



DECANATO DE CASTILLA LA MANCHA

INFORME DEL DECANATO DE CASTILLA LA MANCHA DEL COLEGIO NACIONAL DE REGISTRADORES SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE PATRIMONIO DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA.

Toda la normativa reguladora del patrimonio de las administraciones públicas debe tomar en consideración, desde la perspectiva registral, por un lado, la necesaria protección del dominio público en sus distintas vertientes y, por otro y en conexión con lo anterior, la adecuada identificación y localización de dicho dominio dentro del territorio, siendo clave en este proceso el Registro de la Propiedad como garante de la propiedad en su aspecto inmobiliario, hoy tanto desde la vertiente jurídica como desde la perspectiva gráfica.

Es por esto que desde el Colegio de Registradores, previo examen del anteproyecto presentado, creemos que es conveniente el ajuste de algunas de las normas proyectadas a estos imperativos haciendo hincapié, por un lado, en la necesidad de fomentar que las Administraciones Públicas inscriban sus bienes de los que son titulares dando así cumplimiento a la previsiones de este anteproyecto y a lo dispuesto en los artículos 36 y 39 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Y, por otro lado, en la necesidad de que los bienes de titularidad pública estén debidamente identificados, para lo cual creemos que debe aprovecharse la oportunidad que ofrece la reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, para ir creando un marco jurídico que permita, precisamente, que la Junta de Comunidades, Instituciones y Administraciones con competencias en el territorio de la comunidad y titulares de los bienes en los términos prevenidos en este anteproyecto puedan aprovechar las condiciones de seguridad que ofrece el Registro de la Propiedad para tener la absoluta garantía de protección sobre los bienes de dominio público de los que sean titulares desde un punto de vista jurídico, pues el Registro se configura como la única institución que da certeza y garantía al dominio de los bienes inscritos mediante el amparo otorgado por los principios hipotecarios consagrados legalmente y que presiden su funcionamiento pero, también, desde un punto de vista gráfico pues el Registro, por la citada norma, se articula como la institución encargada

de coordinar gráficamente las fincas de modo que el folio real de cada finca registral reflejará, y de hecho ya refleja en muchos casos, no solo la realidad jurídica de la finca si no, además, su realidad física amparada igualmente por dichos principios. Entendemos que estas circunstancias redundan en beneficio tanto de la propia Administración como del ciudadano.

Por este motivo, atendiendo al requerimiento que amablemente se nos ha dirigido para que informemos sobre el anteproyecto de Ley de Patrimonio, consideramos conveniente hacer las siguientes precisiones:

TÍTULO II. Protección y defensa.

CAPÍTULO I. Principios generales y prerrogativas.

Con relación al Artículo 12. Remisión de información con incidencia patrimonial por parte de los registros y archivos públicos.

Artículo 12. Remisión de información con incidencia patrimonial por parte de los registros y archivos públicos.

La Dirección General del Catastro, los Registros de la Propiedad, y los restantes registros y archivos públicos estarán obligados a suministrar de forma gratuita a los órganos competentes para la administración del Patrimonio de la Comunidad Autónoma, la información que, previa solicitud, dispongan sobre los bienes y derechos de la Junta de Comunidades, y sobre aquellos otros bienes y derechos cuya información sea precisa o relevante para la instrucción y resolución de los procedimientos de protección, defensa y demás negocios jurídicos patrimoniales previstos en esta Ley.

Desde el Decanato Autonómico de los Registradores de Castilla la Mancha, entendemos que debe suprimirse cualquier referencia a la obligación impuesta a los Registradores de la Propiedad de suministrar información de forma gratuita y ello por las siguientes razones:

1- Régimen arancelario aplicable a la publicidad en el Registro de la Propiedad

Constitución Española

Art. 149. 1. 8ª conforme a la que el Estado tiene competencia exclusiva en todo caso sobre las reglas relativas a la ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Ley Hipotecaria

Art. 294. Los Registradores percibirán los honorarios que se establezcan en su Arancel, que aprobará el Ministerio de Justicia, y costearán los gastos necesarios para el funcionamiento y conservación de los Registros.

Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos

DISPOSICIONES ADICIONALES

Tercera. Aranceles de funcionarios públicos.

5. Los Aranceles se aprobarán por el Gobierno mediante Real Decreto propuesto conjuntamente por el Ministro de Economía y Hacienda y, en su caso, por el Ministro del que dependan los funcionarios retribuidos mediante el mismo.

Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por los que se aprueba el arancel de los registradores de la propiedad cuyo preámbulo dice: El apartado 5 de la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, encomienda al Gobierno, a propuesta conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y, en su caso, del Ministro del que dependan los funcionarios afectados, la aprobación del correspondiente Arancel. Por otra parte, el apartado 3 de la disposición transitoria de la mencionada Ley determina que, en el plazo de un año a partir de su entrada en vigor, el Gobierno elaborará nuevos Aranceles de los funcionarios públicos por el procedimiento previsto en el apartado 5 de la disposición adicional tercera. En cumplimiento de tales disposiciones se ha elaborado el presente Arancel de los Registradores.

De todo ello resulta que la ordenación de Registros e Instrumentos públicos corresponden exclusiva al Estado, artículo 149,1 8 de la CE y como tal la normativa básica en la materia, como cuerpo de funcionarios públicos estatal, y no autonómico, esta constituida por el anteriormente citado artículo 294 de la Ley Hipotecaria [que dispone que](#): “Los Registradores percibirán los honorarios que se establezcan en su

Arancel, que aprobará el Ministerio de Justicia, y costearán los gastos necesarios para el funcionamiento y conservación de los Registros”.

Nuestro Arancel se aprobó por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y por tanto es normativa estatal, sin que pueda incidir en nuestro arancel leyes autonómicas o normas reglamentarias autonómicas. Y ello, ni siquiera para “reproducir” o no contradecir la normativa estatal como ocurre con el art 64 Ley 33/2003 LPAP

El TC considera que registros públicos se refiere a los de materia de derecho privado, como los Registros de la Propiedad y mercantiles. STC 71/1983, citada por otras muchas posteriores.

“La competencia de ordenación de los registros públicos prevista en el art. 149.1.8 CE, comprende la **íntegra regulación de la materia**, ya sea a través de normas legales o de disposiciones de rango reglamentario, “por lo que las competencias asumidas por la Comunidad hay que situarlas en el ámbito de la ejecución de las normas estatales” (STC 82/1984, de 20 de julio , STC 207/1999 DE 11 DE Nov)

2. Compatibilidad de la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de CASTILLA LA MANCHA, con la regulación arancelaria registral.

El Patrimonio de la Junta de Comunidades es una de las instituciones jurídicas previstas en el Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto. En este sentido, el artículo 43.1 establece que el Patrimonio de la Comunidad Autónoma estará integrado por el patrimonio de la Junta de Comunidades en el momento de aprobarse el Estatuto, los bienes afectos a los servicios traspasados y los bienes adquiridos por la Junta de Comunidades por cualquier título jurídico válido.

Por otro lado, el artículo 39 del Estatuto, en redacción dada por la Ley Orgánica 3/1997, de 3 de julio, después de proclamar en el apartado 2 que *“en el ejercicio de sus competencias, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha gozará de las potestades y privilegios propios de la Administración del Estado”*.

Ahora bien, esta competencia no se extiende a la regulación del arancel registral porque éste es de competencia exclusiva del Estado que ha regulado lo procedente para el caso de recaer sobre la publicidad registral

Sobre la perfecta compatibilidad entre la competencia transferida sobre una materia y el mantenimiento de la competencia estatal de la regulación del acceso al Registro de la Propiedad existe abundante doctrina y jurisprudencia, dictada principalmente en materia de urbanismo, pero perfectamente trasladable a la de vivienda.

Por solo citar el caso más repetido traemos a colación un párrafo de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de abril de 2013 (B.O.E 17 mayo):

" 3.procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011, 8 de mayo de 2012)."

En el mismo sentido se produce la jurisprudencia constitucional, distinguiendo lo que es competencia estatal y lo que es competencia autonómica.

Cabe citar como uno de los primeros y más elaborados ejemplos la Sentencia num. 207/1999 de 11 noviembre (Sala Segunda) que brevemente exponemos:

La Ley Foral de Navarra 7/1989, de 8 de junio, de Medidas de Intervención sobre el Suelo y Vivienda incluyó el siguiente texto: Art. 47. Se considerarán infracciones urbanísticas a lo dispuesto en esta Ley Foral: ... 3. La elevación a escritura pública o la inscripción en el Registro de la Propiedad de viviendas sujetas a derecho de tanteo o retracto sin haberse hecho constar o acreditar debidamente la existencia de las notificaciones reguladas en los artículos 9, 10 y 44. Los Notarios y Registradores de la Propiedad autores de la infracción serán sancionados con multa entre 100.000 y 300.000 pesetas, según la gravedad del hecho».

