Don Carlos en Toledo a 24 de agosto de 1529







Escribe para Lunes: Gerardo Muriedas Mazorra

Registrador de la Propiedad

Autopromoción y seguros obligatorios

Cuando, tras la lectura de la Ley de Ordenación de la Edificación, uno se pregunta si el promotor de vivienda para sí también debe suscribir los seguros obligatorios, tiene la incómoda sensación que dejan las normas poco claras: una respuesta afirmativa, perfectamente posible según una interpretación literal y estricta, lleva a un resultado, si no injusto, cuando menos desproporcionado, ya que implica recargar con un importante coste a quien, sin perjuicio para tercero, se encarga de la construcción de su propia casa o edificio, generalmente con un cuidado personal y directo para conseguir la mejor calidad y la mayor seguridad; una respuesta negativa obliga a una interpretación sistemática, siempre con un mayor grado de subjetividad y que por tanto no te da una plena tranquilidad frente a más o menos remotas responsabilidades, en especial si quien promueve una vivienda para sí la transmite luego a un tercero.

Entre los estudios examinados, de una lista no exhaustiva, veo esta inquietud en el de Pedro Avila Navarro (B.C.R. nº 59) cuando, refiriéndose a la edificación en régimen de Comunidad o Cooperativa, dice que "puede ser (la que debe ser asegurada) una modesta vivienda unifamiliar; a todos los casos les son exigibles las garantías: eso resulta un tanto exagerado".

Y también en los "breves" comentarios de García Mas y Martín Vidal en la R.C.D.I. de Marzo de 2.001 quienes se preguntan si puede entenderse incluido un chalet o una casa de campo de una sola planta, es decir, las viviendas unifamiliares, entre las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica exceptuadas del ámbito de la Ley de Ordenación por la letra a) del apartado 2 de su artículo 2º: "el peligro -dicen- en la contestación es total y más desde el punto de vista notarial y posterior registral, por ello consideramos que lo más prudente es entender incluidas las viviendas unifamiliares con independencia de las características que éstas tengan, pues aunque pueda pensarse que el objetivo de la Ley es la protección del tercer adquirente y que no debe quedar incluida aquella persona que realiza lo que podemos considerar autoconsumo, no debemos olvidar que el inmueble edificado puede enajenarse a un tercero y éste debe quedar cubierto, entre otros aspectos por las garantías que la Ley establece, por los daños que puedan derivarse de la edificación".

Y señalan que existen otras opiniones al respecto, citando la de Rico Morales (Entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación. Folio Registral. Centro de Estudios Registrales de Andalucia Oriental, nº 92, Mayo de 2.000) de quien trasladan lo siguiente: "...en una primera aproximación al supuesto... lo fundamental es que se trate de construcciones destinadas a la venta a terceros y que muy difícilmente cuadra en cuanto a las edificaciones que el titular de un solar o finca construya directamente para su propia vivienda o disfrute... en estos casos, normales en





las pequeñas construcciones y edificaciones modestas, parece que la necesidad de seguros no tiene objeto, por faltar el presupuesto esencial de la misma, que es la regulación de las responsabilidades entre el constructor y promotor y de éstos con los terceros adquirentes... en este punto, creo que pueden adoptarse como criterios de prudencia: estimar construcción sencilla, a todo edificio unifamiliar en una sola planta en zonas de edificación de mediana calidad; pero no al mismo edificio en zonas de alto standing...estimar construcción sencilla a aquélla que no exceda de los noventa metros cuadrados fijados como límite a las V.P.O. -estimar construcción sencilla a las naves industriales y agrícolas... no estimar construcción sencilla chalets o apartamentos adosados, y a los chalets que llevan consigo obras en la parcela... y en todo caso, considerar que aún tratándose de costrucciones sencillas y de una sola planta, si se trata de construir una pluralidad de las mismas, para su puesta en el mercado de la vivienda y adquisición por terceros, estaría claramente dentro de las disposiciones de la Ley..."

González-Meneses (Control Notarial y Registral en edificaciones sujetas a la LOE, Lunes 4'30, nº 276) dice: "Pero si la intención del promotor es la de disfrutar él mismo lo edificado en solar de su propiedad, entiendo habría que forzar la literalidad de la Ley y permitir que el tomador del seguro sea el constructor no solo para cubrir los daños de terminación o acabado de la obra, en que lo es conforme a la Ley, sino para cubrir los demás daños contemplados en el artículo 17".

Encarna Cordero Lobato, Profesora titular de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha (en los Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación de Aranzadi, Pamplona 2.001) dice lo siguiente a propósito de la autopromoción: "El artículo 9.1 LOE incluye en el concepto de promotor al que lo hace para sí. No era ésta la redacción del artículo 9 en su versión inicial (BOCG, Congreso, Serie A, núm. 163-1, de 15 de marzo de 1999), ni creemos que ésta fuera la intención de los autores de la correspondiente enmienda. Lo cierto es que, fuera cual fuera su intención, el tenor literal del artículo 9.1 LOE comprende al autopromotor. La implicación más llamativa de esta calificación es que el autopromotor está obligado a prestar las garantías del artículo 19 LOE: no es que esté obligado a asegurar si su intención es enajenar el edificio o cualquiera de sus partes en el futuro; tampoco es que el autopromotor esté obligado a asegurar cuando enajene; lo está en todo caso, aunque nunca vaya a hacerlo. Y, además, no puede escapar de ninguna forma de esta obligación pues no sería inscribible una autoprohibición de disponer (confrontese art. 27 L.H.).

La inclusión del autopromotor -sigue Cordero Lobato-, en el artículo 9.1 LOE, y la consecuente obligación de concertar el seguro obligatorio, es claramente excesiva, pues el seguro y todo el sistema de responsabilidad de la LOE están diseñados para proteger a los propietarios, que son, respectivamente los asegurados (cfr. art. 19.2 a) y 19.3 a) LOE) y los activamente legitimados para exigir responsabilidad por vicios y defectos (art. 17.1 LOE). Lo más sensato hubiera sido establecer que el que promueve para sí sólo tuviera que asegurar cuando pretendiera enajenar el edificio o parte de él. Pero, como decimos, no es ésta la interpretación que cabe extraer de la LOE, donde, además, no se ha establecido que el control registral sobre la constitución de las garantías del artículo 19 LOE pueda hacerse cuando se inscriban las escrituras de venta, sino sólo cuando se pretenda declarar la obra nueva (art. 20 LOE)".

Como se ve, a todos nos parece excesivo obligar al autopromotor a suscribir los seguros y cabe preguntarse si al propio legislador no le pareció lo mismo y "le salió" -como parece- una redacción poco clara, por lo que en este caso, no lejano al summun just summa iniuria, hay que aclarar la mens legislatoris o cuando menos buscar alguna solución en la mens legis.

Pues bien, creo que cabe una interpretación sistemática sólida y razonable, que responde con claridad que no es exigible el seguro a la promoción de vivienda propia y, en general, a toda edificación para uso propio.

Es cierto que, literalmente, el ámbito de aplicación de la Ley comprende la edificación "...residencial en todas sus formas...." (art. 2,1,a); que será considerado promotor quien promueve "para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título" (art. 9,1); que el promotor tiene como obligación suscribir los seguros previstos en el artículo 19 (art.9,d) y que "tendrá la consideración de





tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor en los supuesstos b) y c) del mismo apartado y de asegurados el <u>propio promotor</u> y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo".

Si se tienen en cuenta estas normas, en las que hubiese sido muy fácil intercalar "salvo en los casos de vivienda o edificio para uso propio", la interpetación literal afirmativa de la necesidad del seguro, aun en el supuesto de autopromoción, no es precisamente disparatada, pero si el Registrador, al interpretar dentro del ámbito de su función las normas, sigue la orientación del artículo 3 del Código Civil, el resultado es distinto.

Atendiendo al sentido propio de sus palabras, entre las que por cierto también hubiera sido fácil intercalar "incluyendo la vivienda o edificio para uso propio", o la fórmula "todo promotor", no falta alguna expresión literal o gramatical en favor de la respuesta negativa.

Así, la Exposición de Motivos en el inciso último del apartado 6 de su párrafo cuarto dice: "Además, con el fin de evitar el fraude a <u>los adquirentes</u> se exigen determinados requisitos que acrediten la constitución del correspondiente seguro para la inscripción de escrituras públicas...", quedando pues excluida la promoción en la que no hay transmisión.

Puede verse, también, al leer el artículo 19,2,a), una cierta correlatividad gramatical entre el tomador del seguro del supuesto a) -el constructor- y el asegurado en este supuesto -el propio -promotor-; y otra entre el tomador de los supuestos b) y c) -el promotor- y los asegurados en dichos supuestos -los sucesivos adquirentes-, quedando excluido sintácticamente en estos dos casos el propio promotor.

El promotor debe ser el tomador del seguro en los supuestos b) (para garantizar durante tres años los requisitos de habitabilidad) y c (garantía decenal) del apartado 1 del artículo 19; pero es el constructor el que está obligado a tomar el seguro en el supuesto de la letra a (seguro anual de acabado), y por tanto también hay un seguro obligatorio que el promotor para sí podrá exigir al constructor cuando ambos se diferencien personalmente; sin que sea preciso entender que el propio promotor sea el asegurado en todos los supuestos sino en aquellos en los que promueve para transmitir a terceros como "cabecera" mientras efectivamente transmita.

Además, la redacción actual del art. 9 -como precisa Cordero Lobato- se introdujo en el Informe de la Ponencia (BOCG, Congreso, Serie A, núm. 163-11, de 15 de junio de 1999), que aceptó una enmienda del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV). Pero la motivación de la enmienda pone de manifiesto que su finalidad no era la de incluir en el precepto la autopromoción, sino la de evitar que transmitir la titularidad del edficio fuera -como inicialmente determinaba el art. 9.2c)- una obligación del promotor (v. la enmienda núm. 26 en el BOCG, Congreso, Serie A, núm. 163-9, de 21 de mayo de 1999.)

En relación con el contexto de la norma, si bien la Ley incluye y regula la construcción de vivienda para sí, ello no implica necesariamente, como veremos, que todas las normas de la Ley sean aplicables al autopromotor, sino todas las demás referentes a las exigencias técnicas y administrativas de la edificación, a los agentes de la edificación y a las responsabilidades y garantías que debe prestar el promotor, o le deben de ser prestadas, en los demás supuestos.

