

BOLETÍN INFORMATIVO

SUMARIO

CIVIL

LAS MODIFICACIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS. 2

MERCANTIL

MODELO DE ACTA DE ASUNCIÓN DE LA CONDICIÓN DE EMPRENDEDOR DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (LEY 14/2013) 12

APUNTES BÁSICOS SOBRE LA RETRIBUCIÓN DE ADMINISTRADORES. (POR QUÉ SE CAMBIA EL SISTEMA RETRIBUTIVO) 16

FISCAL

VALOR JURIDICO DE LA INFORMACION MUNICIPAL DE DEUDAS POR IBI: 19

NOTARIAL

ESCRITO DE EXCUSA COMPARECENCIA COMO TESTIGO 22

FUE NOTICIA...

FINALIZADAS LAS OPOSICIONES CON LA ELECCIÓN DE LOS 90 NUEVOS NOTARIOS PARA TODA ESPAÑA 24

EL CONSELLER DE HACIENDA CLAUSURA LAS JORNADAS DE FORMACIÓN DE LOS NUEVOS NOTARIOS CELEBRADAS EN VALENCIA 25

EL NOTARIO CARLOS MARÍN CALERO PRESENTA SU LIBRO "EL DERECHO A LA PROPIA DISCAPACIDAD: EL RÉGIMEN DE LA DISCAPACIDAD DE OBRAR" 26

CURSO DE ANCERT PARA NOTARIOS SOBRE LIQUIDACIÓN TELEMÁTICA DE IMPUESTOS 27

LA CONSELLERIA DE HACIENDA, EL COLEGIO NOTARIAL Y EL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO FIRMAN UN CONVENIO PARA AVANZAR EN LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA 27

EL COLEGIO NOTARIAL DE VALENCIA RECIBE LA VISITA DE UNA DELEGACIÓN NOTARIAL CHINA Y DE ESTUDIANTES A NOTARIO PROVENIENTES DE HOLANDA 28

EL FUTURO DEL CÓDIGO CIVIL, A DEBATE EN VALENCIA DE LA MANO DEL NOTARIO VÍCTOR GARRIDO DE PALMA 29

LA SEDE DEL COLEGIO NOTARIAL DE VALENCIA ACOGE LA DÉCIMA REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE LA VIVIENDA 29



EDITA: COLEGIO NOTARIAL DE VALENCIA

CONSEJO DE REDACCIÓN: D. Eduardo García Parra (Director del IINV@), D. Juan Montero-Ríos Gil (Director del IVEN), D. Rafael María Ballarín Gutiérrez, D. Gonzalo Cano Mora, D. Alfredo Granell Dasí, D. Javier Máximo Juárez González, D. José Nieto Sánchez, D. Alejandro Constantino Pérez Martínez y D. Agustín Verdera Server

CONTACTO: boletin@valencia.notariado.com

NOTA: El Colegio Notarial de Valencia no se hace responsable de las opiniones mostradas por los colaboradores en éste Boletín Informativo.



CIVIL

LAS MODIFICACIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

EXTRACTO DE LA INAUGURACIÓN DE LAS JORNADAS SOBRE LA LEY Y DE LA CONFERENCIA PRONUNCIADA EN EL COLEGIO NOTARIAL DE VALENCIA EL DOCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE.

INAUGURACIÓN.

Se trata de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Vigor: 28 de junio de 2013.

Ley 3R para los amigos. Pero esa amistad que parece como si la norma fuera de “estar por casa” no debe ocultar la importancia y el alcance que tiene al modificar normas de esas de las de toda la vida y si, duran toda la vida por algo será; por eso sus modificaciones asustan siempre. Ya dice el refrán que el que “esté bien que no se mueva”.

Exposición de Motivos.

Los que tenemos una cierta edad aprendimos a leernos las leyes empezando por la Exposición de Motivos ya que, al menos en teoría, en ella radica la intención de legislador y la justificación de su existencia.

Centra el legislador la problemática que la justifica en torno a dos ejes: el mercado del suelo y el de la vivienda, reconociendo que tradicionalmente en materia de suelo se ha legislado con el objetivo de producir una nueva ciudad dejando así de lado las actuaciones hacia los tejidos urbanos ya existentes.

Por eso y aun siendo importante la aportación del sector inmobiliario y de la construcción para la salida de la crisis, su actuación no puede seguir basándose en un sistema de transformación de suelo virgen y de construcción de viviendas nuevas:

1ª.- Porque, con la demanda que tenemos tardaremos más de 45 años en necesitar nuevo suelo (y la mayoría del que hay se encuentra en sitios donde no se prevé ningún incremento de la demanda).

2ª.- Y porque tenemos más de 700.000 viviendas nuevas vacías.

La contribución del sector inmobiliario y de la construcción debe basarse pues en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas sobre el parque de edificios existente con la finalidad de obtener un modelo sostenible en todos sus aspectos: ambiental, social y económico.

Su justificación viene pues avalada por:

1ª.- La necesidad de dichas actuaciones para impulsar y revitalizar uno de los motores de nuestra economía: el turismo, calificando muchos de nuestros destinos de “maduros” dado el deterioro físico de sus dotaciones.