Se interpuso recurso de inconstitucionalidad por el Abogado del Estado sobre la base de "que los referidos preceptos establecen un régimen sancionador y disciplinario que, aunque corolario de la materia urbanística, afecta a funcionarios ajenos a la Administración autonómica, cuales son los Notarios y los Registradores de la Propiedad. A juicio de la representación estatal, la cuestión que aquí se suscita consiste en determinar si la Comunidad Foral puede incluir dentro del Derecho sancionador de una materia sobre la que le corresponde la competencia exclusiva (urbanismo) normas que prevén infracciones y sanciones y que por tanto inciden sobre el régimen general de funcionarios pertenecientes a cuerpos estatales. Fundamenta el recurso con el argumento de que ello supone disciplinar el régimen de derechos y deberes de estos funcionarios con unas normas amparadas en un título competencial no aplicable. En efecto, la competencia autonómica sobre el urbanismo, ordenación del territorio y vivienda (art. 148.1.3 CE) no puede convertirse en un instrumento que atraiga hacia sí una materia desde la que, a través de la tipificación de infracciones y sanciones, articular una relación de supremacía especial con Notarios y Registradores. De este modo, a juicio del Abogado del Estado, al reglamentar las funciones exclusivamente estatales que ejercen estos funcionarios y al incidir sobre su Estatuto General de deberes y derechos, la Comunidad Foral vulnera las competencias del Estado que descansan en las reglas 8ª y 18ª del art. 149.1 CE."

Tanto el Gobierno como el Parlamento navarro se opusieron al recurso, por no hacer excesivamente este escrito recogemos solo las alegaciones del primero:

"corresponde a Navarra la competencia sustantiva de fondo, esto es, la competencia en materia de urbanismo y vivienda, que es la ejercitada por la Ley Foral 7/1989, cuyos preceptos han sido aquí impugnados. Afirma, en segundo lugar, que la imposición de deberes por las leyes autonómicas a todos los ciudadanos, lo que incluye a los funcionarios estatales, no sólo no es contraria a la Constitución, sino que representa una consecuencia misma de la naturaleza de la ley, sea estatal o autonómica. Añade que el art. 47.3 impugnado no invade la competencia exclusiva del Estado a que se refiere el art. 149.1.8ª CE en relación con la ordenación de los Registros e instrumentos públicos, habida cuenta de que no establece regulación que incida directamente sobre éstos, limitándose por el contrario a establecer deberes en una fase anterior a su inscripción: fija ciertos requisitos imperativos relativos a los actos o negocios que se formalizan en las escrituras o constan en los títulos que, conforme a la normativa estatal, son inscribibles en el Registro de la Propiedad. Por último, razona que el artículo 48 también impugnado será en todo caso constitucional, incluso desde el punto de vista de su complementariedad del art. 47.3 de la misma Ley Foral.

El Tribunal Constitucional en su sentencia da la razón al Estado por las siguientes razones:

"En el presente caso, los derechos de tanteo y retracto contenidos en la Ley Foral impugnada, se instrumentan al servicio de finalidades constitucionales que son ínsitas a la normativa sobre urbanismo y vivienda, competencia exclusiva de la Comunidad Foral de Navarra (art. 44.1 LORAFNA), pues se configuran, en puridad, como un mecanismo o técnica jurídica establecido con la plausible finalidad de combatir el fenómeno de la especulación del suelo, haciendo, asimismo, viable la construcción de viviendas que, por su régimen de protección pública, sean asequibles al sector más desfavorecido de la población, en acomodación a los mandatos constitucionales contenidos en los arts. 33.2 y 47 CE".

"La controversia competencial ha de dirimirse teniendo en consideración que la infracción y sanción establecidas por la Ley Foral 7/1989, en el precepto impugnado, incide en el incumplimiento de deberes, de Notarios y Registradores de la Propiedad, integrantes del régimen estatutario de quienes ejercen la función pública notarial y la registral, incardinándose así en el ámbito de la responsabilidad administrativa o disciplinaria de aquéllos, y que es exigible, en régimen de uniformidad, por la correspondiente legislación estatal. La competencia estatal encuentra apoyo en la competencia exclusiva sobre la ordenación de los registros e instrumentos públicos (art. 149.1.8ª CE), sin olvidar la que ostenta sobre las bases del régimen estatutario funcional (art. 149.1.18ª CE)".

"Ha de concluirse, por tanto, que el precepto legal objeto del conflicto competencial ahora enjuiciado se sustenta sobre un ilícito administrativo que, como hemos razonado, no se inserta en el ámbito de la regulación sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, en el que la Comunidad Foral de Navarra ostenta competencia exclusiva, en virtud del art. 44.1 LORAFNA, sino que pertenece a esfera diversa a la urbanística y a sus instrumentos o técnicas propios, como es la de las correcciones gubernativas o disciplinarias que puedan imponerse a Notarios y Registradores de la Propiedad cuando éstos incurran en incumplimiento de sus deberes profesionales y, específicamente, del deber de vigilancia de la legalidad aplicable al autorizar instrumentos públicos y al permitir su acceso, mediante la correspondiente inscripción, en el Registro inmobiliario, función disciplinaria que no puede ser asumida por la Comunidad Autónoma en cuyo territorio realicen sus funciones dichos profesionales, al carecer, según se ha razonado, de título competencial habilitante sobre dicha materia, integrante del estatuto regulador de dichos ejercientes de funciones públicas"

.

La aplicación de esta doctrina al supuesto que ahora estamos examinando de regulación arancelaria por Decreto autonómico lleva a la conclusión de no poder dictarse una norma con tal contenido sin infringir el régimen constitucional de distribución competencial.

En este sentido es muy significativo el texto transcrito más arriba de la Disposición Final primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 que, al determinar el régimen competencial, señala expresamente que la D.A. 4ª (antecedente directo de la que estamos examinando, como vimos) se dicta "al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos".

3- FALTA DE DETERMINACION DEL PRECEPTO EN RELACION CON LA REGULACION CON EL ARTICULO 64 DE LPA.

Y ello se concreta en dos aspectos:

Primero: En cuanto al Órgano solicitante, puesto que tratándose de la tramitación de la Ley de Patrimonio entendemos que debería determinarse el órgano encargado de la solicitud de la información sin que quepa extenderse a todos aquellos órganos encargados competentes para la administración del Patrimonio de la Comunidad.

Segundo: En cuanto a los supuestos a los que se extiende la gratuidad, que excede lo dispuesto en el artículo 64 de LPA, ya que en esta ley autonómica se extiende a aquellos “cuya información sea precisa o relevante para la instrucción y resolución de los procedimientos de protección, defensa y demás negocios jurídicos patrimoniales previstos en esta Ley”

Sin embargo, la ley estatal limita la información a lo siguiente: “así como todos aquellos datos o informaciones que sean necesarios para la adecuada gestión o actualización del Inventario General, o para el ejercicio de las potestades enumeradas en el artículo 41 de esta ley”

Y dicho artículo 41 limita los supuestos a “**Facultades y prerrogativas**”.

1. Para la defensa de su patrimonio, las Administraciones públicas tendrán las siguientes facultades y prerrogativas:

a) Investigar la situación de los bienes y derechos que presumiblemente pertenezcan a su patrimonio.

b) Deslindar en vía administrativa los inmuebles de su titularidad.

c) Recuperar de oficio la posesión indebidamente perdida sobre sus bienes y derechos.

d) Desahuciar en vía administrativa a los poseedores de los inmuebles demaniales, una vez extinguido el título que amparaba la tenencia.

Por lo tanto el Anteproyecto de Ley de Patrimonio no se limita a regular cuestiones de naturaleza administrativa y a reconocer para la Administración regional, con las adaptaciones precisas, derivadas de las peculiaridades de su organización y competencias, algunas prerrogativas y facultades previstas para la Administración General del estado en la LPAP, sino que supone una autentica regulación ex novo lo que no es posible ya que la CCAA de Castilla La Mancha, no tiene competencias para legislar en materia civil, hipotecaria y mercantil.

4. CONCLUSIONES

No hay que olvidar que el Arancel de los Registros de la Propiedad tiene por objeto cubrir los gastos que implica las necesidades del servicio y para ello hay que tener en cuenta:

Que la publicidad registral ha de ser limitada a los datos necesarios para la finalidad que genera la consulta, lo cual queda sujeto al ejercicio de la calificación registral (Arts. 221 y siguientes LH y 332 y siguientes RH). Por todo ello, la publicidad registral no puede generarse sin la intervención del Registrador en la confección de la información, que tendrá que hacer un tratamiento profesional de los datos atendiendo fundamentalmente a la regulación en materia de protección de datos, evitando mostrar aquellos que resulten excesivos para la finalidad de la consulta y, por ello, no debe referirse a asientos completos o literales.

En definitiva , el artículo 12 , tal y como está redactado conculca el principio de competencia y proporcionalidad, (ya que sólo tiene justificación ceñido al ámbito que puede ser objeto de regulación por la Comunidad Autónoma) y el de “no restricción de derechos”, pues supondría no sólo restringir, sino eliminar el derecho a la retribución de determinados funcionarios públicos, como son los registradores, a los que la ley retribuye no mediante asignaciones presupuestarias, como es el caso del Catastro, y otros registros públicos, sino mediante el arancel vigente, con las correspondientes bonificaciones para las administraciones públicas. Es necesario recordar en este punto que los Registros de la Propiedad, no reciben cantidad presupuestaria alguna por lo que los ingresos por arancel son esenciales para el sostenimiento y mantenimiento del servicio.