Es claro también que la Ley está en la línea de protección a los consumidores y usuarios siendo como su propia exposición de motivos dice "una aportación más a la Ley 26/1984, de 19 de Julio, General Para la Defensa de los Consumidores y Usuarios "que básicamente es una Ley para protección de terceros.

En cuanto a los antecedentes históricos y legislativos. la Ley 24/1991, de 29 de noviembre de la vivienda, de la Generalitat de Cataluña, establece en su artículo 3,3 que "también es promotor quien promueve para satisfacer su necesidad de vivienda, individualmente o asociado con otros con la misma finalidad"; pero en su artículo 15 aclara que "los promotores, en su calidad de vendedores de viviendas de nueva construcción o resultantes de obras de gran rehabilitación antes de enajenarlos otorgarán una garantía suficiente a favor de los adquirentes





que cubra la reparación de los defectos de la construcción y de los daños que de ellos se deriven directamente sobre la vivienda sin perjuicio de lo que establece la legislación civil en la materia". Esta importante norma, pues, comprende dentro de su ámbito a todo promotor, pero en concreto la obligación de asegurar no se extiende al autopromotor, ni aunque transmita su vivienda después de usarla.

En nuestro Derecho, por otro lado, no se dan casos en los que la Ley obligue a asegurar los daños de cosas propias. El seguro obligatorio del automóvil obliga a asegurar los daños a personas o cosas ajenas. La seguridad social cubre los intereses de las personas y obliga en su mayor parte a los empresarios y no solo los propios asegurados, existiendo además un ente colectivo distinto de unos y de otros y que tutela un interés general claramente diferenciado del individual de quien cotiza. Tal vez entre los seguros agrarios pueda encontrarse el caso de alguno (como el de pedrisco) en que muy circunstancialmente y en forma colectiva se obliga a cubrir el daño de las cosechas.

Podría tener sentido un seguro obligatorio si la Ley lo estableciese para, en la línea de la responsabilidad objetiva, asegurar los daños a personas o cosas que pudiesen encontrarse en las viviendas o edificios en el momento de producirse los defectos de construcción, pero el artículo 19,9 LOE excluye precisamente este tipo de daños.

En la realidad social del tiempo en que las normas han de ser aplicadas, es un hecho común el de la construcción de la vivienda u otro tipo de edificios hechos o promovidos por y para sus dueños, quienes construyen no solo con la garantía del proyecto, con sus garantías de seguridad y calidad, sino además con el cuidado del conocido "ojo del amo"; estos supuestos no tienen por qué equipararse normativamente ni tener el mismo tratamiento que los de construcción en serie y para venta a terceros.

El espíritu y fundamento de la norma es la protección de los terceros y especialmente de los adquirentes de viviendas para garantizarles además de la reparación o compensación económica de los daños estructurales, los de las averías y defectos más pequeños que tan frecuentemente se producen en las compras de viviendas, fundamentalmente en materia de terminado y habitabilidad, que precisamente el "ojo del amo" suele evitar.

Además, el autopromotor se protege a sí mismo con la referida intervención, por lo demás obligada, de otros agentes como el arquitecto o los demás profesinales que señala la Ley; o como el constructor en el caso de que no asuma también este papel, las responsabilidades de todos los cuales se regulan en aquélla.

<u>Sistemáticamte</u>, es lógico que la Ley de Ordenación de la Edificación incluya dentro de su ámbito al promotor <u>para sí</u>, porque, además de imponerle obligaciones de tipo general, también en las viviendas o edificios <u>para sí</u> intervienen otros agentes, además del promotor, que deben garantizar a éste los requisitos básicos para la edificación relativos a la edificación, a la seguridad y a la habitabilidad. Es decir, la Ley incluye la autopromoción en su ámbito para garantizar también al autopromotor frente a los demás agentes, pero no para recargarlo con gastos innecesarios y protegerlo frente a sí mismo.

Y la razón material y también técnico-jurídica, que configura y entronca a la LOE con el Ordenamiento Jurídico, por la que el promotor no esta obligado a asegurarse a sí mismo en los supuestos b) y c) del apartado 1º del artículo 19, es el básico principio general del derecho de que nadie puede obligarse consigo mismo ("non potest esse obligatio sine persona obligata"), nadie puede ostentar un derecho de crédito contra sí mismo. Y, al margen de las relaciones tomador-asegurador, y asegurador-asegurado, eso es lo que ocurriría en la relación tomador-asegurado: existiría un acreedor de la obligación de tomar el seguro y un obligado a tomarlo que sería la misma persona, lo cual es jurídicamente imposible hasta para la misma Ley, porque ésta puede ser fuente de obligaciones pero no su sujeto.

En cambio, si el promotor ha confiado la construcción a un tercero, como el constructor sí que está obligado a presentar al autopromotor el seguros de la letra a) del apartado 1 del artículo 19, o a aceptar una retención del 5%, cosa importante en la práctica a efectos de garantizar el terminado.





A diferencia de algunos de los criteerios expuestos al comienzo de este trabajo que consideran excesiva la obligatoriedad de los seguros solo para el autopromotor de modestas viviendas, estimo que ningún promotor <u>para sí</u>, por importante que sea su edificación y el destino de la misma, está obligado a la suscrpción de los seguros: entre autopromover pequeñas o grandes construcciones solo hay una diferencia de grado pero no de esencia.

Por tanto los empresarios que construyen sus naves o edificios para uso propio, no están obligados a suscribir seguros obligatorios.

Tampoco quien promueve un hotel para explotarlo directamente: quien propiamente usa el mismo es la empresa hotelera y no los clientes del hotel a los que los seguros previstos en la LOE nada garant izan, a diferencia del contrato de hospedaje o de otros seguros de responsabilidad civil.

En cuanto a la promoción en régimen de cooperativa o comunidad de propietarios, si la promoción se desarrolla con intervención de un promotor o de un gestor de comunidades, de los caracterizados por la Ley, éstos deberán suscribir los seguros obligatorios como claramente se deriva del artículo 17,4 de la LOE; pero no habrá obligación de suscribir seguros por los copropietarios o copromotores para sí cuando no intervengan tales figuras. En las escrituras de declaración de obra nueva habrá que cuidar de que quede claro este extremo.

¿Y si el promotor para sí transmite a un tercero?.

No existe, al igual que en la Ley catalana, obligación de asegurar si la vivienda o edificio entra, tras su uso, en el mercado secundario, sin perjuicio, es claro, de que así se pacte.

Evidentemente pueden producirse casos de promotores para tercero que intenten camuflarse como autopromotores o de verdaderos promotores <u>para sí</u> que posteriormente quieran o tengan que vender antes de los tres o diez años desde la recepción de las obras.

Pero ni el posible fraude de la Ley se remedia con una interpretación extensiva y dislocada de la misma, imponiendo una innecesaria obligación a la mayoría de buena fe, -recordemos a Ihering- ni el tercero que adquiere de un autopromotor se ve movido a engaño si sabe que no median seguros ni queda en peor posición que el comprador que adquiera después de transcurridos los plazos referidos de tres o diez años: el adquirente tendrá, en todo caso, junto a las garantías propias de la compraventa (art. 17,9), la posibilidad de exigir, mientras no hayan transcurrido dichos plazos, las responsabilidades del artículo 19,7 para el supuesto de que el seguro no se haya suscrito.

Eso sí, para que quede registralmente claro y los adquirentes sepan mejor a qué atenerse, creo muy conveniente que en la escritura de obra nueva, en construcción o terminada, el autopromotor declare que la vivienda o èl edificio lo construye para uso propio (algo similar a la declaación de no constituir el domicilio familiar habitual y probablemente con losmismos efectos) y que por esa razón no ha suscrito los seguros, lo que se hará constar en el asiento. Ello ayudará, también, en la práctica, al control de posibles abusos.

CONCLUSIONES:

La LOE es aplicable con carácter general al promotor <u>para sí, pero no en cuanto a la obligación de suscribir los seguros</u>, porque así resulta llanamente de una interpretación sistemática de la misma, que es una Ley de protección a terceros, sin precedentes en sentido contrario y porque otra interpretación no produciría un resultado justo; además, porque nadie puede ser acreedor y deudor de sí mismo.

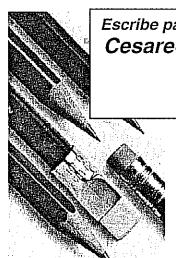
Si el promotor <u>para sí</u> transmite antes de los plazos de 3 o 10 años, el adquirente, además de la protección del Código Civil a todo comprador, tiene, por subrogación, la posibilidad de exigir a los demás agentes de la edificación las responsabilidades previstas en el art. 19,7.

A efectos de obstaculizar posibles abusos, debe exigirse el autopromotor que en la escritura de obre nueva, en construcción o terminada, declare que promueve para su propio uso.

En el Registro, como publicidad noticia, se hará constar esta circunstancia para conocimiento de terceros, en especial de posibles adquirentes.







Escribe para Lunes: Cesareo Gil de Pareja

Abogado

El exceso de cabida en un sistema registral carente de soporte gráfico.

El legislador hipotecario, conocedor del problema social de las discrepancias de cabida que se producen entre las superficies reales y las registradas, concede al titular registral, sin contar con su tradente y sin audiencia de otros interesados mediante el correspondiente expediente de dominio o acta de notoriedad, un margen discrecional para la alteración registral de excesos en el artículo 298 del reglamento hipotecario, que no está destinado en ningún caso a la alteración del objeto del negocio, puesto que la finca sigue siendo la misma, y sobre ella sólo se desea "rectificar errores" de medida.

Es necesario ubicar científicamente la alteración superficial de una finca realizada unilateralmente por su titular actual. Para ello hay que descender a la construcción del negocio jurídico, cuyos elementos estructurales son el sujeto, el objeto y el contenido, cada uno de los cuales tiene un tratamiento jurídico diferenciado. Los requisitos y condicionamientos de la alteración física del objeto de una relación jurídica dependen del contenido de la modificación concreta de que tratemos. Un propietario de una porción de suelo puede alterar su configuración incorporándole una edificación legítimamente realizada conforme a las reglas civiles de la accesión discontinua, sin necesidad de consentimiento ni conocimiento de quién le transmitió la finca. Esta posibilidad deriva del propio contenido del derecho de propiedad del titular dominicial, entre cuyas facultades está la de incorporar al suelo las edificaciones que permita la normativa urbanística aplicable. Por tanto, el propietario no está realizando una modificación del objeto del negocio que cerró con su tradente, sino actualizando una facultad ínsita a su derecho de propiedad.