2º.- Por el estado general de nuestro parque edificado (más de 25.200.000 viviendas, de las que el 55% tiene más de 35 años y el 21% más de 50 años).

3º.- Y por los compromisos de España con Europa en materia de eficiencia energética ya que los edificios representan el 40 % del consumo de la energía final.

Objetivos. Sentada su necesidad, la norma pretende quitar los obstáculos legales que dificultan la aplicación de las actuaciones anteriores creando un marco normativo idóneo para que se desenvuelvan a través de la consecución de tres objetivos:

1º.- Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.

2º.- Reconvertir y reactivar el sector de la construcción como sector generador de empleo.

3º.- Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto de la edificación como del suelo.

Título Preliminar.

El legislador utiliza el Título Preliminar para fijar el objeto de la Ley conforme a los principios que hemos comentado a la búsqueda de un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano y, en línea con lo que se lleva ahora legislativamente hablando incluye definiciones específicas de:

- residencia habitual.
- infravivienda.
- coste de reposición.
- ajustes razonables.
- complejos inmobiliarios.
- o edificio de tipología residencial de vivienda colectiva.

Título I.

El Título I contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios que hay que poner necesaria-

mente en relación con la D. Transitoria 1ª en orden al calendario de obtención que establece.

Título II.

El Título II está referido a las actuaciones sobre el medio urbano (rehabilitación, regeneración y renovación).

En el mismo:

1º.- Se amplían las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones relacionadas con el cumplimiento del deber legal de conservación, incluidas las crediticias.

2º.- Se establecen mecanismos específicos de financiación destacando los convenios entre las Administraciones públicas actuantes, los propietarios y los demás sujetos que vayan a intervenir en la ejecución que pueden incluir desde la explotación conjunta del inmueble o parte del mismo a los siguientes tipos de contrato:

- Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.
- Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
- Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de conceptos como: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o de la cooperativa, gastos de conservación y obras.
- Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo mediante la constitución de consorcios o sociedades mercantiles de capital mixto con participación privada minoritaria.



Disposiciones adicionales. Son 4:

1ª.- La primera recoge lo que denomina el sistema informativo general e integrado que permita el desarrollo de las políticas públicas a favor de un medio urbano sostenible y competitivo. Para ello es imprescindible tener actualizada la información necesaria a través de la actuación de la Administración del Estado, en colaboración con las CCAA y las Administraciones Locales.

2ª.- La segunda se dedica al Catastro inmobiliario. Simplemente recuerda que lo dispuesto en esta Ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

3ª.- La tercera y la cuarta regulan las infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios, las sanciones y su graduación.

Régimen Transitorio. Contiene dos disposiciones:

La primera establece un calendario para que los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva se doten del Informe de Evaluación.

La segunda establece con carácter excepcional y durante un período que no podrá exceder de cuatro años la posibilidad de dejar en suspenso la reserva mínima obligatoria de suelo para vivienda protegida.

Disposiciones finales.

Recogen las modificaciones de diferentes Leyes para ayudar a conseguir los objetivos que pretende la norma. De todas ellas hay dos que se van a tratar específicamente en estas jornadas que empezamos hoy y que afectan a la Ley de Propiedad Horizontal y al Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Propiedad Horizontal.

La modificación de la Ley de Propiedad Horizontal trata de evitar que los actuales regímenes de mayorías impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. Y más cuando se tratan en muchos casos de obras que, aunque puedan afectar al título constitutivo o a los estatutos, tienen que ser autorizadas o exigidas por la Administración.

Ley del Suelo.

1º.- En primer lugar, se completa la regulación del deber legal de conservación sistematizando los tres niveles que lo configuran:

- En el primero, nivel básico, en el que el deber de conservación conlleva:
- Con carácter general:
 - que el destino y uso de las edificaciones existentes sea compatible con la ordenación territorial y urbanística.
 - y la necesidad de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.
 - Y con carácter particular la necesidad de satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/199 de Ordenación de la Edificación.
- Un segundo nivel en el que dentro del deber legal de conservación se incluyen los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones a la normativa que en cada momento temporal les sea exigible sin que sean de aplicación retroactiva.
- Y un tercer nivel, en el que se define el carácter de las obras adicionales incluidas dentro del propio deber de conservación, por motivos de interés general, desarrollando lo que la Ley de Suelo definió como «mejora», por motivos turísticos o culturales y para la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

2º.- En segundo lugar, se eliminan las cargas urbanísticas injustificadas que existen en relación con los suelos ya urbanizados y que impiden llevar a la práctica las actuaciones reguladas por esta Ley.

3º.- En tercer lugar, y a través de las denominadas “actuaciones edificatorias” se modifican los actuales parámetros de las actuaciones de transformación urbanística, para adecuarlas a la realidad del medio urbano, tanto sobre el patrimonio ya edificado, como sobre los propios tejidos urbanos.

4º.- Y por último, se flexibiliza la regla básica estatal que ha tratado de garantizar una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, exigiendo un 30 % de la edificabilidad residencial prevista.

CONFERENCIA.