Por ello entendemos que la norma debe suprimirse en su totalidad, por cuanto se trata de una norma dirigida a órganos de la Administración General del Estado e Instituciones de carácter nacional no dependientes, ni orgánica ni funcionalmente, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, sobre los que la Junta carece de facultades de ordenación.

Dicha norma colisiona, además de, con el orden constitucional y estatutario de la Junta, con el régimen general de colaboración entre las Administraciones Públicas previsto en la norma estatal, Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, que en sus artículos 140 y siguientes regula el deber de colaboración entre AAPP y los instrumentos al efecto.

5. COLABORACION DE LOS REGISTRADORES DE CASTILLA LA MANCHA.

El Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, ejerce en el ámbito territorial de esta Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha, las funciones y fines que le son propios, de acuerdo con los Estatutos Generales del Colegio de Registradores, entre las que figura la colaboración con las Administraciones Públicas, en especial con la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, y la prestación de servicios y realización de las actividades que le son propias en interés de la Comunidad Autónoma.

Y en este ánimo de colaboración de los Registradores de Castilla La Mancha, ofrecemos la posibilidad de regular un sistema de colaboración para la expedición de información registral de forma gratuita que la Junta de Comunidades pueda necesitar de los Registros de la Propiedad de Castilla La Mancha.

A estos efectos deberían determinarse los supuestos concretos en los que la solicitud de información tendría carácter gratuito y, por parte de la Junta debería identificarse la persona o personas que estuvieran autorizados a solicitar la información registral.

Por parte del Decanato de Registradores, se ofrece la posibilidad de obtener la información de dos formas distintas:

-bien mediante un acceso online, a las personas autorizadas, al sistema FLOTI (Fichero Localizador de Titularidades Inscritas) en cuyo caso la información se remitiría en un plazo de 8 horas hábiles desde la solicitud, en cuyo caso la información registral sería gratuita, si bien debería abonarse un pequeño importe por el coste de mantenimiento del servicio.

Este tipo de convenio se presta ya a distintas CCAA.

-bien mediante solicitud de las personas previamente autorizadas, centralizado en el Decanato de los Registradores de Castilla La Mancha, quien gestionara la petición a los Registradores de la Comunidad y devolverá la nota en un plazo de 4 días por finca, al solicitante, en cuyo caso la información sería gratuita. Este tipo de convenio de colaboración se desarrolla actualmente con la Consejería de Fomento, a través de la Dirección General de urbanismo y Vivienda.

En ambos casos debería firmarse un convenio al efecto.

Por último entendemos que esta forma de colaboración cumpliría la finalidad pretendida en el artículo 12 del Anteproyecto, y salvaguardaría los intereses de ambas instituciones.

CAPÍTULO II. El Inventario General.

1º) Con relación al Artículo 14. El Inventario General de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Dispone el precepto en su número 3º, párrafo 1º, que: *En relación a cada bien o derecho, en el Inventario se harán constar como mínimo los datos o referencias necesarios para su identificación e individualización, su situación jurídica, su naturaleza demanial o patrimonial, su adscripción y, en el caso de los bienes y derechos demaniales, la finalidad o uso al que se destina.*

Además, se incorporarán los datos o informaciones que se consideren necesarios para su protección y gestión, en los términos que se determine reglamentariamente, y los relativos a las operaciones que, de acuerdo con las normas contables aplicables a la Comunidad Autónoma, den lugar a anotaciones en las rúbricas correspondientes.

Desde el Colegio, proponemos una nueva redacción de dicho párrafo: ***“En relación a cada bien o derecho, en el Inventario se harán constar como mínimo los datos o referencias necesarios para su identificación e individualización, su situación jurídica, su naturaleza demanial o patrimonial, su adscripción y, en el caso de los bienes y***

derechos demaniales, la finalidad o uso al que se destina. Tratándose de bienes susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad, constarán expresamente sus datos de inscripción y, en su caso, su representación gráfica georreferenciada. Tratándose de bienes susceptibles de inscripción en otros registros públicos, constarán igualmente los datos de su inscripción registral, de conformidad con el artículo 20 de esta Ley”.

Justificación: Como ya hemos señalado, los Arts. 36 y 39 LPAP imponen a las Administraciones Públicas la obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad todos aquellos bienes de los que sean titulares ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros. Se impone, además, a los Registradores, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, la comunicación a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda.

El propio Art. 20 del anteproyecto, en similares términos a lo previsto en el citado Art. 36, regula la inscripción en los correspondientes registros públicos. De ello nos ocuparemos tratar de este precepto.

2º) Con relación al Artículo 17. Naturaleza jurídica del Inventario.

Dispone el precepto que:

1. *“El Inventario General de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha es un instrumento interno de la Comunidad Autónoma, cuya finalidad es reflejar e informar sobre la situación y variación del Patrimonio, dar soporte a la propia gestión patrimonial, y ofrecer información que pueda servir de apoyo a la planificación y ejecución de sus competencias.*
2. *El Inventario General no tiene la consideración de registro público.*

Los datos e informaciones que constan en el Inventario General no surtirán efectos frente a terceros, ni podrán ser utilizados para hacer valer derechos frente a la Comunidad Autónoma.

3. *No se podrán realizar actos de gestión o disposición sobre bienes y derechos inventariables si no se encuentran debidamente inscritos en el Inventario General”.*

Desde el Colegio proponemos una nueva redacción:

1. ***“El Inventario General de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha es un instrumento interno de la Comunidad Autónoma, cuya finalidad es reflejar e informar sobre la situación y variación del Patrimonio, dar soporte a la propia gestión patrimonial, y ofrecer información que pueda servir de apoyo a la planificación y ejecución de sus competencias.***
2. ***El Inventario General no tiene la consideración de registro público.***

Los datos e informaciones que constan en el Inventario General no surtirán efectos frente a terceros, salvo que consten debidamente inscritos conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de esta Ley, ni podrán ser utilizados para hacer valer derechos frente a la Comunidad Autónoma.

3. ***No se podrán realizar actos de gestión o disposición sobre bienes y derechos inventariables si no se encuentran debidamente inscritos en el Inventario General y en el registro jurídico competente”.***

Justificación: El anteproyecto, en lo que se refiere al Inventario General de bienes debe, como así se recoge, ser un instrumento interno de la Junta. Sin embargo, entendemos que es preciso ir un paso más allá de modo que la situación jurídica y física de dichos bienes tengan efectos también para terceros y estos efectos solo pueden derivarse de la toma de razón en el registro jurídico competente y, particularmente, tratándose de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Desarrollaremos más esta cuestión seguidamente al tratar del Art. 20 del anteproyecto.

CAPÍTULO III. Del régimen registral.

1º) Con relación al Artículo 20. Obligatoriedad de la inscripción en general.

Dispone el precepto que: *“Los bienes y derechos del Patrimonio de la Comunidad Autónoma, tanto demaniales como patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, deberán inscribirse en los correspondientes registros públicos, así como todos los actos y contratos referidos a aquellos que puedan tener acceso a dichos registros, de conformidad con su normativa reguladora. No obstante, la inscripción de los derechos de arrendamiento sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad será potestativa.*

La inscripción deberá instarse por el órgano competente para la adquisición del bien o

derecho, con independencia de lo establecido en el artículo siguiente para los bienes inmuebles”.

Desde el Colegio proponemos una nueva redacción: ***“Los bienes y derechos del Patrimonio de la Comunidad Autónoma, tanto demaniales como patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, deberán inscribirse en los correspondientes registros públicos, así como todos los actos y contratos referidos a aquellos, incluidos los contratos de arrendamiento, que puedan tener acceso a dichos registros, de conformidad con su normativa reguladora. Respecto de aquellos bienes inmuebles que ya se hallen inscritos en el Registro de la Propiedad, se procederá a su coordinación gráfica instando la incorporación al folio registral de las representaciones gráficas georreferenciadas de los mismos.*”**

La inscripción deberá instarse por el órgano competente para la adquisición del bien o derecho, con independencia de lo establecido en el artículo siguiente para los bienes inmuebles”.

Justificación: Entendemos, como ya venimos diciendo, que es preciso que desde esta Ley de Patrimonio se afiance la obligación de las Administraciones Públicas de inscribir sus bienes, especialmente, en el Registro de la Propiedad así como todos los actos y contratos relativos a los mismos, incluidos los derechos de arrendamiento. Y no solo porque ya se establezca tan claramente en el art. 36 LPAP y en este Art. 20 sino también porque, tomando en consideración que según el Art. 17 del anteproyecto el inventario se ha de articular como elemento clave para determinar la situación y variación del Patrimonio, dar soporte a la propia gestión patrimonial y ofrecer información que pueda servir de apoyo a la planificación y ejecución de sus competencias. Entendemos que no debe dejarse pasar la oportunidad, como recoge la propia exposición de motivos del anteproyecto, de instar a las distintas Administraciones a que procedan a hacer constar e inscribir en el Registro los bienes de que sean titulares no solo en cuanto a los bienes demaniales sino, especialmente, a los patrimoniales que pudieran ser susceptibles de incluirse en el inventario y ello, además, porque dicha inscripción implica desde su origen la incorporación de la representación gráfica, cualquiera que sea el medio de inmatriculación empleado. Ello ha de contribuir a la perfecta identificación tanto jurídica como física de los bienes integrados en el inventario lo que, indudablemente, facilita la obtención de información a través del mismo con relación a dichos bienes y la planificación y ejecución de las competencias atribuidas.