Cuestión distinta es la rectificanción de los datos descriptivos que la finca tenía en el negocio jurídico de transmisión, puesto que en este caso no se está en sede del ejercicio de una facultad dominical, sino en las cocheras de una novación objetiva unilateral del negocio de transmisión. El derecho de obligaciones exige que una novación de esta naturaleza se realice con el consentimiento de ambas partes contractuales. En el ánimo del legislador que habilita legalmente los excesos registrales de cabida no está permitir una erosión de los principios sustentadores del derecho de obligaciones, sino canalizar los problemas sociales que ocasionan las discrepancias descriptivas de las fincas. No obstante esta loable intención, la única garantía de que las rectificaciones así realizadas no están alterando el objeto del negocio por el que el titular registral adquiró la finca, sería tener una base gráfica con identificación física, que es lo que todos desearíamos del registro de la propiedad de un futuro a medio plazo, y en lo que ya avanza la instrucción de la Dirección General de 2 de marzo de 2000. Si se llevaran a efecto sus postulados se solucionaría otro





vacío importante del derecho inmobiliario actual, cual es la coordinación entre el registro y el urbanismo en fase de planeamiento. Conocedor de esta realidad, el artículo 298 del reglamento impone al registrador la "perfecta identificación de la finca" para que acceda a rectificar su cabida. Me pregunto, tratándose de suelo rústico, cómo el registrador va a constatar tal cosa sin una base gráfica previa que le sirva de referente; es decir, si el registrador no conocía por donde se trazaba la línea divisoria de las propiedades, ¿cómo va a verificar que la medición las respeta?. Desde luego que existen excepciones en las que por la existencia de accidentes naturales o artificiales como barrancos, ramblas, ríos, líneas de ferrocarril, líneas de alta tensión, carreteras etc. puede comprobarse que una descripción se ajusta a las cotas que señala un levantamiento planimétrico, pero fuera de esos casos excepcionales en los que aparezcan accidentes en todos los vuelos de una finca, ronda lo imposible comprobar esa "perfecta identificación" de la que habla el reglamento. Y si se inscribe el exceso sin esa comprobación se están habilitando alteraciones unilaterales del objeto del negocio de transmisión, en las que el titular actual puede estar invadiendo suelo de sus colindantes, desencadenando futuros perjuicios para los colindantes, para los posteriores adquirentes que confíen en la cabida inscrita e incluso para su propio transmitente, en los términos que veremos mas adelante. Si antes comenté la ausencia de coordinación entre el registro y el urbanismo en fase de planeamiento, quiero hacer notar la transcendencia económica que los excesos pueden representar cuando se trata de suelo urbanizable; cualidad que desconoce el registrador.

No se soluciona este obstáculo en el caso de que las rectificaciones se realicen acompañando certificación catastral, mientras el catastro no utilice criterios de catastración asimilados a los controles de legalidad del registro de la propiedad, que aporten un rigor civil del que carece en la actualidad la institución catastral. En el suelo rústico, el cambio de titularidad catastral y la adecuación del catastro a las modificaciones subjetivas u objetivas de la finca, está hoy día muy lejos de producirse como una necesidad socialmente aceptada, como sí lo está la inscripción en el registro de toda adquisición inmobiliaria. La conciencia colectiva no atribuye al catastro el valor que concede al registro de la propiedad, y este dato se agrava cuando se trata de suelo rústico que, en muchas ocasiones, no paga contribución municipal alguna. Es habitual que el transmitente tuviera catastrados más metros de los que disfrutaba por escritura pública y que, pasado el tiempo, por ejemplo con ocasión de una actuación urbanística, sus vecinos, con más metros registrados que catastrados, le reclamen el exceso. Podríamos decir sin necesidad de mayor puntualización, que las discrepancias entre registro y catastro en suelo rústico no dan a la institución catastral el respaldo de legitimadad necesario para provocar alteraciones de cabidas registrales con garantías de legalidad. Y esto no por deficiencias del derecho catastral, sino por la heterogénea naturaleza y finalidad de ambos registros.

Las verdaderas garantías las aportan los procedimientos reglados del acta de notoriedad o el expediente de dominio, ya que en ellos son notificados y escuchados una pluralidad suficiente de potenciales interesados en la finca.

No deberíamos desdeñar la trascendencia que las cuestiones expuestas ocasionan, amparándonos en la inaplicación de la fe pública registral a los datos físicos. Todos sabemos que, salvo casos excepcionales como la inscripción de una sentencia de deslinde, los datos físicos de la finca no están beneficiados por la fe pública del registro. Sin embargo, nuestro registro de la propiedad no puede obviar el rigor que le ha convertido en una de las instituciones jurídicas con mayor trascendencia social, deudor de la confianza de la comunidad, que más allá de tecnicismos jurídicos tiene el compromiso social de no titubear en cuestiones como la superficie.

De esos efectos perjudiciales se pueden adelantar algunas hipótesis, que hemos tomado de nuestra experiencia profesional, de modo que los afectados han tenido para





nosotros nombres y apellidos. Si un comprador constata unilateralmente un exceso, que mas tarde es reivindicado judicialmente por el colindante, resulta que el comprador demandado puede hacer citar y emplazar en el proceso al vendedor conforme al artículo 1.482 del Código Civil por evicción de la cosa comprada. Si seguimos la única línea de razonamiento respetuosa con los principios del derecho de obligaciones, que es la seguida hasta ahora, el comprador no modificó el objeto del negocio sino que simplemente rectificó un error en el mismo, adecuándolo a la realidad y, en consecuencia, el vendedor estaría obligado a responder civilmente al demandante y a su codemandado, como coperjudicados. Sería paradójico que el agente causante del daño fuera tratado como víctima y un tercero extraño al asunto como agente agresor; sin embargo es legalmente viable. Si la rectificación de la superficie se hubiera hecho conjuntamente por comprador y vendedor, la corresponsabilidad que en éste se generara respondería a criterios de licitud, además de legalidad. Y si se hubiera tramitado un expediente de dominio, el colindante citado habría hecho las alegaciones pertinentes. En ambos casos, el cauce de las responsabilidades civiles habría seguido un devenir legal y lícito.

Como corolario de lo dicho, parece posible predicar que la rectificación de cabidas por los procedimientos contenidos en el artículo 298 del reglamento está produciendo novaciones objetivas de los negocios de transmisión por declaración unilateral del adquirente, pero trasladando la responsabilidad al tradente. Al margen de lo jurídico, y en el ámbito económico, las repercusiones de la rectificación superficial pueden ser trascendentes para los colindantes o los adquirentes confiados en el registro, especialmente en un sistema hipotecario que, como el nuestro, está desconectado del planemiento urbanístico.

EL ASIENTO DE RECTIFICACION

El artículo 298 del reglamento permite la rectificación sin necesidad de "título traslativo". La pregunta es si el título al que se refiere el artículo es un negocio de contenido exclusivamente rectificatorio -si es que este negocio puede considerarse "título declarativo"-, o es necesario un negocio declarativo independiente que provoque un asiento de inscripción donde insertar la rectificación. No es pacífica la respuesta a esta cuestión entre los profesionales del derecho registral. Por un lado se sostiene que para la rectificación se precisa el soporte de un negocio que provoque asiento de inscripción, sin exigir que sea un negocio traslativo, sino bastando el simplemente declarativo, como una declaración de obra nueva, o una declaración de ruina. Por otro se defiende que con una simple escritura destinada exclusivamente a rectificar, se alcanza un asiento de inscripción rectificatorio.

Esta última posibilidad no parece chocar con la construcción hipotecaria del asiento de inscripción, ya que la propia la Ley y el Reglamento conceden este tipo de asiento a figuras que no son derechos reales, como el arrendamiento, o ni siquiera derechos subjetivos, como la inscripción de las sentencias judiciales afectantes a la capacidad. Si la propia declaración de obra, aunque sea "menor", constituye una alteración física que da lugar a un asiento de inscripción, no parece disparatado que otro tipo de alteraciones descriptivas, como la rectificación de cabida, tengan a su disposición este asiento. Si bien es cierto que la declaración de obra está verificada por el informe de un técnico y licencia administrativa, también lo es que ésta supone una modificación física efectiva, mientras que la alteración de cabida una "simple rectificación de error superficial" que no quita ni añade nada a la finca. Por todo ello parecería cuando menos defendible atribuir a la rectificación un asiento de inscripción propio.

Cuestión distinta es si el reglamento hipotecario está jerárquicamente habilitado respecto a la Ley como para crear esta tipología nueva de asientos de inscripción. El artículo





2.2 L.H. contempla como inscribibles los títulos en los que se "modifiquen" los derechos reales inscritos. No parece que la rectificación de cabida sea una modificación del título inscrito puesto que si así se calificara, no podría realizarse unilateralmente por el adquirente, actual titular registral, sino que necesitaría consentimiento conjunto de las do s partes en el negocio. Tampoco parece que la rectificación sea un título "declarativo" porque con éste se pretende la actualización de alguna de las facultades propias al derecho real inscrito como la ya mencionada declaración de obra nueva o de demolición, o los que producen la modificación de entidades hipotecarias por segregación, agrupación, etc.

Si consideramos que la rectificación como declaración escrituraria independiente es título declarativo suficiente para provocar la constatación registral del exceso, no hay cuestión. Si, opuestamente, entendemos que no es un título traslativo ni declarativo, y que en consecuencia no debe gozar de asiento de inscripción independiente, nos encontramos con un nuevo avispero registral, en tanto para constatarla en los libros registrales es preciso acudir a un título traslativo o declarativo en el que se introduzca la alteración superficial, lo que significa que quién vaya a adquirir de un titular registral, confiando en el registro, se va a encontrar con datos inexactos que sólo puede cambiar una vez consumada su adquisición, cuando se practique la inscripción, con el riesgo de que en ese momento no se admita por el registrador la rectificación. Analicemos mas detenidamente esta cuestión.

