

## **INFORME AL BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LEY DE PATRIMONIO DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA**

Ha tenido entrada en el Ilustre Colegio Notarial de Castilla-La Mancha la el Borrador de Anteproyecto de ley de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (en adelante, Anteproyecto) al objeto de que por este Colegio se evacúen observaciones y sugerencias.

Dentro del plazo solicitado, este Colegio procede a evacuar las citadas observaciones con base en las siguientes

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS.**

1º.- COMPETENCIA de la JCCM. Debe ser enfocada a la luz del Estatuto de Autonomía de Castilla- La Mancha, en la redacción dada por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto.

La exposición de motivos del Anteproyecto resulta especialmente clara en cuanto a la compatibilidad de la Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha y su relación con la legislación de ámbito estatal, por lo que se traslada a la Consejería la conformidad del Colegio Notarial con este Proyecto.

Más concretamente la Ley autonómica que se informa aprovecha la oportunidad para la actualización de la legislación de la Comunidad en este materia, siguiendo la legislación básica y general del Estado.

En este sentido, ya la propia exposición de motivos del texto dice literalmente que *"el objetivo de esta iniciativa legislativa será dotar a la Comunidad Autónoma de un nuevo marco normativo en materia patrimonial más completo, totalmente renovado y actualizado a las circunstancias actuales, adaptado a la legislación básica y de aplicación general del Estado"*.

Por tanto, el punto de partida es la normativa básica y de aplicación general del Estado, generándose la necesidad de esta nueva regulación, en cuanto al objeto ( gestión del patrimonio público ), fundamentalmente por el desarrollo y evolución en todo este tiempo, que ha llevado a un nuevo

bloque normativo dictado por el Estado; principalmente la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

## 2º.- Forma documental de los actos traslativos.

**El apartado 1 del artículo 89** prevé la forma solemne de escritura pública para los negocios jurídicos de adquisición, gravamen y enajenación que afecten a bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos pero limitando la necesidad de ésta forma documental al añadir: *“cuando esta forma sea requisito constitutivo del negocio o sea necesaria para la inscripción en el Registro de la Propiedad”*.

Llama la atención la diferencia con el 113 de la Ley 33/2003.

La escritura pública tiene efectos no solamente legitimadores en cuanto a la inscripción en el registro de la propiedad, sino también efectos autónomos: presunción de integridad y legitimidad, eficacia probatoria y por supuesto ejecutiva conforme a la ley de Enjuiciamiento civil, entre otras.

Asimismo se propone incluir el termino *transmisión* que es más totalizador y puede recoger otros supuestos de actos traslativos.

Por ello se propone la siguiente redacción alternativa:

*“Artículo 89.*

*1. Los negocios jurídicos de transmisión, adquisición, gravamen y enajenación que afecten a bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, se formalizarán en escritura pública”*.

**El apartado 2 del artículo 89** regula las cesiones gratuitas de bienes inmuebles o derechos reales indicando que se podrán formalizar en documento administrativo, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

A nuestro juicio y teniendo en cuenta que la regla general es la prevista en el artículo 89.1 habría que perfilar con más precisión las cesiones gratuitas

que quedan fuera de su ámbito de aplicación y que no son otras que aquellas que realice la Administración Pública.

Téngase en cuenta que, de lo contrario, cualquier cesión gratuita sería susceptible de incorporarse a un documento administrativo alterando la regla general no solo del Art. 89.1 sino la que se prevé en el Ordenamiento Jurídico con carácter general (Ley 33/2003 y Código Civil en sede de donaciones, que establece la forma de escritura pública con carácter constitutivo cuando se trata de inmuebles).

Por tanto, se propone la siguiente redacción alternativa:

*"Artículo 89.*

*1. (...)*

*2. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, las cesiones gratuitas de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos se formalizarán en documento administrativo, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando el cesionario sea otra Administración pública, organismo o entidad vinculada o dependiente".*

**El párrafo 2º del apartado primero del artículo 109**, al tratar de la enajenación de bienes litigiosos, prevé que en caso de adjudicación, la subrogación en los riesgos y consecuencias derivados del pleito se hagan constar en la escritura pública en la que se formalice la venta.

Por una parte se propone reforzar el carácter imperativo de la norma, añadiendo la expresión "necesariamente" y por otro utilizar la una denominación más amplia que el título de "venta" para aquellos casos en que la enajenación se pudiera producir por otros títulos igualmente traslativos.

Se propone por ello la siguiente redacción alternativa:

*"Artículo 109.*

*1. (...) En caso de adjudicación, la subrogación en los riesgos y consecuencias derivados del pleito se harán constar necesariamente en la escritura pública en la que se formalice la transmisión".*

### 3º. Forma documental del arrendamiento.

El artículo 125 hace referencia a la formalización de los contratos de arrendamiento. Se propone una redacción más completa que quizás cubra mejor todas las posibilidades y además parta de un planteamiento más jurídico teniendo en cuenta la normativa actual.

Por ello se ofrece una redacción alternativa:

*"Artículo 125.*

*Los arrendamientos y demás negocios jurídicos de explotación de inmuebles cuando sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en Escritura Pública para poder ser inscritos. Los gastos generados serán a costa de la parte que hay solicitado la citada formalización".*

Con esta redacción se aclara la cuestión de cuándo es necesaria esa Escritura Pública, con independencia de que se pueda utilizar otras formas documentales distintas, pero no cuando deban ser inscritas en el Registro de la Propiedad, ya que de otra manera el texto es demasiado ambiguo y puede dar lugar a errores.

### 4º. Reordenación interna del patrimonio empresarial.

**El artículo 132** relativo a la reordenación interna del patrimonio empresarial, puede resultar confuso desde el punto de vista de la forma documental y entrar en colisión con la legislación mercantil de alcance o ámbito general.

En efecto, el punto 3º hace referencia a los aranceles de notarios y registradores de la propiedad y mercantiles, sujetando los actos previstos en ésta norma al régimen de reducciones arancelarias aplicables al Estado.

Sin embargo se indica en el apartado 1º que la "certificación del acuerdo será título suficiente para acreditar el cambio de titularidad". La redacción

de este párrafo puede dar lugar a colisión con la legislación mercantil. Por una parte, la ley de sociedades de capital de aplicación genérica a estas empresas públicas es clara y rotunda en cuanto a la forma documental: para la constitución de sociedades, ampliaciones de capital, modificaciones estructurales (fusión, escisión, Etc.) así como para la transmisión, adquisición o gravamen de cualquier participación social es necesaria la formalización en Escritura Pública. Por otra sucede lo mismo si se trata de empresas de forma jurídica no societaria, como puede ocurrir con Sociedades Cooperativas, Uniones Temporales de Empresas, Etc.

Por ello se propone alternativamente:

- a) La supresión del segundo párrafo punto primero del Art. 132; párrafo que comprende desde "la certificación del acuerdo, será título suficiente" hasta (...) "o se derive de la misma".
- b) Alternativamente añadiendo la aclaración del respeto a la forma documental que sea exigible conforme a la legislación mercantil y notarial, por lo que se propone en este caso la siguiente redacción alternativa:

*"Artículo 132.*

*1. (...)*

*La certificación del acuerdo será título suficiente para la realización de cualquier actuación de carácter administrativo, mercantil, societario o contable que sea necesaria o se derive de la misma con sujeción a la legislación aplicable en cada caso."*

## **CONCLUSIÓN.**

En consecuencia este Colegio emite INFORME en los términos expuestos respecto del Borrador de Anteproyecto de ley de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

**Albacete a 5 de julio de 2018**