Actualmente, merced a la reforma operada por la Ley 13/2015, el Registro de la Propiedad está llamado a ser la única institución capaz de velar por la perfecta y concreta determinación tanto jurídica como física de los bienes inmuebles. Así, tras

esta reforma, debe entenderse que, aunque sea de forma progresiva, cada finca registral tendrá su correspondencia gráfica que permita su identificación y delimitación concreta dentro del territorio. Entendemos que las distintas Administraciones deben procurar la delimitación gráfica de las fincas de su titularidad con referencia a la cartografía catastral o, en el caso de que está presente alguna discrepancia con la realidad, mediante el empleo de representaciones gráficas técnicas alternativas. Esta incorporación permite, por un lado, la coordinación gráfica y jurídica de las fincas lo que proporciona seguridad y certeza en estos dos campos que desde ese momento, y sin perjuicio de posteriores modificaciones, andarán indisolublemente unidos y, por otro, previene y protege el dominio público frente a posibles invasiones de fincas colindantes de titularidad privada.

El efecto fundamental que provoca la incorporación de representaciones gráficas es que el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria extiende sus efectos a la realidad física reflejada a través de la representación gráfica de cada finca registral tal y como determina el vigente artículo 10, apartado 5º, de la Ley Hipotecaria al decir que “Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica”.

La protección del dominio público está muy presente en todo el ordenamiento jurídico. Pero esa protección lo era hasta la Ley 13/2015, y por así decirlo, desde un punto de vista eminentemente jurídico. Tras esta reforma, la protección debe extenderse, también, al ámbito físico o gráfico de dicho dominio. Así lo recoge hoy la Ley Hipotecaria (ver artículos 199, 201, 203, 205 o 206) y la doctrina de la Dirección General de los registros y del Notariado (ver Resoluciones de 7 y 8 de marzo de 2018, BOE 27 de marzo). Aunque el dominio público se caracteriza por su inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad (artículo 6 de la Ley 33/2003), gozando así de un grado de protección máximo desde un punto de vista jurídico, desde un punto de vista gráfico es preciso, así lo entendemos, ir un paso más allá mediante la coordinación gráfica a través de la incorporación registral de las representaciones gráficas de las fincas de dominio público. De este modo, las características protectoras que el ordenamiento jurídico otorga al dominio público se extenderán, de igual modo, a la representación gráfica de la finca y así quedará reflejado en el Registro de la

Propiedad y dicha circunstancia tomando, además, en consideración que el funcionamiento del Registro está presidido, entre otros, por el principio de prioridad cuyo ámbito de actuación se extiende hoy, también, a la incorporación de representaciones gráficas a los folios registrales así como el principio de tracto sucesivo que permite la constancia registral del historial jurídico de las fincas registrales; que los procedimientos registrales regulados en el Ley Hipotecaria para la incorporación de aquellas se basan, o tienen como claro fundamento, la protección de los titulares de fincas colindantes arbitrándose para ello un sistema prolijo de notificaciones que otorga la posibilidad de intervenir en el procedimiento; y la regulación que hoy ofrece el artículo 206 de la Ley Hipotecaria en materia de inmatriculación mediante certificación administrativa que exige aportar representación gráfica de la finca, bien catastral o alternativa.

Creemos conveniente extender la necesidad de inscribir los bienes a otros registros públicos con efectos jurídicos como el mercantil o el de bienes muebles, cuando sea el caso, de modo que la protección registral se extienda, de igual modo, a los mismos.

El propio Art. 106.2 del anteproyecto, al tratar de los preliminares de las ventas onerosas de bienes inmuebles hace referencia, como requisito para la venta, a la previa depuración física y jurídica del bien o derecho real, practicándose su deslinde, si fuera necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, si todavía no lo estuviese.

Más en particular, en torno a la obligación de inscribir los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en el registro, creemos que es una medida necesaria dirigida a una mejor protección de estas situaciones posesorias, a una mayor transparencia en la gestión administrativa, evitando la economía sumergida, para reclamar su cumplimiento con seguridad jurídica ante jueces y tribunales y para su control por parte de la Hacienda de la Comunidad Autónoma. En tal caso, la formalización podría llevarse conforme a lo prevenido en el art. 125 del Anteproyecto. De hecho, el Código Civil ya lo recogía así al decir el Art.1549 que: "Con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad" y el Art.1571 que: "El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la LH".

Además, la reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, ha dado pasos precisos en este sentido de modo que su reformado Art. 7 LAU, pretende imponer la inscripción de todo arrendamiento para que surta efectos contra terceros posteriores, al disponer que: "*En todo caso,*

para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad”, lo que se completa con lo dispuesto en los Arts. 10 y 14 del mismo texto legal. Es decir, la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad se configura como, sino único, si más potente medio de publicidad para que el arrendamiento surta efectos contra terceros, garantizando así la seguridad del mismo.

2º) Con relación al Artículo 21. Cuestiones relacionadas con el régimen registral de los bienes inmuebles.

Dispone el precepto en su número 1 que : “ La inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles, titularidad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, deberá llevarse a cabo por el órgano directivo competente en materia de patrimonio, salvo aquellos que sean adquiridos por expropiación forzosa y los integrantes de los patrimonios de gestión separada a los que se refiere la disposición adicional primera, que serán inscritos por los órganos competentes para su gestión y administración”.

Desde el Colegio de Registradores, proponemos una mejora técnica, ya que no solo los bienes inmuebles son objeto de inscripción sino también los derechos reales que recaigan sobre los mismos y demás derechos que puedan ser susceptibles de inscripción.

*“ La inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles, **derechos reales que recaigan sobre los mismos y demás derechos susceptibles de inscripción**, titularidad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, deberá llevarse a cabo por el órgano directivo competente en materia de patrimonio, salvo aquellos que sean adquiridos por expropiación forzosa y los integrantes de los patrimonios de gestión separada a los que se refiere la disposición adicional primera, que serán inscritos por los órganos competentes para su gestión y administración”.*

Dispone el párrafo 2 del artículo 21 que “La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá, mediante certificación administrativa emitida por el órgano competente, instar la cancelación o rectificación de las inscripciones a su favor en los siguientes casos:

a) Cuando quede acreditado la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de un inmueble.

b)

b) Cuando quede acreditado la titularidad, mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre un inmueble que esté inscrito a nombre de la Comunidad Autónoma o en caso de doble inmatriculación.

Desde el Decanato de Registradores proponemos la siguiente redacción:

“La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá, mediante certificación administrativa emitida por el órgano competente, instar la cancelación o rectificación de las inscripciones a su favor en los siguientes casos, **sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación hipotecaria:**

a) Cuando quede **acreditada** la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de un inmueble.

b) Cuando quede **acreditada** la titularidad, mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre un inmueble que esté inscrito a nombre de la Comunidad Autónoma o en caso de doble inmatriculación.

En ambos supuestos, el expediente deberá ser informado por el órgano o unidad que tenga atribuido el asesoramiento jurídico del órgano competente para la expedición de la certificación.”

Justificación: La posibilidad de “cancelar” o “rectificar” asientos en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa, debe dejar a salvo en todo caso los derechos de terceros, por lo que debe condicionarse tal posibilidad al cumplimiento de la legislación hipotecaria. En todo caso, la necesidad de informe jurídico debería referirse a los dos supuestos previstos (a y b), pues la transcendencia del primero puede ser incluso mayor que la del segundo.

Dispone el precepto en su número 3º que: “Las comunicaciones que los Registradores de la Propiedad deban efectuar a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha durante la tramitación de los procedimientos previstos en la legislación hipotecaria, se dirigirán a la Consejería competente en materia de Hacienda”.

Desde el Colegio proponemos una redacción más específica, acorde con la normativa hipotecaria: **Las comunicaciones que los Registradores de la Propiedad deban efectuar a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha durante la tramitación de los procedimientos previstos en la legislación hipotecaria,**

se dirigirán al órgano o entidad que haya instado la inscripción correspondiente bajo la supervisión de la Consejería competente en materia de Hacienda.

Justificación: Este precepto reproduce, de forma similar aunque condensada, las cuestiones ya recogidas en los Arts. 36, 37 y 38 LPAP regulando de forma general el órgano que ha de promover la inscripción, es decir, la Junta de Comunidades, a través del órgano competente en materia de patrimonio, salvo los adquiridos por expropiación forzosa o patrimonios de gestión separada; regula como título inscribible la certificación administrativa del órgano competente, en virtud de la que se insta la inscripción, rectificación o cancelación, lo que está acorde con lo dispuesto en el vigente Art. 206 LH; y, finalmente, las comunicaciones a realizar por los Registradores, centralizándolas en la Consejería de Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla. Este último punto parece necesario precisarlo porque las comunicaciones corresponde hacerlas por ley al presentante del documento inscribible (Arts. 18, 19, 19 bis LH, entre otros). La nueva redacción propuesta cumple con dicho objetivo y, además, permite agilizar los trámites pues el procedimiento registral, independientemente de los trámites internos que hayan de llevarse a cabo dentro del organigrama de la Junta, se entenderá directamente con el órgano o entidad que directamente haya solicitado la inscripción.