Los consumidores de productos registrales tienen dos perfiles diferenciados, uno de ellos corresponde al empresario del ramo inmobiliario, promotor, constructor, mediador, asegurador, prestamista etc. que interviene en operaciones inmobiliarias en masa desde una organización empresarial que incorpora el asesoramiento jurídico como un elemento imprescindible. Este agente conoce por su propia experiencia las pautas elementales del funcionamiento del registro de la propiedad y está asesorado en caso de duda por su servicio jurídico. El otro perfil de consumidor es el de un particular que apenas consultará el registro alguna vez durante su vida y que desconoce de todo punto los mecanismos registrales. Cuando se dispone a consumir un producto inmobiliario en su ánimo se instala la desconfianza del que pisa suelo desconocido. Muy probablemente empeña en el negocio parte importante de su patrimonio y durante muchos años. No es de extrañar que los que le rodean, desde el mismo contexto que él, le asalten con rumores, fundados o no, pero frecuentemente abultados, sobre las peripecias y antecedentes de quién le transmite. Muy pocos de estos consumidores requieren el asesoramiento de un letrado, quizás por la convicción inconsciente de que no es necesario, quizás por el encarecimiento del coste del negocio, quizás por falta de confianza y seguramente por una mezcla de todo ello. Zarandeado por ese vendaval, el consumidor encuentra un resorte de confianza en la extendida credibilidad social del registro de la propiedad, y se agarra a él ciegamente. Este es el punto de partida de las complicaciones, como se visualiza en las hipótesis que se exponen a continuación.

Un titular registral se dispone a vender su finca rústica a un agricultor que es empresario individual. Ninguno de los dos es un profesional inmobiliario y la confianza de ambos está en el suelo que ven, y en lo que "dice" el registro de la propiedad; el agricultor encarga una medición del suelo y obtiene nota simple del registro. En la descripción del asiento de inscripción aparece una superficie menor a la arrojada por la medición y se omite un pozo de aguas naturales existente en la finca. El adquirente no está interesado en la cabida registral sino en la real puesto que una vez adquirida la finca donará una porción de la misma a su hijo para construir vivienda y la otra la destinará a explotación agraria propia. La superificie real de la finca le permite esta segregación sin romper la unidad mínima de cultivo, pero la cabida registral errónea, no. Las características de la finca y del tamaño superficial defectuoso permiten incorporar el exceso con un informe de técnico competente conforme al artículo 298 R.H. y a la Ley 13/96. El pozo puede hacerse constar mediante acta





notarial de presencia conforme al art. 66 R.H. El vendedor intenta convencer al comprador de que otorgue la escritura de venta, pague el precio, pague los aranceles notariales, pague el impuesto de transmisiones, presente a inscripción la escritura, pague el arancel registral, y entonces en su asiento aparecerán los metros de más y el pozo de aguas. Es comprensible y me atrevería a decir que comercialmente ortodoxo, que el comprador se niegue a introducirse económicamente en ese túnel esperando ver la luz tan sólo al final. Entiendo que un comprador que va a pagar mucho dinero por una finca tiene derecho a exigir que antes de la venta, la descripción registral esté adaptada a la realidad. El vendedor se encuentra en una diatriba incómoda en tanto no puede proceder a una simple rectificación de escritura ya que su transmitente falleció muchos años atras y desconoce la identidad y ubicación de los herederos. Si desea rectificar al margen de su transmitente necesita un asiento de inscripción nuevo, que es precisamente el que se producirá al inscribir la venta.

El ejemplo anterior puede completarse con este otro. Es típico en los momentos previos a un expediente de equidistribución que un propietario tenga en la realidad mas superficie que la registrada y que, inversamente, alguno de sus colindantes disfrute de menos terreno en la realidad que en el registro. Si esta situación se produce en fincas de gran tamaño y en las que se vuelcan los intereses de agentes promotores, la contienda está servida. Aunque los linderos hayan sido pacíficos hasta ese momento, el colindante suele anticipar la llegada del expediente urbanístico pretediendo extenderse sobre la finca vecina hasta sus metros registrados, y el titular con mas metros en la realidad desea constatar conforme a derecho "un exceso de cabida" que regularice la situación registral y le ponga a cubierto llegada la reparcelación, conforme al artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Es experiencia propia la denegación de rectificaciones de cabida sin título independiente declarativo o traslativo. En este caso he acudido a figuras "indirectas" para conseguir la constancia registral de la rectificación que, en la negociación, me exigía el potencial adquirente. Los negocios indirectos presentan una anomalía en la "causa", al estar previstos por las partes para alcanzar efectos jurídicos diversos y más amplios que los legalmente atribuidos a la categoría legal utilizada. La línea que los separa de los negocios simulados es muy delgada puesto que en éstos tales fines son los propios de otra norma, que es la defraudada; norma que no existe en este caso. Mediante esta figura se puede constituir un derecho real por vía de negocio indirecto para obtener un asiento de inscripción que canalice el legítimo derecho a rectificar del titular registral que se enfrenta a las exigencias de coordinación registro-realidad del potencial adquirente. No es de extrañar que en los foros urbanísticos los letrados pongamos sobre la mesa la "opción de compra", que goza de asiento de inscripción y cuyos costes notariales, registrales y fiscales son escasos ya que se cifran sobre el precio de la opción que puede ser muy inferior al fijado para la venta (norma primera Anexo II R.D. 1.426/1.989, norma primera del Anexo II R.D. 1.427/1.989, art. 14.2 T.R. Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.). Y en el negocio de opción, introduzcamos la rectificación y aportemos los documentos complementarios (catastrales o técnicos).

En conclusión, puede someterse a cuestión que la rectificación de cabida por el titular actual constituya una novación objetiva unilateral del negocio de transmisión por el que éste recibió la finca, y si lo es, no debe permitirse sin el consentimiento conjunto de tradente y adquirente. Es igualmente cuestionable la categoría jurídica negocial en la que tenga encaje la declaración unilateral de rectificación, que puede no ser título ni "traslativo" ni "declarativo" a efectos de inscripción. Para finalizar, si se niega a la escritura exclusivamente rectificadora el asiento propio de "inscripción", se ocasionan importantes inconvenientes en las negociaciones inmobiliarias en tanto se obliga a los adquirentes a que reciban un contenido inexacto en la esperanza de rectificarlo al inscribir su transmisión ya consumada, con el riesgo de no poder hacerlo.







Proyecto de escritura

NÚMERO:

En Valencia,

Ante mí, VICENTE ESPERT SANZ, Doctor en Derecho, Notario y Abogado de los Ilustres Colegios de Valencia, con residencia en esta ciudad,

COMPARECEN:

Notario

DON

Y DON

Constan las circunstancias personales de sus manifestaciones. De su conocimiento y legal capacidad para otorgar la presente escritura de constatación de la existencia de una relación de UNIÓN DE HECHO, a que se refiere la Ley de la Comunidad Autónoma Valenciana de 6 de Abril del año 2001(DOGV de 11 de Abril de 2001 y BOE de 10 de Mayo de 2001), yo, el Notario, doy fe, y

MANIFIESTAN:

Que teniendo en cuenta que el ser humano se caracteriza por ser intrínsecamente social, siendo las situaciones de soledad perjudiciales en todos los aspectos, al tiempo que las relaciones de convivencia afectiva positiva son enriquecedoras y producen también beneficios de toda índole, los señores comparecientes tienen también en cuenta que la convivencia hace funcionar una economía de escala que mejora el nivel de vida de los conviventes.

En base de lo que antecede, desde un tiempo que puede considerarse como de unos * años, los señores comparecientes, establecieron una relación de convivencia entre sí, en la que se





cumplen todos los requisitos que exige la Ley de Uniones de Hecho cuya fecha y publicación constan anteriormente.

Asimismo, aportan un Certificado de Empadronamiento expedido por el Ayuntamiento de Valencia, que atestigua la veracidad de sus manifestaciones, de cuyo documento expido testimonio por fotocopia que dejo incorporado a esta matriz y será reproducido en las copias que de la misma se expidan.

Por ello,

OTORGAN:

- I.- Que hacen constar solemnemente, con efectos retroactivos, de presente y con vocación de futuro, la existencia entre ellos de una unión de hecho de las que contempla la citada Ley, en la que se cumplen todos los requisitos que en la misma se exigen.
- II.- Que se proponen que esta situación sea inalterada indefinidamente, incrementando sus efectos favorables, especialmente tributarios, en la medida en que progrese y se desarrolle la regulación legislativa de las uniones de hecho.
- III.- Que es su propósito que siga siendo su residencia la actual, es decir, en Valencia, calle de *, número *, puerta *.
- IV.- Que para el improbable caso de que se produzca un conflicto de cualquier índole entre los comparecientes, nombran arbitrador al fedatario del presente documento, quien actuará inspirándose en el estándard jurídico de la buena fe, y concretamente, en cuanto se refiere a las relaciones personales, en la regulación general del Código Civil Español respecto del aspecto personal del matrimonio, y en el aspecto patrimonial en la regulación del Código Civil respecto de la comunidad ordinaria.

OTORGAMIENTO:

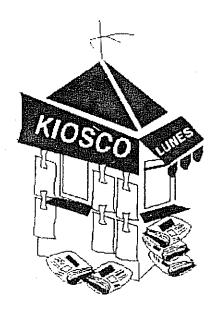
Así lo dicen y otorgan los comparecientes, y leído este instrumento público conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial, lo otorgan y firman.

AUTORIZACIÓN:

De cuanto contiene este instrumento público, extendido sobre dos folios de papel exclusivo para documentos notariales, números el presente y el anterior en orden, yo, el Notario, doy fe.







PATRIMONIO DEL ESTADO (LEY 7/2001 DE 14 DE MAYO) Tomado de la Circular Nº 30 del Ilustre Colegio Notarial de Baleares

Ley 7/2001, de 14 de mayo, de modificación de la Ley del Patrimonio del Estado, texto articulado aprobado por D. 1022/1964, de 25 de abril (BOE nº 116, 15 de mayo). Se introduce un artículo 104 bis en dicho texto articulado para regular la incorporación de participaciones accionariales de titularidad de la Administración General del Estado a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales, o de ésta a aquélla. Operaciones que estarán exentas de cualquier tributo estatal, incluidos los cedidos a las Comunidades Autónomas, o local. Como no podía ser de otro modo: los aranceles de los fedatarios públicos y registradores de la propiedad y mercantiles se reducirán en un 90%. Entrada en vigor: 16 de mayo de 2001 (Disposición final única).