Como dije en la inauguración de estas jornadas la Ley para el cumplimiento de su triple objetivo de:

- 1º.- Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.
- 2º.- Reconvertir y reactivar el sector de la construcción como sector generador de empleo.
- 3º.- Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto de la edificación como del suelo, pretende quitar los obstáculos legales que dificultan la aplicación de las actuaciones anteriores.

En sede de Propiedad Horizontal las modificaciones que establece tienen como finalidad tratar de evitar que los actuales regímenes de mayorías impidan la realización de

las actuaciones previstas en la nueva Ley. Y más cuando se tratan en muchos casos de obras que, aunque puedan afectar al título constitutivo o a los estatutos, tienen que ser autorizadas o exigidas por la Administración.

Voy a analizar las modificaciones introducidas dejando un capítulo aparte para tratar de los complejos inmobiliarios y de los actos de división material, segregación y agregación.

AMPLIACIÓN DE SITUACIONES. ÁMBITO OBJETIVO. ARTÍCULO 2.

La primera de las modificaciones que establece la Ley es la ampliación de las situaciones a las que la misma será de aplicación a través del añadido de los apartados d) y e) del artículo 2.

Es decir, declara aplicable la misma no solo a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo al artículo 5, es decir la propiedad horizontal llamémosla ordinaria, a las comunidades que reúnen los requisitos del artículo 396 CC que no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal y a los complejos inmobiliarios sino también a:

- a las subcomunidades.
- y a las entidades urbanísticas de conservación.

Hay una subcomunidad cuando varios propietarios (se entiende de departamentos privativos), disponen en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

Es obvio, por definición, que para que exista una subcomunidad tiene que existir previamente una comunidad. ¿Y para que digo este Perogrullo? Pues de alguna manera para intentar situar el supuesto:

- se trataría pues de una propiedad horizontal.
- en la que varios propietarios, no todos, disponen juntos (en comunidad) y de acuerdo a su título constitutivo
- para su uso y disfrute (no en régimen de propiedad)
- de determinados elementos o servicios comunes (comunes a toda la propiedad horizontal y no solo a ellos)
- dotados de unidad e independencia funcional o económica.

Viene, como desde el origen de la Ley a consagrar la práctica notarial en esta materia originando subcomunidades en garajes, locales u oficinas y escaleras.

DEROGACIÓN DEL PRINCIPIO DE UNANIMIDAD. ARTÍCULO 3.

La modificación del artículo 3 toca la hasta ahora sacrosanta exigencia de la unanimidad para alterar o modificar la cuota de participación correspondiente a cada uno de los pisos o departamentos que integran la propiedad ho-

rizantal, permitiendo su modificación conforme a lo dispuesto en los artículos 10 y 17 de la Ley.

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. ARTÍCULO 9.

Introduce las siguientes modificaciones en:

1º.- La letra C, obligando al propietario a consentir en su departamento privativo las reparaciones que exija el servicio del inmueble y a permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para

- decía antes “la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17...”.
- y dice ahora “la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley...”.

Introduce así un cambio de criterio incluyendo las obras o actuaciones (formulación general) acordadas no solo con arreglo al artículo 17 sino con arreglo a la Ley.

2º.- La letra E, aumentando el periodo de preferencia del crédito y la afección del elemento privativo a los gastos generales no solo a la parte vencida de la anualidad en curso sino también a los tres años anteriores (antes, sólo un año).

- La condición de preferentes con arreglo al artículo 1923 Cc, les hace preferentes sobre:
- Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad.
- Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias.
- Los refaccionarios no anotados ni inscritos.
- Preferencia que afecta no solo al propietario sino al comprador o adquirente que traiga causa del mismo y por el mismo plazo.

No salgo de mi asombro cuando las entidades financieras conceden préstamos o los adquirentes compran propiedades sin darle importancia a la exigencia del certificado de deudas de comunidad, incluso cuando del mismo resultan deudas.

Afecta:

- a la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales por imperativo del artículo 9 e), entendiendo por tales los que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes con arreglo al artículo 9.2 de la Ley.
- y al pago de las obras de las letras a) a la d) del epígrafe 1 del artículo 10 por imperativo de la letra c) del epígrafe 2 del mismo artículo. Que son:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instala-

ciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

- Aplicación de la norma: al carecer de retroactividad esta ampliación del plazo de preferencia solo puede predicarse de los gastos y obras generados a partir de su entrada en vigor: 28 de junio de 2013, pues, respecto de los anteriores, la responsabilidad se quedaba en la parte vencida de la anualidad corriente y en el año anterior.
- Puestos a enjuiciar se echa de menos el acortamiento del plazo para la emisión del certificado, los siete días no cuadran demasiado con las exigencias de la celeridad del tráfico inmobiliario e hipotecario y también un modelo estándar para la emisión del certificado ya que cada presidente o administrador los hace y pone lo que le parece más oportuno.

3º.- La letra F, añadiendo además de las finalidades existentes del fondo de reserva de atender las obras de conservación y reparación de la finca, las de costear las obras de rehabilitación.

REGULACIÓN DE LAS OBRAS Y LA EXIGENCIA DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA. ARTÍCULO 10.