CAPÍTULO IV. Facultad de investigación

Con relación al Artículo 23. Inicio e instrucción del procedimiento.

El número 2, párrafo 1º, dispone que: *El órgano instructor realizará cuantos actos y comprobaciones estime necesarios para el buen fin de la acción investigadora, entre los que se encuentra la práctica de pruebas.*

Desde el Colegio proponemos una nueva redacción: ***El órgano instructor realizará cuantos actos y comprobaciones estime necesarios para el buen fin de la acción investigadora, entre los que se encuentra la práctica de pruebas. Tratándose de procedimientos seguidos sobre bienes inscritos en los Registros Públicos, el órgano instructor hará constar su inicio en dicho registro mediante la solicitud de certificación registral de dominio y cargas de dichos bienes, a la que acompañará la resolución que dé inicio al procedimiento, haciéndose constar dicha circunstancia por nota al margen de la inscripción de dominio correspondiente. Estas notas se cancelarán por su caducidad transcurridos dos años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente”.***

Justificación: Si de un procedimiento de investigación que tenga por objeto determinar el dominio de un bien pudiera derivarse una mutación en cuanto al mismo de modo

que aquel pase a ser de titularidad pública, como determina el Art. 24 del anteproyecto, es preciso, si el bien consta debidamente inscrito en el registro, que dicha situación sea publicada por el mismo registro a efectos de que no surja posibles terceros posteriores que pudieran alegar desconocimiento de dicha situación.

Dicha circunstancia, el inicio del procedimiento, puede reflejarse registrablemente mediante nota marginal previa solicitud de certificación registral que acredite el estado jurídico y físico del bien objeto de la investigación (hay precedentes en este sentido, por ejemplo, Art. 32 RH relativo a la expropiación o el propio Art. 27 del anteproyecto al tratar del deslinde). No lo vemos incompatible con la normativa estatal por cuanto el Art. 47 LPAP prevé que el acuerdo de incoación del procedimiento de investigación se publicará gratuitamente en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de la posibilidad de utilizar adicionalmente otros medios de difusión, y entre esta, qué duda cabe, está la publicidad específica que aporta el Registro cuando se trata de un procedimiento con relevancia en el ámbito del tráfico jurídico.

Entendemos que dicha nota ha de tener una duración de dos años, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 24 del anteproyecto.

Con relación al Artículo 25. Premio por denuncia.

1. Los particulares que promuevan mediante denuncia un procedimiento de investigación de bienes o derechos, cuyo resultado definitivo sea la declaración de la titularidad de la Comunidad Autónoma, tendrán derecho a un premio de carácter pecuniario.

En el caso de los bienes inmuebles, el nacimiento del derecho tendrá lugar cuando se proceda a la inscripción registral.

Desde el Colegio de Registradores proponemos una mejora técnica en el siguiente sentido:

En el caso de los bienes inmuebles **o derechos reales sobre los mismos y demás derechos susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad**, el nacimiento del derecho tendrá lugar cuando se proceda a la inscripción registral.

Justificación: Nos remitimos a lo dispuesto en el artículo 21.1.

CAPÍTULO V. Facultad de deslinde de inmuebles

1º) Con relación al Artículo 27. Iniciación e instrucción del procedimiento.

Dispone su número 3º que: *En el supuesto de que la finca objeto de deslinde estuviera inscrita, el acuerdo de iniciación se comunicará al Registro de la Propiedad para que tome razón de dicha circunstancia.*

Desde el Colegio proponemos una redacción distinta: **En el supuesto de que la finca objeto de deslinde estuviera inscrita, el acuerdo de iniciación se comunicará al Registro de la Propiedad para que tome razón de dicha circunstancia, solicitando al efecto certificación de dominio y cargas de la finca o fincas y de sus colindantes afectadas”.**

Justificación: Entendemos que cuando la finca/as afectadas por el deslinde se encuentran inscritas, el procedimiento de deslinde debe tramitarse sobre la realidad jurídica y, en su caso física, que resulta de los asientos registrales. Así se prevé, de hecho, en el Art. 200 LH cuando el deslinde es notarial. Dicha exigencia contribuye a tener mayor certeza sobre las fincas afectadas y sobre aquellas colindantes que puedan verse afectadas pues mediante la certificación se pondrá a disposición de la Administración los datos existentes sobre las mismas en el Registro.

Por lo demás, desde el Colegio, entendemos adecuada la previsión de dejar constancia del procedimiento en el Registro, normalmente por nota marginal, lo que es acorde además con lo dispuesto en el Art. 52 LPAP, y por este motivo hacemos, además, la recomendación de reforma del Art. 23 antes examinado.

2º) Con relación al Artículo 28. Terminación del procedimiento.

Dispone el precepto en su número 3º que: *La resolución aprobatoria del deslinde, una vez sea firme, se comunicará para su anotación en el Inventario General, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, y habilitará para la ejecución del amojonamiento, con intervención de los interesados que así lo soliciten.*

Desde el Colegio proponemos algunos añadidos, quedando así: ***La resolución aprobatoria del deslinde, una vez sea firme, se comunicará para su anotación en el Inventario General, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos previstos en la legislación hipotecaria, y habilitará para la ejecución del amojonamiento, con intervención de los interesados que así lo soliciten.***

En todo caso, la resolución aprobatoria del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes siempre que contenga los demás extremos exigidos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Justificación: En primer lugar, la referencia a la normativa hipotecaria tienen por objeto englobar la necesaria representación gráfica georreferenciada que debe tomarse en consideración para realizar el deslinde al ser una exigencia obligatoria establecida para a la inscripción en el vigente Art. 9, letra b) LH. En segundo lugar, al igual que ocurre con el Art. 53 LPAP, el deslinde puede permitir la rectificación de fincas ya inscritas o, en su caso, proceder a la inmatriculación del terreno deslindado, lo cual debe ajustarse a las prescripciones vigentes establecidas en el Art. 206 LH.

Entendemos por otro lado que el procedimiento, concretamente su resolución aprobatoria, debe contener las circunstancias esenciales del mismo, en particular la realidad de las notificaciones a los titulares de las fincas afectadas y la obtención de los preceptivos informes técnicos y jurídicos, en los términos exigidos por el Art. 52 LPAP, al tratarse de requisitos de tutela efectiva y tracto registral.

TÍTULO III. Destino de los bienes y derechos en el ámbito de la propia Comunidad Autónoma: afectación, mutación demanial y adscripción.

CAPÍTULO I y II. Afectación, desafectación y mutación demanial y Adscripción y desascripción de bienes y derechos.

Se regula en los Arts. 39 a 52 del anteproyecto.

Desde el Colegio consideramos que, dada la obligación de inscripción prevista en el Art. 20 del anteproyecto, la afectación y desafectación de los bienes al dominio público puede hacerse constar en el Registro; de hecho, se prevé en el Art. 41 in fine que la afectación se anote en el Inventario General. La coordinación entre este y el Registro puede llevar a la conveniencia de su constancia registral. Así debe entenderse, también, para los supuestos de desafectación previstos en el Art. 42.

Por otro lado, dentro de las previsiones establecidas en el Art. 41.2, párrafo 2º (y en el Art. 43 para la desafectación), relativas a que el órgano directivo competente pueda solicitar las informaciones que precise y llevar a cabo todas las actuaciones que se estimen necesarias o convenientes para la depuración física y jurídica del bien o derecho, debe incluirse la petición de información registral mediante certificación de dominio y cargas.

Además, debe tenerse en cuenta que cuando, conforme al art. 42.2 la desafectación sea excepcional por motivos de enajenación, perdiendo los bienes y derechos de dominio público esta cualidad, adquiriendo la condición de patrimoniales, será preciso acompañar al título que recoja la enajenación la resolución que haya acordado la desafectación pues, en principio, los bienes pertenecientes a las administraciones públicas se entiende demaniales, pudiendo solo ser objeto de enajenación en el ámbito del tráfico jurídico privado los patrimoniales, bien de origen o porque hayan obtenido dicha condición.

CAPÍTULO III. Incorporación al Patrimonio de la Administración de Castilla-La Mancha de los bienes y derechos de sus organismos públicos.

Con relación al Artículo 54. Incorporación por supresión del organismo.

Su número 3º dispone que: *La inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la Administración regional se practicará con la presentación de la disposición por la que se hubiese producido la supresión del organismo.*

Consideramos acertada la previsión de esta norma, acorde con lo dispuesto en el Art. 83.3 LPAP.

TÍTULO IV. Régimen de uso y aprovechamiento de los bienes y derechos.

CAPÍTULO I. Utilización de los bienes destinados al uso general.

Con relación al Artículo 57. Las reservas demaniales.

Al tratar de la publicidad del acuerdo por el que se determina la reserva, se dispone que: *El acuerdo se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.*

Entendemos, igualmente, acertada esta previsión, acorde por otro lado con lo dispuesto en el Art. 104.3 LPAP. Es conveniente, no obstante, que en las publicaciones que hayan de hacerse en el Diario Oficial figuren todos los datos registrales que permitan la perfecta identificación jurídica y física de los bienes afectados.

CAPÍTULO II. Uso de los bienes destinados a los servicios públicos.