LEY 7/2001, DE 14 DE MAYO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL PATRIMONIO DEL ESTADO, TEXTO ARTICULADO APROBA-DO POR DECRETO 1022/1964, DE 15 DE ABRIL.

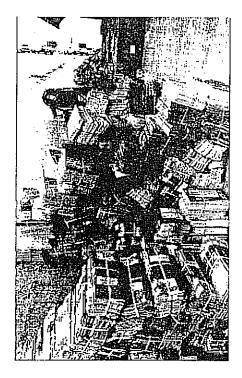
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Acuerdo de Consejo de Ministros de 28 de junio de 1996 estableció las bases del proceso de modernización del Sector Público Empresarial del Estado. Estas bases han constituido el marco en el cual se ha desarrollado un intenso proceso de optimización y racionalización del sector público, proceso que, a su vez, ha estado unido a la adopción de medidas tendentes a una mejora en la ordenación de los comúnmente denominados grupos societarios públicos.

En concreto, la mejora de la estructura de los grupos públicos titulares de participaciones societarias ha sido uno de los instrumentos que han facilitado la consecución de tales objetivos de modernización y racionalización. Uno de sus últimos referentes lo constituye el Real Decreto-ley 15/1997, de 5 de septiembre, por el que se extingue el ente de derecho público Agencia Industrial del Estado, inte-

grándose su activo y pasivo en la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales, proceso que, a su vez, y como refleja la propia exposición de motivos de la norma, vino antecedido por la extinción de las entidades públicas, INI y TENEO, vinculadas al Ministerio de Industria. A partir del Real Decreto-lev 15/1997 se introdujo un principio de unidad de titularidad y gestión en torno a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales, que, como accionista único carente de apoyo presupuestario, quedaba llamado a comportarse como un inversor privado en la administración de las participaciones industriales, ya fueran rentables o deficitarias. La Sociedad Estatal de Participaciones Industriales ha recibido desde entonces la aportación de ENATCAR, constituida en forma de sociedad anónima y transferida a la entidad pública por el Real Decreto-ley 6/ 1998, de 5 de junio. Adicionalmente, la Ley 14/2000, de 29 de diciembre. ha adscrito a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales el ente público Radiotelevisión Española, a la vez que posibilita que se le puedan adscribir nuevas entidades públicas empresariales.

El Real Decreto 689/2000, de 12 de mayo, hizo depender del Ministerio de Hacienda tanto la Dirección General del Patrimonio del Estado como la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales. Esta norma pone de manifiesto la necesidad de modificar la actual configuración estanca de ambos grupos, en la medida en la que la misma no permite una natural reordenación de participaciones entre los mismos, reordenación que aconsejan los criterios de homogeneidad en la composición y configuración de los grupos societarios y que es común en el mercado. La rigidez que representa la existencia de dos grupos societarios compartimentados en el ámbito de un mismo Ministerio ocasiona disfunciones en la medida en la que no es posible emplear en determinadas sociedades del Grupo Patrimonio la experiencia en procesos de reconversión y saneamiento de que dispone la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales, a la vez que tampoco se hace factible la utilización de la especializada dotación de medios humanos y técnicos con que cuenta esa entidad







pública para la implantación de criterios de gestión empresarial en sociedades que producen bienes y servicios en el mercado.

En definitiva, la incorporación en la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales de sociedades del Grupo Patrimonio tiene por obieto el facilitar en el entorno de esta entidad el desarrollo especializado de la gestión empresarial de sociedades que producen bienes y servicios en el mercado. La incorporación a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales de las sociedades que deben ser objeto de procesos de desinversión tendrá como resultado conseguir rápidas reordenaciones del sector público estatal, que habrán de garantizar el abandono por el Estado de la titularidad de empresas que actúan en mercados abiertos y competitivos que no requieren la presencia de un operador público.

Adicionalmente, la entrada en la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales de sociedades necesitadas de actuaciones de optimización y racionalización hace que las mismas puedan beneficiarse de la estructura humana y técnica que habrá de conducir y asegurar la ejecución de urgentes medidas aconsejadas por estrictos criterios de gestión empresarial. Si bien es cierto que el Grupo Patrimonio ha venido desarrollando tales actividades de forma plenamente satisfactoria, no es menos cierto que las unidades correspondientes no tienen la estructura suficiente para garantizar los intensos ritmos y actuaciones múltiples y simultáneas que están exigiendo las necesidades de la convergencia europea, así como la liberalización y reestructuración de los mercados, a la vez que no resulta razonable duplicar en el propio Ministerio de Hacienda estructuras ya existentes en la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales.

Sin perjuicio de la apuntada reordenación de participaciones, la presente modificación normativa deja abierta la vía al Gobierno para que, sobre la base de decisiones concretas, pueda proceder a tomar decisiones de reordenación y reestructuración de los grupos societarios públicos dependientes de la Administración General del Estado o sus organismos públicos,

con independencia del Ministerio a que estén adscritos, atendiendo a las circunstancias de orden económico o de otro tipo existentes en cada momento. De esta forma se configura un procedimiento singular de rápida ejecución que residencia en el Ministro de Hacienda la facultad de propuesta de reubicación de las sociedades dependientes del Departamento, reservando la decisión al Consejo de Ministros. Cuando la incorporación afecte a participaciones cuya titularidad corresponda a organismos públicos o entidades de derecho público con patrimonio propio, el Acuerdo que apruebe reordenación será adoptado a propuesta conjunta del Ministro de Hacienda y del Ministro a cuyo Departamento estén adscritos el organismo público o la entidad de derecho público titular de las participaciones. Se contempla, igualmente, una especialidad para las sociedades mercantiles procedentes de la transformación de organismos públicos o entidades de derecho públi-

Complementa esta delimitación de competencias de adopción y propuesta del acuerdo de transferencia de participaciones, la previsión de que las menciones efectuadas en norma legal o reglamentaria para que la titularidad del Estado sobre determinadas participaciones sea ejercitada por determinado centro directivo o entidad pública no sea obstáculo para que tal previsión pueda entenderse referida a la entidad u órganoal que se efectue la transferencia de las participaciones. Igualmente se prevé que la entidad u órgano destinatario de las participaciones societarias pueda subrogarse en la gestión y, en su caso, liquidación de las relaciones jurídicas, normalmente en la forma de contratos programa, existentes entre la sociedad transferida y el órgano o entidad transferente.

Esta configuración del procedimiento y competencias para ejecutar las actuaciones de reordenación viene complementada con una serie de normas de derecho sustantivo y fiscal cuya finalidad es garantizar la neutralidad de los cambios de titularidad de las participaciones siempre que ésta tenga lugar entre personas jurídicopúblicas del Estado. El fundamento de estas modulaciones que se imponen sobre relaciones jurídicas y estatutos sociales existentes al entrar en vigor este precepto, entre ellas las relativas a los derechos de adquisición preferente o al mantenimiento de los negocios jurídicos, es claro. En concreto, como verdaderos actos de reordenación de participaciones societarias dentro del sector público estatal, los cambios de titularidad que se produzcan por razón de este precepto entre entidades públicas no son otra cosa que un efecto reflejo del cambio del órgano o entidad con competencia administrativa para ejercer las facultades inherentes a la titularidad de tales participaciones. En este sentido, un cambio de adscripción ejecutado en virtud de la presente norma no supone alteración de los niveles de solvencia o seguridad de las relaciones jurídicas en las sociedades participadas, ni implica la entrada de un tercero ajeno al ámbito societario, sino que, por el contrario, solamente supone un cambio del órgano competente con mantenimiento de la titularidad estatal.

Artículo único. Modificación de la Ley del Patrimonio del Estado.

Se introduce un artículo 104 bis en el texto articulado de la Ley de Bases del Patrimonio del Estado, aprobado por Decreto 1022/ 1964, de 15 de abril, con la siguiente redacción:

"1. El Consejo de Ministros, mediante Acuerdo adoptado a propuesta del Ministro de Hacienda, podrá acordar la incorporación de participaciones accionariales de titularidad de la Administración General del Estado a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales, o de ésta a aquella. Igualmente se podrá acordar, a propuesta conjunta del Ministro de Hacienda y del Ministro del Departamento al que estén adscritos los respectivos organismos públicos o entidades de derecho público, la incorporación de participaciones accionariales de titularidad de dichos organismos o entidades a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales o a la Administración General del Estado. En el caso de sociedades mercantiles constituidas a partir de la transformación de un organismo público





o entidad de derecho público con posterioridad al 1 de enero del año 2001, la propuesta al Consejo de Ministros será efectuada, en todo caso, por el Ministro de Hacienda y el Ministro al que hubiera estado adscrito el organismo o entidad transformado.

En todos los casos, el Acuerdo de Consejo de Ministros se adoptará previo informe de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

La atribución efectuada legal o reglamentariamente para que el ejercicio de la titularidad del Estado y de las competencias inherentes a la misma sobre determinadas participaciones sean ejercitadas por determinado órgano o entidad, se entenderá sustituída a favor de la entidad u órgano que reciba tales participaciones. En este sentido, en los Acuerdos que se adopten se podrán prever los términos y condiciones con los que la entidad a la que se incorporan las sociedades se subroga en las relaciones jurídicas, derechos y obligaciones que la entidad transmitente mantenga con tales sociedades.

2. A los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, la Administración General del Estado o laSociedad Estatal de Participaciones Industriales adquirirán el pleno dominio de las acciones recibidas desde la adopción del acuerdo correspondiente, cuya copia será título acreditativo de la nueva titularidad, ya sea a efectos del cambio de las anotaciones en cuenta y en acciones nominativas, como a efectos de cualquier otra actuación administrativa, societaria y contable que sea preciso realizar. Las participaciones accionariales recibidas se registrarán en la contabilidad del nuevo titular por el mismo valor contable que tenían en el anterior titular a la fecha de dicho acuerdo.