El artículo 10 cambia considerablemente la regulación de las obras sentando como principio básico que no hace falta acuerdo previo de la Junta y tienen carácter obligatorio aunque impliquen modificación del título constitutivo o de los estatutos, siempre que su realización venga impuesta por la administración o solicitada por los propietarios (bastaría uno solo de ellos) las siguientes obras:

- Las señaladas antes bajo las letras a) a la d), que resumo:
 - a) Conservación del inmueble, sus servicios e instalaciones comunes, seguridad y habitabilidad.
 - b) Accesibilidad universal para personas con discapacidad, o mayores de setenta años que vivan, trabajen o presten servicios voluntarios en una vivienda o local.
 - c) La ocupación de elementos comunes durante el tiempo que duren las obras.
 - d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario que resulten preceptivas. Se deroga el art. 12 que estaba referido a esta materia.
 - y la e)

Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Autorización siempre de la Administración: José Félix Merino Escartín mantiene que aunque el artículo habla sólo de solicitud de propietarios, se debe de entender que ha de darse una aprobación por parte de la Administración Pública competente.

No estoy muy de acuerdo ya que:

- Recoge el precepto la disyuntiva “o” y no la copulativa “y” cuando se refiere a impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios. Otra cosa es que por la índole de las obras los propietarios tengan que solicitar la correspondiente licencia; porque una cosa es la necesidad de autorización para que la obra solicitada por los propietarios sea obligatoria sin necesidad de acuerdo de la Junta y otra cosa es que dichos propietarios para su ejecución tengan que pedir la necesaria licencia administrativa.
- Y porque en el apartado 3 del artículo ya se determinan los actos que requieren autorización administrativa.

En estos casos la competencia de la Junta se limita a acordar la distribución de la derrama pertinente y a la de-

terminación de los términos de su abono. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras ([art. 17.11](#)). Por tanto hay que tener en cuenta la existencia de posibles derramas aprobadas antes de la venta cuyo pago se halle diferido porque te puedes llevar una desagradable sorpresa. Normalmente las certificaciones de comunidad nunca dicen nada de la existencia de derramas aprobadas con exigibilidad diferida y creo que deberían hacerlo aunque sea para decir que no hay.

La necesaria autorización administrativa del apartado 3 del artículo 10 hace referencia a:

- La constitución y modificación del complejo inmobiliario.
- La división y agrupación de pisos o locales que ahora veremos.
- La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el [artículo 17.6 Ley de Suelo](#).

Nos referiremos al final a los dos primeros casos por su incidencia en nuestro trabajo diario.

RÉGIMEN DE LAS MAYORÍAS. ARTÍCULO 17.

Regula el nuevo régimen de mayorías en la adopción de acuerdos de la Junta de Propietarios que queda de la siguiente forma:

a) Un tercio de propietarios que representen un tercio de cuotas previa petición de cualquier propietario para:

- La instalación de:
 - Infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación o adaptación de los existentes.
 - Instalación de Sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables,
 - Infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos.
 - Instalación de equipos o sistemas para mejorar la eficiencia energética o hídrica, siempre que sean de aprovechamiento privativo ya que en otro caso la mayoría exigida es de tres quintos como luego veremos.
 - No se pueden repercutir los gastos de la instalación o adaptación ni lo de su conservación o mantenimiento sobre los propietarios que no hayan votado expresamente a favor en la Junta.

No obstante si posteriormente quieren o necesitan utilizar las instalaciones realizadas podrá autorizárseles siempre que paguen lo que les hubiera correspondido actualizado con el interés legal del dinero.

A pesar de que utiliza el término “podrá autorizárseles” no creo que tenga carácter potestativo para la Junta sino obligatorio siempre que paguen; lo contrario va contra el espíritu de la Ley de potenciar la instalación de las infraestructuras que permitan un mejor desarrollo sostenible del edificio.

Y, si pagan su parte, en cuanto que las obras puedan estar ya totalmente abonadas por los propietarios que han votado a favor de su instalación ¿habrá un reparto?

No deja de resultar paradójico que siendo abonadas dichas instalaciones únicamente por los propietarios que votan a favor del acuerdo y no siendo posible la repercusión a los que no lo han hecho expresamente de los costes de su conservación y mantenimiento posterior, la Ley expresamente los configure como “elemento común”. Se trata pues de una configuración en orden a la determinación de su naturaleza jurídica.

b) Mayoría de propietarios que representen la mayoría de cuotas para:

- Las obras o instalación de servicios comunes:
 - Que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad o el acceso de personas con discapacidad.
 - El establecimiento de los servicios de ascensor.
 - Paremos un momento en el tema del ascensor ya que para su instalación la ley recoge dos supuestos que tenemos que casar:
 - La instalación de ascensor del artículo 10.1 b) que lo configura obligatorio y sin necesidad de acuerdo previo de la Junta, siempre que el importe repercutido anualmente no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (ojo con los fraudes por pagos aplazados o diferidos en el tiempo).
 - Y la instalación de ascensor que recoge el art. 17.2 que exige, como hemos visto, la mayoría de propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación.
 - No hay gran diferencia entre uno y otro o al menos yo no la veo; la única (porque que en uno se hable de personas mayores de 70 años y en otro no carece de importancia cualitativa) es el tema del coste con lo que si el establecimiento del ascensor tiene un coste que anualmente repercutido:
 - Es inferior a doce mensualidades ordinarias estaríamos ante el supuesto del art. 10.1b). Es decir no haría falta acuerdo de la Junta y tendría carácter obligatorio.
 - Y, si es superior ante el supuesto del artículo 17.

c) Tres quintos de propietarios que representen tres quintos de cuotas para:

- El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general.
- Arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico.

- Establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los que se requiere el voto de un tercio de propietarios y cuotas y que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble.

En estos casos, en cuanto mejoras no exigibles, si la cuota de instalación excede de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, los que no voten a favor del acuerdo no serán obligados al pago.

- División o agrupación de elementos, conforme al [art. 10.3 b\)](#) más la autorización administrativa correspondiente.

d) Se requiere sólo comunicación a la Junta para la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en la propia plaza.

e) Resto de acuerdos no regulados expresamente: se requiere:

- Unanimidad para los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos.
- Mayoría de propietarios, que represente la mayoría de cuotas.

Aunque se halla en punto aparte (el 7) tiene que referirse necesariamente a acuerdos para los que no se exija un determinado quorum en la Ley. En segunda convocatoria, será suficiente el voto a favor de la mayoría de los asistentes, que represente a la mayoría de cuotas de los presentes.

f) Mayorías por adhesión: podemos distinguir una regla general y una excepción:

- La regla general es la de contar como votos favorables los de los ausentes siempre que:
 - Hayan sido citados (convocados).
 - Se les haya notificado el acuerdo.

En ambos casos en el domicilio señalado al efecto y, si no se ha señalado en el piso o local de su propiedad a quién allí se halle. Novedad que aclara dudas sobre la validez de la notificación a los ocupantes del piso distintos del propietario.

Solo en caso de que se haya intentado en el domicilio vale la publicación en el tablón de anuncios de la comunidad; en este caso vale pasados tres días.

- Que no se haya opuesto en el plazo de 30 días naturales desde la notificación mediante escrito dirigido al secretario por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción.

OJO por tanto con los contenidos de las certificaciones de los administradores para los cómputos de las mayorías.

- La excepción son los acuerdos en los que no nos pueden repercutir el coste si no se ha votado expresamente a favor del acuerdo y los acuerdos adoptados sobre la realización de modificación o reforma de

aprovechamiento privativo en los que el voto no se considera favorable.

g) Aumento de quórums por estatutos: lo que no tengo nada claro es que pueda admitirse un aumento estatutario de las mayorías legalmente establecidas ya que podría dejar vacía de contenido la finalidad de la modificación que como he dicho al principio es la de evitar que los anteriores regímenes de mayorías puedan impedir o dificultar la realización de las actuaciones previstas en la Ley.

h) Intervención Judicial: cuando no pueda lograrse la mayoría por los procedimientos anteriores se puede acudir al juez.

DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 8 por el apartado 1 de la Disposición Derogatoria Única de la Ley.

Esta derogación puede plantearnos si no valen las autorizaciones estatutarias siendo necesaria la aprobación de la Junta de Propietarios que debe fijar las cuotas de los resultantes que analizaremos en un punto aparte de esta charla.

DEROGACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 11 dedicado a mejoras suntuarias y de accesibilidad y **12** dedicado a un tema similar al que recoge el artículo 10.3 por el apartado 1 de la Disposición Derogatoria Única de la Ley.

LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y SU RELACIÓN CON LA CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL ARTÍCULO 10.

La necesaria autorización administrativa del apartado 3 del artículo 10 hace referencia a:

- La constitución y modificación del **complejo inmobiliario** a que se refiere el [artículo 17.6 Ley de Suelo](#) que se modifica también en esta Ley como consecuencia del concepto que incluye de Complejo Inmobiliario como todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos, o sea, cualquier propiedad horizontal por pequeña que sea.
- Excepciones: No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

- Qué Administración la otorga: la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen. No obstante hablas con

los Ayuntamientos y no tienen ni idea de lo que les cuentas.

- Consecuencias: se configura como requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

A este asunto se han referido tanto Manuel Ángel Rueda como Edilberto Narbón en sus conferencias aduciendo su preocupación por una interpretación literalista que permita al Registro de la Propiedad exigir esa autorización en cualquier división horizontal.

- Opinión: personalmente pienso que el notariado puede hacer dos cosas:
- Dramatizar el precepto e intentar que no resulte de aplicación a cualquier división horizontal para lo que no se carece de argumentos:

Para empezar se podía aludir a la regulación que la propia Ley de Propiedad Horizontal realiza de los Complejos Inmobiliarios Privados (Artículo 24) que para estar regulados en la misma exige dos requisitos siendo uno de ellos el que se halle integrado por dos o más edificaciones.