Con relación al Artículo 59. Ocupación de edificios y espacios públicos por terceros.

Su número 2º dispone que: *Esta ocupación deberá estar habilitada por la correspondiente autorización o concesión demanial, que deberá ser otorgada conforme se establece en el capítulo III de este título.*

Entendemos que este régimen debe someterse, desde el punto de vista registral, a las previsiones o matices a los que vamos a hacer referencia en el Capítulo III.

CAPÍTULO III. Autorizaciones y concesiones demaniales.

2º) Con relación al Artículo 62. Concesiones: otorgamiento, formalización, transmisibilidad y rescate.

Su número 1º dispone que: *El régimen de otorgamiento y formalización de las concesiones será el establecido con carácter básico en los apartados 1 y 2 del artículo 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. El Art. 93 LPAP, apartado 2º dispone que: Cualquiera que haya sido el procedimiento seguido para la adjudicación, una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.*

Y en su número 3º dispone que: *La transmisión de las concesiones que habiliten para la ocupación privativa de dominio público con obras o instalaciones permanentes se regirán por las normas básicas del apartado 1 del artículo 98 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. El Art. 98 LPAP dispone que: Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones de carácter inmobiliario a que se refiere el artículo precedente sólo pueden ser cedidos o transmitidos mediante negocios jurídicos entre vivos o por causa de muerte o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, por el plazo de duración de la concesión, a personas que cuenten con la previa conformidad de la autoridad competente para otorgar la concesión.*

Desde el Colegio consideramos acertada esta remisión legal a la LPAP. El régimen de concesión administrativa tiene su propia regulación dentro de la normativa hipotecaria, concretamente en los Arts. 31 RH y Arts. 44, 60 y 61 RH.

Concretamente, dispone el Art. 31 RH: *Las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, se inscribirán a favor del concesionario con la extensión y condiciones que resulten del título correspondiente.*

La adquisición por expropiación forzosa o por cualquier otro título de fincas o derechos inscritos que hayan quedado afectos a la concesión se inscribirá a favor del

concesionario, haciéndose constar en las inscripciones respectivas su afectación, y en la inscripción de la concesión la incorporación de aquéllos, por nota marginal. También se hará constar en las inscripciones y notas marginales respectivas que las fincas incorporadas quedan gravadas con las cargas a que esté sujeta o se sujete en el futuro la concesión.

Sobre las fincas o derechos inscritos afectos a una concesión, no se podrán inscribir otras cargas o gravámenes que los que recaigan sobre ésta y hayan sido autorizados por la Administración concedente.

Extinguida la concesión, si las fincas deben revertir a la Administración concedente, se inscribirán a favor de ésta, cancelándose los asientos contradictorios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 175.

Cuando resultasen parcelas o fincas sobrantes de una concesión y no deban revertir al concedente, el concesionario podrá hacer constar en el Registro aquella circunstancia y su desafectación de la concesión mediante certificación librada por el Organismo que otorgó la concesión, en la que se exprese la fecha de la resolución que haya declarado la desafectación, la circunstancia de no haber lugar a la reversión y el derecho del concesionario a disponer libremente de la finca. Si la parcela o finca hubiese sido adquirido en virtud de expropiación forzosa, la constancia registral de la desafectación no perjudicará el derecho de reversión que asista al propietario expropiado, y en caso de practicarse segregación se hará constar en la nueva inscripción la adquisición originaria por expropiación.

Y, por otro lado, dispone el Art. 60 del mismo Reglamento que: *La inscripción de concesiones administrativas se practicará en virtud de escritura pública, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de ésta, mediante el título mismo de concesión, y deberá expresar literalmente el pliego de condiciones generales el traslado de la Ley o resolución administrativa de concesión y las condiciones particulares y económicas.*

También se inscribirán los títulos que acrediten el replanteo, la construcción, suspensión o recepción de las obras, las modificaciones de la concesión y del proyecto, la rescisión de las contratas y cualesquiera otras resoluciones administrativas o jurisdiccionales que afecten a la existencia o extensión de la concesión inscrita.

Lógicamente, entendemos que el documento administrativo que conceda algún bien en régimen de concesión debe incluir, en los términos del Art. 33.1 y 60, párrafo 1º, RH todas aquellas circunstancias o condicionantes que determinen con exactitud el régimen de la concesión para su adecuado reflejo en el Registro competente.

2º) Respecto al Artículo 66. Órganos competentes.

Su número 3º dispone que: *El otorgamiento de la autorización y la formalización de la concesión, así como su extinción, se deberán comunicar al órgano directivo competente en materia de patrimonio para su anotación en el Inventario General.*

Desde el colegio proponemos otra redacción: ***El otorgamiento de la autorización y la formalización de la concesión, así como su gravamen, modificación, transmisión o extinción se deberán comunicar al órgano directivo competente en materia de patrimonio para su anotación en el Inventario General. De dichas resoluciones se tomara razón en el Registro Público competente conforme a la normativa aplicable.***

Justificación: Con el objetivo de coordinar el procedimiento de concesión con las previsiones de la normativa hipotecaria que hemos señalado, creemos que sería acertado redactar este precepto en el sentido de que cualquier acto administrativo relativo a la concesión, desde su otorgamiento hasta su extinción pasando por su posible gravamen (previsto en el Art. 107.6 LH), modificación o transmisión, tenga su adecuado reflejo registral siempre que cuenten con la debida autorización.

3º) Respetto de Artículo 72. Derecho de adquisición preferente.

Se dispone en su párrafo 2º con relación a las condiciones de ejercicio que: *El derecho podrá ser ejercitado dentro de los 20 días naturales siguientes a aquel en que se les notifique la decisión de enajenar el bien, con indicación del precio y las demás condiciones esenciales de la enajenación. A falta de notificación, o cuando la enajenación se efectúe en condiciones distintas de las mencionadas en la comunicación, el derecho podrá ejercitarse desde la perfección de la venta hasta que trascurren 30 días naturales posteriores a la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.*

Desde el Colegio, proponemos una nueva redacción con algún añadido: ***El derecho, que deberá constar expresamente en el pliego de condiciones y en la correspondiente inscripción en el registro público competente, podrá ser ejercitado dentro de los 20 días naturales siguientes a aquel en que se les notifique la decisión de enajenar el bien, con indicación del precio y las demás condiciones esenciales de la enajenación. A falta de notificación, o cuando la enajenación se efectúe en condiciones distintas de las mencionadas en la comunicación, el derecho podrá ejercitarse desde la perfección de la venta hasta que trascurren 30 días naturales posteriores a la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.***

Justificación: Aunque los derechos de adquisición preferente concedida por una norma legal tienen, o gozan, de una publicidad superior a la registral, es conveniente su constancia en el registro al ser una circunstancia configurativa de la concesión, en el

caso concreto regulado, y permite que el concesionario tenga constancia del mismo y de sus circunstancias de ejercicio así como que conste debidamente en la publicidad relativa a la finca o bien afectado por al concesión.

CAPÍTULO IV. Aprovechamiento y explotación de los bienes y derechos patrimoniales.

Con relación al Artículo 75. La adjudicación de la explotación a terceros.

Dispone el número 1º de este precepto que: *La adjudicación de los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales por terceros se realizará en régimen de concurrencia o de forma directa, en los términos establecidos con carácter básico en el artículo 107, apartado 1, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

La adjudicación deberá publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Su número 3º, por otro lado, dispone que: *Los contratos deberán formalizarse en documento administrativo, salvo que la normativa aplicable al negocio exija otra forma distinta.*

Desde el colegio proponemos otra redacción para ambos párrafos: Así, respecto del número 1º del artículo examinado: ***La adjudicación de los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales por terceros se realizará en régimen de concurrencia o de forma directa, en los términos establecidos con carácter básico en el artículo 107, apartado 1, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.***

La adjudicación deberá publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Los contratos de explotación formalizados conforme a lo dispuesto en este capítulo se inscribirán, en su caso, en los Registros Públicos competentes conforme a su normativa reguladora.

Y respecto del número 3º: ***Los contratos deberán formalizarse en documento administrativo, salvo que la normativa aplicable al negocio exija otra forma distinta, ajustándose en tal caso a lo dispuesto en el artículo 89 de esta Ley”***

Justificación: El Art. 107.1 LPAP al que se remite el precepto dispone que: *Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por*

concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.