3. Las operaciones de cambio de titularidad y reordenación interna en el sector público estatal que se realicen en ejecución de este artículo no estarán sujetas a la legislación del mercado de valores ni al régimen de oferta pública de adquisición y no darán lugar al ejercicio de derechos de tanteo, retracto o cualquier otro derecho de adquisición preferente que estatutaria o

contractualmente pudieran ostentar sobre dichas participaciones otros accionistas de las sociedades cuyas participaciones sean transferidas o, en su caso, terceros a esas sociedades. Adicionalmente, la mera transferencia y reordenación de participaciones societarias que se realice en aplicación de esta norma no podrá ser entendida como

causa de modificación o de resolución de las relaciones jurídicas que mantengan tales sociedades.

- 4. Todas las operaciones societarias, cambios de titularidad y actos derivados de la ejecución del presente artículo estarán exentos de cualquier tributo estatal, incluidos los tributos cedidos a las Comunidades Autónomas o local, sin que en este último caso proceda la compensación a que se refiere el primer párrafo del apartado 2 del artículo 9 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.
- 5. Los aranceles de los fedatarios públicos y registradores de la propiedad y mercantiles que intervengan los actos derivados de la ejecución de la presente norma se reducirán en un 90 por 100."

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 14 de mayo de 2001.

Leyes de Indias

LIBRO VI. TÍTULO I. LEY 16.-

Prohibimos y expresamente defendemos a todos los vecinos, estantes y habitantes en las Indias, Islas del Mar Océano, de cualquier estado, calidad o condición, el traer o enviar a estos Reinos, ni a otras partes de aquellas Provincias, indios ni indias aunque digan que quieren venir con ellos de su voluntad, pena de que el que los trajere o enviare, o en alguna forma diere consentimiento, favor o ayuda, caiga e incurra en pena de cien mil maravedís, aplicados por tercias partes, a nuestra Cámara, Juez que lo sentenciare y Denunciador, y destierro perpetuo de las Indias: y que, a su costa, sean vueltos los Indios a las Provincias o Islas de donde los hubieren sacado. Y mandamos que así se ejecute en sus personas y bienes, sin otra sentencia ni declaración y revocamos y damos por ningunas las licencias generales o particulares que Nos hubiéramos dado para traer Indios a estos Reinos y si el que fuere culpado no tuviere bienes en que ejecutar la pena pecuniaria referida, Mandamos que le sean dados cien azotes públicamente, y en lo demás se ejecute. Y así mismo prohibimos a los Virreyes, Presidentes, Oidores, Gobernadores y Justicias que den tales licencias para traer a estos Reinos Indios, pena de privación de sus oficios.

Del Emperador D. Carlos en Toledo a 4 de diciembre de 1.528.

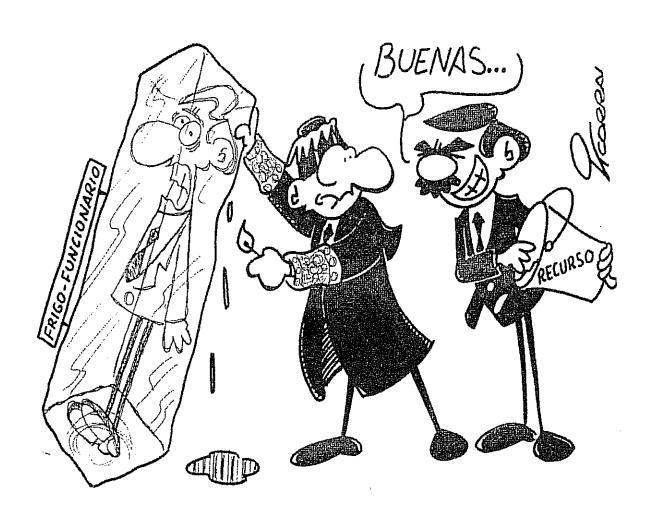








CORRAI



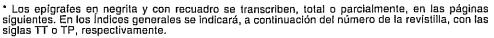








RESEÑA LEGISLATIVA





RESEÑA LEGISLATIVA (Hasta BOE/DOGV 16-31 MAYO 2001)

DISPOSICIONES NACIONALES

CONSEJO SUPERIOR DE LA PROPIEDAD IN-MOBILIARIA

RD 407/2001 de 20 abril (BOE 19 mayo): Composición, funciones y régimen de funcionamiento del Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria y de las Comisiones Superiores de Coordinación Inmobiliaria de Rústica y de Urbana. El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, órgano adscrito a la DG del Catastro, tiene como principales funciones el análisis de los criterios generales a que han de sujetarse los sistemas de valoración catastral de los inmuebles y el estudio de los criterios generales de colaboración de la DG del Catastro con las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales.

SEGURIDAD SOCIAL - COBROS Y PAGOS EN EUROS

O. del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales de 23 mayo 2001 (BOE 25): Aplicación del euro en los cobros y pagos de la Seguridad Social.

EMPLEO PÚBLICO - ACCESO DE EXTRANJEROS

RD 543/2001 de 18 mayo (BOE 31): Acceso al empleo público de la Administración General del Estado y de sus Organismos públicos de nacionales de otros Estados a los que les es de aplicación el derecho a la libre circulación de trabajadores.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

NAVARRA - IVA E IMPUESTOS ESPECIALES Ley navarra 2/2001 de 13 feb. (BOE 16 mayo): Modifica las leyes 19/92 y 20/92 de 30 dic., reguladoras del IVA y de los Impuestos Especiales, respectivamente.

NAVARRA - CUENTAS GENERALES 1999 Ley navarra 4/2001 de 6 mar. (BOE 16 mayo): Cuentas Generales de Navarra de 1999.

NAVARRA - TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS Ley navarra 7/2001 de 27 mar. (BOE 16 mayo): Tasas y precios públicos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y de sus organismos autónomos.

NAVARRA - IMPUESTO DE SOCIEDADES Ley navarra 8/2001 de 10 abr. (BOE 16 mayo): Deroga determinados arts. de la ley foral 24/96 de 30 dic., del Impuesto sobre las Sociedades.

VALENCIA - ÁREAS METROPOLITANAS Ley valenciana 2/2001 de 11 mayo (DOGV 17): Creación y gestión de áreas metropolitanas de la Comunidad Valenciana.

BALEARES - PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD

Ley balear 6/2001 de 11 abr. (BOE 25 mayo): Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

VALENCIA - MENORES: PROTECCIÓN JU-RÍDICA

D. valenciano 93/2001 de 22 mayo (DOGV 28): Reglamento de medidas de protección jurídica del menor en la Comunidad Valenciana.









I. DISPOSICIONES GENERALES

1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Presidencia de la Generalitat

LEY 2/2001, de 11 de mayo, de Creación y Gestión de Áreas, Meiropolitanas de la Comunidad Valenciana. [2001/4619]

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos, que las Cortes Valencianas han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

La Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, define en su artículo 43.2 a las áreas metropolitanas como entidades locales integradas por los municipios de grandes aglomeraciones urbanas entre cuyos núcleos de población existan vinculaciones económicas y sociales que hagan necesaria la planificación conjunta y la coordinación de determinados servicios y obras.

Area metropolitana, espacio metropolitano, aglomeración urbana o gran urbe son algunas de las expresiones con las que se alude a un mismo fenómeno: la concentración de la población en unos ámbitos territoriales caracterizados por un constante movimiento de intercambio entre los lugares de residencia, trabajo y ocio de la población que los habita. Con tales expresiones se hace referencia a las grandes aglomeraciones urbanas desplegadas en áreas que abarcan varios terminos municipales entre los que existen fuertes vinculaciones económicas y sociales.

El área metropolitana, como fenómeno territorial propio de los países desarrollados, supera a la ciudad misma y representa la culminación de un proceso de crecimiento urbano iniciado con la revolución industrial. El hecho metropolitano es una realidad generalizada en todo el mundo. En los cinco continentes existen áreas metropolitanas integradas por entidades locales entre cuyos núcleos se generan vinculaciones económicas y sociales, especializaciones e interdependencias, que exceden de la frontera municipal y hacen necesaria la planificación conjunta y la coordinación de determinados servicios y obras. En la Unión Europea, el 70% de la población reside actualmente en áreas metropolitanas.

En realidad nos encontramos ante unos espacios donde la acción pública debe desarrollarse en un doble frente. De un lado, en la coordinación de las acciones públicas sobre el territorio y, de otro, sobre la prestación supramunicipal de los servicios que se estimen necesarios.

Un análisis de la realidad geográfica y urbana de la Comunidad Valenciana pone de relieve la existencia de determinados flujos y aglomeraciones urbanas dependientes y la necesidad de crear entidades metropolitanas para la planificación y prestación conjunta de servicios; pudiendo definir como notas relevantes de estas aglomeraciones urbanas, la pluralidad de núcleos, su elevada densidad, el predominio de actividades industriales y terciarias y la existencia de un volumen importante de flujos cotidianos entre si; elementos, todos ellos, propios de la estructura de áreas metropolitanas.

De acuerdo con el artículo 46 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana y con el artículo 43 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, es competencia autonómica la creación, modificación y supresión de áreas metropolitanas. Corresponde, pues, al legislador de la Comunidad Valenciana, no sólo la creación de las áreas metropolitanas, sino también su organización y sus recursos; todo ello ha sido ratificado por sentencia del Tribunal Constitucional al manifestar que "se trata, en consecuencia, de unas entidades con un alto grado de interiorización autonómica". Corresponde, pues, en exclusiva a las comunidades autónomas determinar y fijar las competencias de las entidades locales que procedan a crear en sus respectivos ámbitos territoria-

La Ley 12/1986; de 31 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consell Metropolità de l'Horta, estableció la existencia del primer ente metropolitano en nuestra Comunidad Autónoma tras la aprobación de la Constitución de 1978. Posteriormente, esta norma fue modificada por la Ley 4/1995, de 16 de marzo, de la Generalitat Valenciana, del Área Metropolitana de l'Horta, que intento paliar determinadas disfuncionalidades de la citada entidad referentes a sus competencias y organización. Por último, la citada entidad metropolitana fue suprimida por la Ley 8/1999, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana. Según manifiesta el preámbulo de esta ley, la razón de la supresión estriba en el intento de huir de la creación de órganos dotados de rígidas y pobladas estructuras permanentes, así como en la voluntad de buscar formulas de gestión más ágiles y eficaces.