Y para terminar, a la definición que de los mismos realiza la legislación autonómica sirviendo para muestra un botón: Código civil de Cataluña atr. 553-48 en su regulación de lo que denomina “propiedad horizontal compleja” o la Ley 8/2012, de 29 de junio de vivienda de Galicia en su artículo 10 que contemplan un escenario de varias edificaciones (en una o varias fincas) que forman el complejo y no de una sola edificación que se divide horizontalmente.

Por lo que habiendo Ley especial, la definición de Complejo Inmobiliario que debe prevalecer sería esa y no la que se realiza en la Ley del Suelo.

- Desdramatizar el tema porque con las excepciones del mismo artículo:

a) Cuando el número y características de los **elementos privativos** resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la **licencia de obras** que autorice la construcción de las edificaciones (fijaos que dice edificaciones en plural) que integren aquel. Tendremos problemas sobre todo porque algunas de ellas no hacen referencia al número exacto de garajes o trasteros por lo que será necesario pedir aclaración de la licencia o aclararla nosotros y el arquitecto autor del proyecto si la licencia se refiere a él.

b) Cuando la modificación **no provoque un incremento del número** de sus elementos privativos.

Su aplicación queda bastante suave para las edificaciones grandes; persiste la duda sobre la típica casa del pueblo que por vía de herencia se quiere quedar un hijo la planta baja y el otro la alta y tenemos que hacer división horizontal. Aquí qué???

Mi opinión personal es que tenemos que pedir siempre que no esté el caso excepcionado la autorización administrativa; no hace mucho que llegué a esta conclusión y fue hablando con un arquitecto de Ayuntamiento que me dijo y si divides horizontalmente un edificio de planta baja y piso alto donde hay una vivienda en dos departamentos destinados a vivienda y el planeamiento en ese sector solo permite la existencia de una vivienda por edificación???

¿Se podría acompañar a posteriori u otorgar la división horizontal sujeta a condición suspensiva de su obtención? No le veo problema ya que el art. 17.6 permite acompañarla al título; pensar que si el Ayuntamiento no ve la plasmación del llamémosle “Complejo Inmobiliario” en la escritura no sabe si puede o no otorgar la autorización; puede ser buena idea sujetarlo a condición para evitar que se produzca el devengo del impuesto. Y ello a diferencia de la regulación del texto refundido de la Ley del Suelo que exige para la declaración de obra nueva el testimonio de la licencia (Art. 20).

LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y SU RELACIÓN CON LOS ACTOS DE DIVISIÓN MATERIAL, SEGREGACIÓN, AGRUPACIÓN Y AGREGACIÓN DEL ARTÍCULO 10.

Una puntualización previa es que la Ley, igual que hacía el texto anterior, no recoge expresamente la figura jurídica de la Agrupación que, conceptualmente no es lo mismo que la Agregación; tanto antes como ahora creo que debemos entenderla también incluida porque nos lleva al mismo sitio (aumento de su superficie).

Derogación: El artículo 8 hacía referencia a las operaciones de división material, agregación y segregación de pisos, locales y sus anejos exigiendo además del consentimiento de los titulares afectados la aprobación de la Junta de Propietarios (por unanimidad) que fijaría las nuevas cuotas.

Los supuestos de aplicación son dos:

- La realización de dichos actos por voluntad y a instancias de sus propietarios cuando tales actuaciones sean posibles por haberse incluido el inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas en el que no hace falta acuerdo de la Junta ni autorización administrativa porque podemos entenderla implícita en el documento administrativo que determine la inclusión y tienen carácter obligatorio.
- Su realización fuera de ese extremo que requiere:
 - Petición a la Junta por el interesado.
 - Aprobación por ésta con la mayoría de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.
 - Consentimiento de los titulares afectados. La Junta, por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, determinará, en su caso, la indemniza-

ción por daños y perjuicios que corresponda. Esto no se dará normalmente en estos supuestos, pero el texto del final del art. 10, en principio le es aplicable.

- La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar; en caso de discrepancia sobre las mismas, se requerirá también mayoría de tres quintos. Los interesados podrán solicitar arbitraje o dictamen técnico.
- Autorización administrativa.

El motivo de la autorización viene a ser el mismo que hemos mantenido al hablar de la propiedad horizontal.

Queda por ver, si las exigencias que hemos visto tienen o no **carácter imperativo** y, por tanto podrían ser contradictorias en los estatutos y, dada la ausencia de transitoriedad, qué pasa con los estatutos ya inscritos que prevén la autorización para realizar dichos actos sin acuerdo de Junta y obviamente sin autorización administrativa.

El carácter imperativo del artículo 10 no difiere mucho del derogado artículo 8 si bien en éste se hacía referencia al artículo 5 (que no se ha modificado) y que recoge la posibilidad de dotar a la propiedad horizontal de unos estatutos, lo que no hace la actual regulación por lo que se podría pensar que no se puede hacer.

Con la normativa anterior y aunque fue inicialmente discutido dado el tenor del derogado artículo 8 tanto la DGRN como nuestro TS lo admitieron sin demasiadas reservas. Cito de las notas de José Félix Merino la clásica resolución de 31 de agosto de 1981 y como más recientes la de 17 de abril de 2012 y la sentencia de 25 de febrero de 2013.