El apartado 3º de este precepto concreta la forma que deben revestir estos contratos al decir que: *Los contratos y demás negocios jurídicos para la explotación de bienes se formalizarán en la forma prevenida en el artículo 113 de esta ley y se regirán por las normas de Derecho privado correspondientes a su naturaleza, con las especialidades previstas en esta ley.* El Art. 113 LPAP dispone, en su apartado 1º, a este respecto que: *Con las salvedades establecidas en el apartado siguiente, los negocios jurídicos de adquisición o enajenación de bienes inmuebles y derechos reales se formalizarán en escritura pública. 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 por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización.* En su apartado 2º, dispone igualmente que: *Las cesiones gratuitas de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, cuando el cesionario sea otra Administración pública, organismo o entidad vinculada o dependiente, así como las enajenaciones de inmuebles rústicos cuyo precio de venta sea inferior a 150.000 euros se formalizarán en documento administrativo, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Entendemos que todo contrato de explotación de bienes patrimoniales de la administración Pública, fuera de los casos del régimen de concesión, conllevará en general el nacimiento de un derecho real, típico o atípico, sobre dicho bien. En este caso, entendemos necesaria su constancia registral pues, inevitablemente, dicho derecho vincula al bien durante toda su duración y es necesario que la publicidad que del mismo se proporcione por el Registro refleje dicha circunstancia. Con ello, además, se coordina la norma estudiada con lo previsto en el LPAP:

Con relación al número 3º del Art. 75 del anteproyecto, la LPAP como hemos visto, remite al Art. 113 que, a su vez, determina la necesidad de escritura pública cuando el negocio jurídico de explotación de inmuebles sea susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta previsión de la LPAP es más acorde con la realidad jurídica de los derechos de explotación que puede llegar a constituirse y con la propia normativa hipotecaria. Hay que tener en cuenta que el vigente Art. 206 LH aunque ha ampliado los supuestos en los que cabe admitir registralmente la certificación administrativa que recoja la resolución dictada al efecto, no ampara los supuestos de constitución de derechos reales limitativos del dominio. De este modo, será preceptiva la oportuna escritura pública otorgada al efecto, lo que entendemos ya prevé el

número 3º al hacer referencia a “...salvo que la normativa aplicable al negocio exija otra forma distinta”. Sin embargo, a diferencia de la LPAP, no hay remisión, en este caso, al Art. 89 del anteproyecto que regula la formalización de determinados negocios jurídicos sobre inmuebles. Entendemos que dicha remisión debe ser expresa y precisarse el otorgamiento de escritura pública cuando el derecho derivado de la explotación sea susceptible de inscripción registral.

TÍTULO VI. De los negocios jurídicos patrimoniales.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

Se comprende en los Arts. 83 a 89 del anteproyecto.

Con relación al Artículo 89. Formalización de determinados negocios jurídicos sobre inmuebles.

Dispone en su número 1º: *Los negocios jurídicos de adquisición, gravamen y enajenación que afecten a bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, se formalizarán en escritura pública cuando esta forma sea requisito constitutivo del negocio o sea necesaria para la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Desde el Colegio, al hilo de expuesto anteriormente, proponemos otra redacción del apartado 1º: ***Los negocios jurídicos de adquisición, gravamen y enajenación que afecten a bienes inmuebles y derechos reales así como los de arrendamiento y demás negocios jurídicos de explotación sobre los mismos, se formalizarán en escritura pública cuando esta forma sea requisito constitutivo del negocio o sea necesaria para la inscripción en el Registro de la Propiedad.***

Justificación: Desde el Colegio abogamos por el acceso registral de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles así como la formalización e inscripción, en su caso, de los contratos de explotación. A ambas cuestiones nos hemos referido anteriormente. De este modo, además, se adecuaba la norma al Art. 113 LPAP.

Por lo demás, el Art. 3 LH hace referencia como documentos susceptibles de inscripción tanto a escrituras públicas como a documentos administrativos, por lo que es adecuada la previsión del apartado 2º.

CAPÍTULO II. Negocios jurídicos de adquisición.

Sección primera. Cuestiones generales

Con relación al Artículo 91. Adquisiciones sometidas a legislación específica.

El precepto hace referencia, al tratar de las adjudicaciones de bienes y derechos en procedimientos de ejecución judiciales y administrativos, que en estos supuestos, el representante de la Comunidad Autónoma en dichos procedimientos cursará comunicación al órgano que, conforme a las normas generales, sea el competente para su adquisición onerosa, acompañando la información que sea necesaria para la adecuada descripción del bien o derecho y su situación física y jurídica. El órgano competente para su adquisición onerosa será el que decidirá sobre la conveniencia de solicitar la adjudicación o manifestar su conformidad con la misma.

Desde el Colegio consideramos conveniente que dentro de dicha información se solicite la oportuna certificación de dominio y cargas de los bienes afectados como medio más fiel y exacto para acreditar la situación jurídica y física de los bienes afectados.

Sección segunda. Adquisiciones a título oneroso de bienes inmuebles, derechos reales y propiedades incorpóreas

1º) Con relación al Artículo 92. Adecuación al fin.

Dispone el precepto que: *Sólo se podrán adquirir a título oneroso bienes y derechos que sean idóneos para los fines a los que se pretenden destinar. Se podrán admitir cargas y gravámenes, siempre que sean compatibles con el fin o destino determinantes de su adquisición.*

Desde el Colegio, proponemos una nueva redacción: ***Sólo se podrán adquirir a título oneroso bienes y derechos que sean idóneos para los fines a los que se pretenden destinar y estén debidamente inscritos en los registros públicos competentes, cuando sean susceptibles de ello. Se podrán admitir cargas y gravámenes, siempre que sean compatibles con el fin o destino determinantes de su adquisición.***

Justificación: Tomando como base la obligación de inscribir los bienes de la Administraciones Públicas (Arts. 20 del anteproyecto y 36 LPAP), los bienes adquiridos a título oneroso por la Comunidad y sus distintas administraciones habrá de inscribirse en el Registro competente. Sin embargo, entendemos que cuando el bien objeto de adquisición fuera inscribible y, sin embargo, no lo estuviera, dicho trámite debe concluirse previamente por quien sea titular del bien en cuestión. Ello permite a la Administración tener certeza desde el inicio del expediente de las circunstancias tanto jurídicas (dominio y titularidad sobre bien) como físicas (pues toda inmatriculación, en su caso, conlleva la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la

finca). De igual modo, dicha medida supone un ahorro de coste y de trámites a la administración.

2º) Con relación al Artículo 94. Normas especiales para la preparación y aprobación de la adquisición.

Al tratar de la documentación que habrá de acompañar a la propuesta, proponemos añadir una letra d) nueva con la siguiente redacción: ***d) Certificación registral de dominio y cas que acredite la situación jurídica de los bienes afectados de la que resultará, en su caso, su representación gráfica georreferenciada y su estado de coordinación catastral.***

De este modo, la letra d) actual pasaría a ser la letra e).

Justificación: Al hilo de la reforma propuesta para el Art. 92, entendemos que la certificación registral es el medio más idóneo para acreditar la situación jurídica y física de la finca.

Sección tercera. Adquisiciones a título gratuito

Con relación al Artículo 99. Reglas generales para las adquisiciones a título gratuito.

Proponemos añadir un último número a este precepto: ***5. Tratándose de donaciones de bienes susceptibles de inscripción en los Registros Públicos, es estará a lo dispuesto en el artículo 92 de esta Ley.***

Justificación: Al igual que ocurre con las adquisiciones onerosas, entendemos que el previa inscripción de los bienes objetos de donación debe recaer sobre la persona del donante; de ahí, la remisión al Art. 92 reformado.

En las adquisiciones por título de herencia o legado, sin embargo, cuando la delación es directa a favor de la Administración, no cabe esta exigencia pues la titularidad previa se extingue por fallecimiento y por tanto el promover el acceso de los bienes adquiridos al registro, si carecieren de previa inscripción, corresponde a la propia Administración.

CAPÍTULO III. Negocios jurídicos de enajenación.

Sección segunda. La enajenación onerosa de bienes inmuebles y derechos reales

Con relación al Artículo 106. Preparación de la venta.

Dispone su número 2º que: *Será requisito para la venta la previa depuración física y jurídica del bien o derecho real, practicándose su deslinde, si fuera necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, si todavía no lo estuviese.*

No obstante, podrá aprobarse la venta sin sujeción a los requisitos establecidos en el párrafo anterior cuando se trate de bienes que vayan a segregarse de otros de titularidad de la Administración, organismo o entidad enajenante, o que estén pendientes de deslinde, o pendientes de inscripción, o sujetos a cargas y gravámenes, siempre que estas circunstancias se indiquen en el pliego de condiciones o, en el supuesto de adjudicación directa, se pongan en conocimiento del interesado y sean aceptadas por este.

Proponemos para el párrafo 2º un matiz: ***No obstante, podrá aprobarse la venta sin sujeción a los requisitos establecidos en el párrafo anterior cuando se trate de bienes que vayan a segregarse de otros de titularidad de la Administración, organismo o entidad enajenante, o que estén pendientes de deslinde, o pendientes de inscripción, o sujetos a cargas y gravámenes, siempre que estas circunstancias se indiquen en el pliego de condiciones o, en el supuesto de adjudicación directa, se pongan en conocimiento del interesado y sean aceptadas por este. En tal caso, se entenderá que el adquirente asume la realización de todas las operaciones registrales pendientes de realizar para la inscripción o determinación física y jurídica del bien enajenado. Dicha circunstancia constará expresamente en título público que documente la enajenación.***

Justificación: Del precepto se deduce que como acto preparatorio de la enajenación se encuentra la previa inscripción del bien inmuebles en el registro de la propiedad pero que, no obstante, cabe acordar la enajenación aun estado pendientes las operaciones registrales de inscripción o de deslinde. En este caso, entendemos que, efectivamente, es precisa la aceptación de esta situación por parte del adquirente pero, también, la asunción pues refuerza la circunstancia de que el adquirente no solo acepta sino que asume, igualmente, la consecución de dichas operaciones para la concreta delimitación del bien enajenado. Se evita con ello las posibles alegaciones de desconocimiento o resistencia a su realización, lo que podría suponer trámites innecesarios a la Administración.