Se ha introducido en la ley, como planteamiento innovador, una nueva forma de organización, las entidades metropolitanas sectoriales para aquellos flujos urbanos que requieran la prestación de un determinado servicio público, como instrumentos de agilidad en la gestión, descentralización y eficacia con menor coste y con una

simplificada estructura operativa, menos politizada.

El objetivo fundamental de esta ley es establecer el marco básico para que, en aquellos núcleos urbanos conformados por un espacio relativamente homogéneo, puedan crearse áreas metropolitanas, dentro de la necesaria coordinación autonómica en la prestación de los servicios públicos. Se intenta, por tanto, realizar un marco legislativo unitario y común para todas las áreas metropolitanas de la Comunidad Valenciana, siempre de acuerdo con los principios dedesburocratización, descentralización, eficacia, agilidad y menor coste, y autonomía local.

La autonomía local es la expresión máxima del llamado interés local, el cual está unido de forma indivisible a un interés supralocal, en este sentido hay que entender la expresión del Tribunal Constitucional cuando dice que la autonomía es un derecho de la comunidad local a participar, a través de órganos propios, en el gobierno y administración de cuantos asuntos le atañan. Esta autonomía es compatible con el ambito supralocal objeto de la creación de entidades metropolitanas, ya que las características de la actividad pública que constituye su objeto exceden de la capacidad de gestión de los propios municipios. La autonomía de las entidades locales ha de verse siempre bajo la luz que le proyecta el sistema democrático en el que se inserta.

Se ha puesto el acento en la coordinación autonómica en la prestación de los servicios públicos, de tal modo que se eviten disfunciones entre los servicios metropolitanos y los de las restantes administraciones públicas. Para ello se ha diseñado un sistema de planificación y coordinación de ámbito autonómico que tiene en cuenta, en todo caso, la necesidad de participación de los entes locales.

Asimismo, se establece en la ley una ponderación que garantiza la participación de todos los municipios a través de un representante en los órganos plenarios de las entidades metropolitanas. Al mismo tiempo, se cuantifica de un modo objetivo dicha participación teniendo en cuenta el número de habitantes de los distintos municipios como receptores y participes directos.

Por último, en las disposiciones adicionales primera y segunda de la presente ley, se crean la Entidad Metropolitana de Servicios Hidraulicos y la Entidad Metropolitana para el Tratamiento de Residuos, que garantizan la continuidad en la prestación de los servicios que en la actualidad se gestionan a través de las empresas EMARSA y FERVASA, como sociedades instrumentales.

CAPÍTULO I . Disposiciones generales

Articulo 1: Objeto y contenido 1. La presente ley tiene por objeto la regulación de los instrumentos básicos de actuación de las áreas metropolitanas de la Comunidad Valenciana, para la realización de actividades y prestación de servicios en el ámbito territorial de los municipios que la integran.





2. Constituyen los instrumentos básicos de actuación:

 a) La creación de entidades metropolitanas para la planificación conjunta, programación, coordinación, gestión y ejecución de determinados servicios.

 b) La coordinación de las entidades metropolitanas en el ámbito autonómico.

3. La utilización de los instrumentos aludidos en el punto anterior estará presidida, en todo caso, por los principios de eficacia administrativa y de respeto a la autonomía local y al derecho de participación de los municipios afectados.

CAPÍTULO II Las áreas metropolitanas

Articulo 2. Caracteres esenciales

1. Las áreas metropolitanas son entidades locales integradas por los municipios de grandes aglomeraciones urbanas entre cuyos núcleos de población existan vínculos urbanísticos, económicos y sociales que hagan necesaria la planificación conjunta y la gestión coordinada de determinadas obras y servicios.

2. Las áreas metropolitanas de la Comunidad Valenciana tendrán personalidad jurídica propia y plena capacidad para el ejercicio de sus competencias. Asimismo ostentarán las potestades enumeradas en el número 1 del artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. Las potestades de programación y planificación se ejercerán sin perjuicio de las competencias atribuidas por esta ley a la Generalitat Valenciana.

Artículo 3. Creación de las áreas metropolitanas

1. La Generalitat Valenciana podrá crear, modificar o suprimir entidades metropolitanas, que podrán tener carácter sectorial cuando así lo requiera la prestación de un determinado servicio público, ajustándose para ello a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. La ley de creación de cada entidad metropolitana será aprobada por mayoría absoluta de las Cortes Valencianas, de acuerdo con las previsiones del artículo 46 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, y contendra, además de las prescripciones previstas en la presente ley, los municipios integrantes del ente metropolitano, así como los fines que justifiquen su creación y competencias necesarias para su consecución, de acuerdo con el principio de respeto a la autonomía municipal.

Articulo 4. Inscripción en el Registro de Entidades Locales

El área metropolitana, constituidos los correspondientes órganos de gobierno, deberá inscribirse en el Registro de Entidades Locales de la administración del Estado y, en su caso, en el Registro de Entidades Locales de la Generalitat Valenciana.

Artículo 5. Organización de las áreas metropolitanas

Son órganos de las entidades metropolitanas de la Comunidad Valenciana los siguientes:

- a) La Asamblea.
- b) La Presidencia.
- c) La Comisión de Gobierno.

Articulo б. La Asamblea

 La Asamblea es el órgano superior de gobierno de la entidad metropolitana y, en su plenario, estarán representados todos los municipios que integran ésta.

2. La Asamblea estará formada por un representante de cada municipio o su suplente, elegidos ambos por el pleno del Ayuntamiento de entre sus miembros. Cada uno de los representantes, o su suplente en ausencia del primero, ostentará un número de votos ponderados que garantice la participación de todos los municipios en la toma de decisiones y una justa distribución de las cargas entre ellos.

Dicha ponderación vendrá determinada por la atribución al representante de cada municipio, o en su ausencia a su suplente, de un voto, además de un voto por cada tramo completo de diez mil habitantes del total de su población. En todo caso, se imputará un voto a cada representante de los municipios con una población inferior a los diez mil habitantes.

3. El número de habitantes que servirá de base para la aplicación del apartado anterior será el de la población de derecho de los municipios que se haya tomado como referencia en las elecciones municipales inmediatamente precedentes a la constitución de la Asamblea.

4. La Asamblea se constituirá en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrada en vigor de la ley de creación de cada entidad metropolitana. La reunión se celebrará en las dependencias municipales del Ayuntamiento con más población del área metropolitana. La sesión constitutiva de la Asamblea se convocará por el conseller competente en materia de administración territorial. El mandato de los miembros de la Asamblea se renovará, en todo caso, dentro del mes siguiente a la constitución de los ayuntamientos tras las correspondientes elecciones locales.

5. La Asamblea celebrará una sesión ordinaria como mínimo cada seis meses. En cuanto al régimen de funcionamiento de la misma, se estará a lo dispuesto en el título V de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en todo aque-

llo que sea aplicable a las entidades metropolitanas.

6. En el caso de que un Ayuntamiento no formalizara la elección de sus representantes en la Asamblea en el plazo señalado, esta podrá constituirse siempre y cuando disponga de "quorum" suficiente.

La entidad se dirigira al Ayuntamiento afectado a fin de que resuelva cuanto antes el nombramiento pendiente.

Articulo 7. Atribuciones de la Asamblea

La Asamblea ostentará las siguientes atribuciones:

 a) La aprobación de los programas y proyectos de actuación, de obras y de servicios.

 b) La aprobación del reglamento de régimen interior, así como las normas de organización administrativa y de funcionamiento de los servicios.

c) El control de los órganos de gobierno de la entidad metropo-

d) La adopción de acuerdos sobre los criterios aplicables para determinar las aportaciones de los municipios integrados, de acuerdo con las prescripciones contenidas en la presente ley.

e) La aprobación y modificación de los presupuestos.

f) La aprobación de la gestión y la aplicación de los resultados económicos.

g) La aprobación de la memoria anual.

- h) La aprobación de la plantilla de personal y de la relación de puestos de trabajo.
- i) La creación, participación, modificación y disolución de los entes instrumentales a que se refiere el artículo 10 de la presente lev

j) La designación de los miembros de la Comisión de Gobierno.
 k) Las atribuciones que, según la normativa de régimen local,
 corresponden al pleno del Ayuntamiento en todo aquello que sea aplicable a las entidades metropolitanas.

Articulo 8. La Presidencia

1. La Presidencia de la Entidad Metropolitana es el órgano de gobierno unipersonal del ente y será elegido por la Asamblea de entre sus miembros, por mayoria cualificada de dos tercios en la primera vuelta o por mayoria absoluta en la segunda vuelta, referidas ambas mayorias al número de votos ponderados que correspondan a cada uno de sus miembros, según lo dispuesto en el artículo 6.2 de la presente Ley.

2. Corresponden a la Presidencia las siguientes atribuciones:

a) Representar a la entidad metropolitana.

b) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y de la Comisión de Gobierno, decidiendo los empates con voto de calidad.





c) Dirigir, inspeccionar e impulsar los servicios y obras competencia de la entidad metropolitana.

d) Desarrollar la gestión económica de la entidad y contratar obras y servicios, con las limitaciones establecidas en la normativa de régimen local respecto a la Alcaldía.

e) Desempeñar la jefatura superior, dirección y organización de los servicios administrativos y personal de la entidad, así como el

nombramiento de la Gerencia, en su caso.

- f) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea y elaborar la memoria anual, así como las atribuciones que, según la normativa de régimen local, corresponden a la alcaldía del Ayuntamiento en todo aquello que sea aplicable a las entidades metropolitanas, y aquellas otras que no estén expresamente atribuidas a otros órganos de las mismas.
 - 3. De las Vicepresidencias
- a) Existirán dos vicepresidencias, que serán designadas por la Presidencia de entre los miembros de la Comisión de Gobierno, dándose cuenta a la Asamblea de tales nombramientos.
- b) Corresponde a las Vicepresidencias sustituir a la Presidencia, por el orden de su nombramiento, en los casos de ausencia, enfermedad o impedimento que la imposibilite en el ejercicio de sus atri-

Artículo 9. La Comisión de Gobierno

- 1. Corresponde a la Comisión de Gobierno la asistencia a la Presidencia en las funciones de orientación, impulso y coordinación de los servicios de la entidad metropolitana, teniendo en particular las siguientes atribuciones:
- a) Proponer a los órganos de gobierno aquellas modificaciones. organizativas y funcionales que se consideren convenientes a los efectos de alcanzar una mejor calidad en la prestación de los servi-
- b) Informar sobre la adquisición de bienes y de derechos por la entidad metropolitana.
- c) Ejercer las competencias que le sean delegadas por la Presidencia o por la Asamblea de la entidad metropolitana.
- 2. La Comisión de Gobierno está integrada por los siguientes miembros:
 - Presidencia: la de la entidad metropolitana.
- Vocales: ocho miembros de la Asamblea, elegidos por la misma de forma que se designe al menos un representante de cada uno de los siguientes tramos de población:
 - . Municipios de hasta 10.000 habitantes.
 - . Municipios de 10.001 a 20.000 habitantes.
 - . Municipios de 20.001 a 100.000 habitantes.
 - . Municipios de más de 100,000 habitantes.
- Secretario: el de la entidad metropolitana, que actuará con voz y sin voto.
- 3. La Comisión de Gobierno se reunirá al menos una vez al mes y cuantas veces sea necesario, a iniciativa de la Presidencia o a solicitud de una tercera parte de sus miembros.