- **Podríamos distinguir dos supuestos** en el análisis de la cuestión:
- Divisiones horizontales ya otorgadas con estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad.

En estos casos y, dada la falta de retroactividad de la Ley, la protección registral al tercer adquirente, y el mantenimiento de la dicción del artículo 5 creo que debe mantenerse la prevalencia de los estatutos inscritos de manera que funcionaríamos como hasta ahora. También se puede invocar el contenido de la Disposición Transitoria 1ª del C. civil para mantener la validez de los derechos nacidos con arreglo a la legislación anterior.

También se puede mantener la posición contraria aduciendo la Disposición Transitoria 4ª del C. civil ya que el ejercicio y los procedimientos para hacer valer los derechos se realizarán conforme a la norma posterior.

Yo abogo por una posición intermedia, por razones urbanísticas, en el sentido de dar prevalencia a los estatutos inscritos y por tanto obviar el acuerdo de la Junta pero exigir la autorización administrativa para poner en circulación más departamentos integrando el edificio de los que se permitieron en la licencia de obras.

Si aceptáramos esa vía, la autorización administrativa no sería predicable en los supuestos de agregación ni de agrupación.

- Divisiones horizontales que se otorguen después de la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal.

Aquí los argumentos de que se puedan pactar en los estatutos de las propiedades que se constituyan después de su entrada en vigor la inobservancia de los requisitos antes señalados lo veo más complicado. José Félix Merino señala los siguientes:

- La cuota sólo se puede variar conforme a lo dispuesto en los artículos 10 y 17, según el art. 3 b)
- La regulación legal ya no es tan rígida, al desaparecer la unanimidad.
 - Afecta al título constitutivo.
 - Se permite el arbitraje
- Cuando el legislador quiere excluir la autorización lo hace (actuaciones de rehabilitación, etc.)
- Ahora es posible alterar la cuota de los demás elementos.
- La Junta ha de autorizar las obras, salvo excepciones y, en su caso, las indemnizaciones
- Según el último párrafo del art. 396 Cc, “esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados”.

No obstante pienso que dado que no se ha modificado el artículo 5 de la Ley, la posibilidad de mantener las cláusulas estatutarias permisivas debe mantenerse. Pensemos que la dicción del artículo que, insisto, no se ha modificado fue la que permitió hasta ahora la inclusión de dichas facultades en los estatutos de las propiedades horizontales y su inscripción registral. Inclusión refrendada por multitud de jurisprudencia no solo de la DG sino de los Tribunales. Por lo que si con esa dicción se podía, si no se ha variado la misma debe seguir siendo factible.

En cualquier caso, distinguiendo dos supuestos:

- Que se produzca alteración de cuota de otros departamentos ya que en este caso podría exigirse el consentimiento individualizado que recogía la Rs. de 30 de noviembre de 2006 y ahora expresamente el párrafo final del art. 10.
- Que no se produzca alteración de otros departamentos (fuera de los directamente afectados por la operación) en los que sería posible el consentimiento anticipado de la Junta de Propietarios al que se refiere la Rs de 31 de agosto de 1981.

Pensar en el promotor que vende locales cortando del inicial que, al vender también pisos, aunque sea en obra, según la tesis del TS está perdiendo votos para la adopción de acuerdos.

Ahora bien, una cosa es que se pueda estatutariamente obtener un consentimiento anticipado de la Junta de Propietarios y otra cosa es que los estatutos puedan dejar inoperante el requisito de la autorización administrativa

que pienso debemos exigirla en todos los casos, se trate de operaciones sobre divisiones horizontales ya constituidas con estatutos inscrito o de divisiones horizontales a constituir (por lo que en la redacción de la cláusula estatutaria deberíamos dejar a salvo la autorización administrativa).

Esta posición la mantengo en base a la seguridad del tráfico ya que el Plan General establece prescripciones sobre la existencia de viviendas unifamiliares en una parcela, superficies mínimas de locales comerciales...

La ausencia de la autorización podría dar lugar al otorgamiento de una escritura y a la práctica de una inscripción que en la realidad del tráfico sería inservible ya que no obtendría licencia de ocupación tratándose de una vivienda ni licencia de apertura tratándose de un local con los consiguientes sustos para posibles adquirentes otorgantes de la escritura en el mismo acto

A ello no puede coadyuvar el notariado.

No se exige al notario que se testimonie por lo que también pienso que puede acompañarse al documento; tampoco se impone como requisito para la inscripción a diferencia de lo que ocurre en sede de parcelaciones de terrenos o de declaraciones de obras nuevas, aunque pienso que como requisito legal y dado el contenido de las últimas resoluciones de la DG, su ausencia, en la escritura o como documento complementario, será objeto de calificación negativa.

Como crítica es que el sistema debería haber sido mucho más claro sobre el carácter imperativo o dispositivo de la norma con un pronunciamiento expreso en orden a la validez de los pactos estatutarios, tanto respecto de los anteriores inscritos como de los de nuevo cuño.

Tal vez fuera admisible para evitar las consecuencias económicas en sede de locales comerciales que la licencia de obras o de ocupación recogiera una permisibilidad genérica en función de los parámetros del Plan General que les sea aplicable.