Esta, además, acorde con la previsión del Art. 109 con relación a la enajenación de bienes litigiosos, donde el adquirente/adjudicatario asume los riesgos y consecuencias que se deriven del litigio y que dicha subrogación se haga constar en la escritura pública en la que se formalice la venta.

Sección tercera. Cesión gratuita de bienes inmuebles

1º) Con relación al Artículo 111. La solicitud y su tramitación.

Su número 3º dispone la aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 106.

Nos remitimos a la propuesta de redacción dada al mismo.

2º) Con relación al Artículo 112. El acuerdo de cesión.

En su número 2º señala que: *La cesión se formalizará en los términos previstos en el artículo 89, momento en el que surtirá sus efectos, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad por parte del cesionario.*

En la inscripción se hará constar el fin al que deben destinarse los bienes y las demás cargas y condiciones a las que queda sometida la cesión, y la advertencia de que el incumplimiento de las mismas dará lugar a su resolución.

No obstante, el acuerdo de cesión podrá demorar los efectos a la inscripción registral.

Desde el Colegio proponemos suprimir esta última referencia a demorar la inscripción registral. Entendemos que, como determina la normativa hipotecaria, la inscripción es voluntaria salvo que la ley disponga otra cosa. Una vez acordada y resuelta la cesión, corresponderá, en principio, al cesionario instar la inscripción registral pues, entre otras cosas, dicha circunstancia va en su propio interés. A falta de mayor especificación respecto de los supuestos en que cabe dicha demora en la propia resolución administrativa que acuerda la cesión, no entendemos las circunstancias que puede llevar a dicha demora.

Por lo demás, el Anteproyecto permite sujetar a condición, término o modo las cesiones de derechos. Ello es perfectamente posible, de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad de nuestro sistema (art. 1255 del CC) y así lo permiten los arts. 1113 y ss. del CC, de aplicación supletoria, en lo que no sea contrario a las disposiciones administrativas.

3º) Con relación al Artículo 114. Extinción y reversión.

Su número 4º dispone que: La Resolución por la que se acuerde la extinción de la cesión y la reversión del bien al Patrimonio de la Comunidad Autónoma será título suficiente para la inscripción de dichos actos en el Registro de la Propiedad.

Desde el Colegio proponemos una nueva redacción: **La Resolución por la que se acuerde la extinción de la cesión y la reversión del bien al Patrimonio de la**

Comunidad Autónoma será título suficiente para la inscripción de dichos actos en el Registro de la Propiedad. **Los costes derivados de dicha toma de razón en el Registro, serán repercutidos al cesionario.**

Justificación: Creemos que cuando la extinción y reversión es debida a causas directamente imputables al cesionario, deber soportar los costes registrales que pudieran conllevarse, pudiendo la Administración repercutírselos directamente.

CAPÍTULO V. Arrendamiento de inmuebles.

Se regulan en los Arts. 122 a 127 del anteproyecto.

Al igual que tratábamos para las adquisiciones onerosas, proponemos las siguientes redacciones diferentes para ciertos preceptos:

1º) Respecto del Artículo 122. Competencia.

Dispone el precepto que: *La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá tomar en arrendamiento los inmuebles que necesite para el ejercicio de sus competencias.*

La autorización y adjudicación de estos contratos corresponde al titular de la Consejería competente en materia de hacienda. A este mismo órgano se atribuye la decisión sobre la novación, la prórroga, cuando tenga que acordarse de forma expresa, y la resolución anticipada del contrato.

Desde el Colegio proponemos un nuevo párrafo a añadir a la redacción inicial quedado el precepto: ***La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá tomar en arrendamiento los inmuebles que necesite para el ejercicio de sus competencias.***

La autorización y adjudicación de estos contratos corresponde al titular de la Consejería competente en materia de hacienda. A este mismo órgano se atribuye la decisión sobre la novación, la prórroga, cuando tenga que acordarse de forma expresa, y la resolución anticipada del contrato.

Tratándose de bienes inmuebles, será preciso que estos se hallen debidamente inscritos en el Registro competente conforme a la normativa hipotecaria.

Justificación: Al igual que en la adquisición de bienes, cuando estudiábamos el Art. 92 entendemos que el arrendamiento de bienes inmuebles exige la previa inscripción de estos por parte de su titular y a su costa para posteriormente inscribirse el

arrendamiento a favor de la Comunidad o de alguna de sus Administraciones dependientes.

2º) Con relación al Artículo 123. Preparación del contrato de arrendamiento.

Al tratar de la documentación que habrá de acompañar a la propuesta, proponemos añadir una letra d) nueva con la misma redacción prevista para el Art. 94: ***d) Certificación registral de dominio y cas que acredite la situación jurídica de los bienes afectados de la que resultará, en su caso, su representación gráfica georreferenciada y su estado de coordinación catastral.***

De este modo, la letra d) actual pasaría a ser la letra e).

Justificación: La misma que la señalada para el citado Art. 94.

3º) Con relación al Artículo 125. Formalización.

Dispone el artículo que: *Los contratos de arrendamiento se formalizarán en documento administrativo por el titular del órgano directivo competente en materia de patrimonio, o el titular del órgano o funcionario en quien delegue.*

Cualquiera de las partes podrá solicitar la formalización en escritura pública, siendo a su costa los gastos correspondientes.

Desde el Colegio proponemos la siguiente redacción, añadiendo un tercer párrafo: ***Los contratos de arrendamiento se formalizarán en documento administrativo por el titular del órgano directivo competente en materia de patrimonio, o el titular del órgano o funcionario en quien delegue. Cualquiera de las partes podrá solicitar la formalización en escritura pública, siendo a su costa los gastos correspondientes.***

Tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, los contratos se formalizarán en escritura pública y se inscribirán en el Registro de la Propiedad competente conforme a la legislación hipotecaria.

Justificación: Tal y como exponíamos al tratar del Art. 20, entendemos que no pueden dejarse de inscribir los arrendamientos cuando estos recaen sobre bienes inmuebles. La inscripción registral, conforme al Art. 7.2 LAU, es el único medio de evitar la aparición de terceros que puedan amparar su dominio basándose en el desconocimiento de la situación arrendaticia, ya que se dispone que para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de

la Propiedad. Así ocurre, igualmente, respecto de los arrendamientos urbanos para usos distintos de vivienda al decir el Art. 29 LAU, que no ha sido reformado, que: *El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.* Se evita con ello la aparición de terceros que, basándose en la no publicación del arrendamiento por el Registro, puedan quedar amparados por el principio de fe pública registral del Art. 34 LH.

TÍTULO VII. El patrimonio empresarial de Castilla-La Mancha

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

1º) Con relación al Artículo 128. Adquisición y Artículo 131. Enajenación

Regulan ambos preceptos la posible adquisición y enajenación de acciones, participaciones y demás títulos y valores representativos del capital de sociedades mercantiles por parte de la Administración autonómica.

A este respecto, desde el Colegio se recuerda que, independientemente de las normas contenidas en este proyecto respecto al proceso administrativo por el que se decida la adquisición, deberá tenerse en cuenta las normas contenidas en la Ley de Sociedades de Capital respecto de la transmisión de participaciones sociales (Arts. 120 y siguientes) y la normativa propia tanto de los mercados en que se pretenda la enajenación y la propia del Registro Mercantil.

2º) Con relación al Artículo 129. Aportaciones no dinerarias.

La previsión de sustituir el informe de experto independiente en aportación no dineraria a sociedad de capital, por el informe de tasación, en caso de que la entidad destinataria sea alguna empresa pública íntegramente participada por la comunidad autónoma. Ello coincide sustancialmente con el Art. 182 LPAP y resulta concordante con la legislación administrativa, mercantil y registral.

3º) Respecto del Artículo 132. Reordenación interna del patrimonio empresarial.

El número 3º establece exención tributaria y aplica los mismos privilegios que tiene el Estado respecto de los honorarios de registradores y notarios. Sobre este último aspecto, cabe remitirse a lo antes dicho.

Finalmente señalar que los Arts. 133, 134 y 137 del Anteproyecto recogen el concepto y régimen jurídico, así como la constitución y los acuerdos sociales sometidos a la

autorización del Consejo de Gobierno de las empresas públicas de Castilla La Mancha, en términos similares a los art. 111.2, 169 y 172 LPAP y a la admisión en nuestro sistema de las sociedades unipersonales y a la posibilidad de que éstas tengan capital público. Así, se precisa para su constitución que los organismos y entidades de derecho público ostenten más del 50% de participación en su capital social; se rigen por las disposiciones administrativas y por las normas de Derecho privado. También precisa la aprobación del Consejo de Gobierno de la comunidad para ciertos acuerdos sociales y se prevé su aprobación por Decreto.

Y la Disposición Adicional Segunda prevé la posibilidad de celebrar convenios de contenido patrimonial con otras entidades públicas, siendo los mismos títulos suficientes para su inscripción en el Registro de la Propiedad y otros registros públicos, como prevé el art. 187 de la LPAP.

Alfredo Delgado García

Decano Autonómico de los Registradores de Castilla La Mancha

En Toledo, a 27 de junio de 2018

A large, stylized handwritten signature in purple ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.