Articulo 10. Entes instrumentales del área metropolitana

Las entidades metropolitanas podrán acordar la creación de empresas, sociedades mercantiles y otras entidades de carácter público o mixto, o su participación en ellas, así como el nombramiento de sus órganos colegiados, según proceda, para la prestación de servicios metropolitanos, si la gestión mediante estas formas de administración contribuye a una mayor calidad y eficacia en los servicios.

Artículo 11. Funcionamiento de los órganos colegiados del área

 El régimen de sesiones, funcionamiento y adopción de acuerdos de los órganos colegiados de las entidades metropolitanas se ajustará a lo dispuesto en la normativa de régimen local, con las especialidades que resulten de sus normas especificas.

- 2. El quórum de asistencia para la válida celebración de las sesiones de los órganos colegiados de las entidades metropolitanas será el de un tercio del número legal de sus miembros, que corresponderá como mínimo al tercio de votos de la Asamblea, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.2. Este quórum deberá mantenerse durante toda la sesión.
- 3. El régimen para la válida adopción de acuerdos por parte de los órganos colegiados de las entidades metropolitanas será el mismo que rige para los órganos colegiados de las entidades locales, computándose los votos de los miembros presentes de acuerdo con los criterios de ponderación establecidos en el artículo 6 de esta ley.

Articulo 12. Competencias

- 1. Será competencia de cada entidad metropolitana de la Comunidad Valenciana la gestión supramunicipal de obras o servicios, que se determinarán en su ley de creación y se referirán, en todo caso, al ámbito territorial de un área metropolitana que requiera una coordinación o planificación conjunta de los mismos.
- Para el ejercicio de sus competencias, las entidades metropolitanas elaborarán y aprobarán un programa de actuación para el establecimiento y prestación de los servicios que les correspondan.

Artículo 13. Recursos económicos de las áreas metropolitanas de la Comunidad Valenciana

La hacienda de las entidades metropolitanas de la Comunidad Valenciana estará integrada por los siguientes ingresos:

- a) Los procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b) Tasas, contribuciones especiales y precios públicos, de conformidad con lo previsto en la normativa de haciendas locales.
- c) Aportaciones de los municipios integrados en la entidad, que serán fijadas por la Asamblea de acuerdo con los criterios señalados en el articulo 14 de esta ley.
- d) Participación, en su caso, en tributos del Estado y de la Comunidad Autónoma.
- e) Transferencias de la Generalitat Valenciana, así como otras subvenciones e ingresos de derecho público.
 - f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones, en el ámbito de sus competencias.
- h) Los recursos contemplados para la financiación de las áreas metropolitanas en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, sin perjuicio de que el previsto en el artículo 134.1.a) de la citada ley no pueda exceder del tipo máximo permitido, aunque coexista más de un ente metropolitano en la misma demarcación territorial.
- i) Cualquier otro recurso que le corresponda de acuerdo con la legislación de régimen local.

Artículo 14. Aportaciones de los municipios integrantes del área metropolitana

- 1. El régimen económico de las entidades metropolitanas de la Comunidad Valenciana garantizará, en todo caso, la justa y proporcional distribución de las cargas entre todos los municipios integrados.
- Las aportaciones económicas de los municipios se fijarán por la Asamblea mediante un porcentaje referido a su participación en los tributos del Estado, al beneficio directo o indirecto que reciban de los servicios prestados por la entidad metropolitana correspondiente y a los votos que ostenten dentro de la Asamblea.
- 3. En caso de impago de la aportación de los municipios aprobada por el organo plenario de la entidad, podrá ser descontada de los libramientos que a la Generalitat Valenciana corresponda hacer a favor de dichos municipios, de acuerdo con el procedimiento establecido en las normas correspondientes.

CAPÍTULO III

Planificación y coordinación autonómicas

Artículo 15. La coordinación autonómica de las áreas metropolitanas de la Comunidad Valenciana



Diari ÖficiaL

- La Generalitat Valenciana determinará, mediante los instrumentos de planificación y coordinación territoriales previstos en la normativa vigente, las directrices y objetivos prioritarios que deberán ser atendidos por las entidades metropolitanas en su gestión.
- 2. Se constituirá un Consejo Asesor Mixto de Coordinación Autonómica, que se regulará reglamentariamente, presidido por el conseller con competencia en administración territorial, el cual estará integrado por representantes de todas las entidades metropolitanas existentes en la Comunidad Valenciana, representantes de los órganos del gobierno de la Generalitat Valenciana competentes en la materia y los responsables de la gestión en cada uno de los entes instrumentales creados según lo previsto en el artículo 10 de esta lev.
- 3. Será atribución del Consejo Asesor Mixto informar, con carácter previo, las actuaciones de coordinación y planificación autonómica en los respectivos ámbitos de actuación de las entidades metropolitanas, así como formular cuantas propuestas e iniciativas considere convenientes para mejorar la gestión de las mismas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

- 1. Se crea la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos en el área territorial integrada por los municipios de Alaquas, Albal, Albalat dels Sorells, Alboraya, Albuixech, Alcàsser, Aldaia, Alfafar, Alfara del Patriarca, Almàssera, Benetússer, Beniparrell, Bonrepos i Mirambell, Burjassot, Catarroja, Emperador, Foios, Godella, Lugar Nuevo de la Corona, Manises, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Mislata, Moncada, Museros, Paiporta, Paterna, Picanya, Picassent, la Pobla de Farnals, Puçol, Puig, Quart de Poblet, Rafelbuñol, Rocafort, San Antonio de Benagéber, Sedaví, Silla, Tavernes Blanques, Torrent, Valencia, Vinalesa y Xirivella.
- 2. A dicha entidad metropolitana le corresponde la competencia del servicio del agua en alta, la producción y suministro hasta el punto de distribución municipal. Asimismo, podrá ejercer las facultades reconocidas en esta materia a las Corporaciones Locales en la Ley 2/1992, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de Saneamiento de las Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana.
- 3. La organización, funcionamiento y régimen económico de la entidad metropolitana son los previstos en la presente ley. Para la prestación de los mencionados servicios hidraúlicos, de acuerdo con el artículo 10 de la presente ley, se mantiene la empresa EMARSA como sociedad instrumental.

Segunda

1. Se crea la Entidad Metropolitana para el Tratamiento de Residuos en el área territorial integrada por los municipios de Alaquàs, Albal, Albalat dels Sorells, Alboraya, Albuixech, Alcasser, Aldaia, Alfafar, Alfara del Patriarca, Almassera, Benetússer, Beniparrell, Bonrepòs i Mirambell, Burjassot, Catarroja, Emperador, Foios, Godella, Lugar Nuevo de la Corona, Manises, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Mislata, Moncada, Museros, Paiporta, Paterna, Picanya, Picassent, la Pobla de Farnals, Puçol, Puig, Quart de Poblet, Rafelbuñol, Rocafort, San Antonio de Benageber, Sedaví, Silla, Tavernes Blanques, Torrent, Valencia, Vinalesa y Xirivella.

2. A dicha entidad metropolitana le corresponde la prestación de los servicios de valoración y eliminación de residuos urbanos, de acuerdo con los objetivos marcados por la Generalitat, a través de la normativa sectorial y de conformidad con los instrumentos de planificación en ella previstos.

3. La organización, funcionamiento y régimen económico de la entidad metropolitana son los previstos en la presente ley. Para la prestación de los mencionados servicios de valoración y eliminación de residuos, de acuerdo con el artículo 10 de la presente ley, se mantiene la empresa FERVASA como sociedad instrumental.

Tercera

El personal procedente del suprimido Consell Metropolità de l'Horta se integrará en las Entidades metropolitanas que se crean en las Disposiciones Adicionales Primera y Segunda de esta Ley.

Dichas Entidades se subrogarán en las obligaciones que hubiera contraído el extinto Consell Metropolità de l'Horta con su personal, y le sucederán en la titularidad de los medios personales.

La Comisión Mixta creada por la Ley 8/1999, de la Generalitat Valenciana, para llevar a efecto las transferencias de personal del suprimido Consell Metropolità de l'Horta, elevará sus propuestas, que incluirán la relación de medios personales que tenga que ser objeto de transferencia, al Gobierno valenciano para su correspondiente aprobación.

Los funcionarios de Administración Local con habilitación de caracter nacional que prestaban sus servicios en el Consell Metropolità de l'Horta, podrán adscribirse a las nuevas entidades metropolitanas, de acuerdo con la normativa específica que les sea de aplicación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las leyes de la Generalitat Valenciana 12/1986, de 31 de diciembre, de Creación del Consell Metropolità de l'Horta, la Ley 4/1995, de 16 de marzo, del Área Metropolitana de l'Horta, así como la Ley 8/1999, de 3 de diciembre, por la que se suprime el Área Metropolitana de l'Horta, y cuantas disposiciones se opongan, contradigan o resulten incompatibles con la presente ley.

DISPOSICIÓN FINAL

- Se autoriza al Gobierno Valenciano para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución, desarrollo y cumplimiento de la presente ley.
- 2. Esta ley entrará en vigor el dia siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, tribunales, autoridades <u>y po</u>deres públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta Ley.

Valencia, 11 de mayo de 2001.

El presidente de la Generalitat Valenciana, EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO



		·	