Juan Montero-Ríos Gil
Notario de Torrent



MERCANTIL

MODELO DE ACTA DE ASUNCIÓN DE LA CONDICIÓN DE EMPRENDEDOR DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (LEY 14/2013)

Este modelo es el que he utilizado para la primera acta de asunción de la condición de “Emprendedor de responsabilidad limitada” que he autorizado y está basado en los modelos publicados en la Web “Notarios y Registradores”, por nuestros compañeros de Gijón, José Clemente Vázquez López, y de Alicante, Jorge López Navarro.

En cuanto al contenido del acta, hay que tener en cuenta que según resulta del artículo 9 de la Ley 14/2013, además de lo que en dicha Ley se exige, son de aplicación los artículos 87 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, es decir, en el acta deben constar todos los datos que se precisan para la inscripción del empresario individual.

bajo el número *** de su protocolo, anotada en el Registro Civil de **, al tomo **, página **, **según resulta de copia auténtica de la misma, ***o del correspondiente certificado de matrimonio, que me exhibe.

(sobre si es necesaria la intervención del cónyuge del emprendedor en caso de que la vivienda habitual tenga carácter ganancial o pertenezca a los dos proindiviso privativamente, creo que no se requiere tal inter-



viación del otro cónyuge, porque el número 3 del artículo 8 de la Ley 14/2013, dice que se indicará el bien inmueble “propio o común”, y tampoco considero aplicable el artículo 1.320 del Cc, porque en ningún caso estamos ante un acto dispositivo y además, como norma que es de protección familiar, no debe entrar en funcionamiento cuando en vez de posible perjuicio lo que hay es un beneficio para la familia y el cónyuge del emprendedor).

INTERVIENE: En su propio nombre y derecho.

Tiene, a mi juicio, interés y capacidad para este ACTA DE ASUNCIÓN DE LA CONDICIÓN DE EMPRENDEDOR DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, y

EXPONE:

I.-) Que el/la compareciente es dueño, en pleno dominio, con el carácter y por el título que se dirá, de la siguiente finca, que constituye su vivienda habitual:

URBANA: Vivienda habitual cuyo valor total no supere los 300.000 euros, valorada conforme a los dispuesto en la base imponible

ACTA DE ASUNCIÓN DE LA CONDICIÓN DE EMPRENDEDOR DE RESPONSABILIDAD LIMITADA LEY 14/2013 (ERL)

NÚMERO

En Valencia, a *** de ** de dos mil catorce.

Ante mí, **JOSE-LUIS LOPEZ RODRIGUEZ**, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en la Capital,

COMPARECE:

DO**.**

**Está casad* en régimen legal supletorio de gananciales con *D, con quien contrajo matrimonio en **, el día* de ** de **, y figura inscrito en el Registro Civil de **, al tomo **, página **, en fecha ** de ** de **.

**Está casad* en régimen legal supletorio de separación de bienes del derecho valenciano con *D, con quien contrajo matrimonio en ** de ** de **, y figura inscrito en el Registro Civil de **, al tomo **, página **, en fecha ** de ** de **.

Está casad* con D*, en régimen de absoluta separación de bienes, pactado en escritura de capitulaciones matrimoniales autorizada por D. ***, Notario de **, el día **,

del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en el momento de la inscripción en el Registro Mercantil. En caso de que la vivienda esté situada en población de más de 1.000.000 de habitantes, se multiplicará el valor anterior por el coeficiente 1'5.

Cuota de participación: ** %.

FORMA PARTE DE:

EDIFICIO en Valencia, ***

TITULO: Le pertenece con carácter ****ganancial **privativo, por *compra a **, en escritura autorizada por el Notario de **, Don ***, el día ** de ** de **, número ** de protocolo, cuya copia auténtica *exhibe.



INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de **VALENCIA, número **, en el tomo **, libro ** de la Sección **, folio **, **finca ****, inscripción **a.

REFERENCIA CATASTRAL.- Yo, el Notario, a petición expresa del* compareciente, solicito de la Oficina Virtual del Catastro, el correspondiente certificado catastral telemático descriptivo y gráfico de la finca descrita, que protocolizo, uniéndolo a esta matriz, y del que resulta la siguiente:

REFERENCIA CATASTRAL: ****.

VALOR: *****EUROS.

La valoración indicada ha sido realizada, en cumplimiento de previsto en el artículo 8.2 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, con arreglo a lo dispuesto para la base imponible del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, multiplicando el valor catastral que consta en la certificación incorporada por el coeficiente **, previsto para la ciudad de ***.

Advierto que dicho activo, una vez inscrito en el Registro Mercantil y en el de la Propiedad gozará de limitación de responsabilidad, por razón de las deudas que tengan su origen en su actividad empresarial o profesional, pero no gozará de dicha limitación en cuanto a deudas tributarias o de seguridad social, o aquellas que sean anteriores a la inscripción de dicha limitación de responsabilidad.

II.-) Y expuesto cuanto antecede,

ME REQUIERE, a mí, el Notario, para que recoja lo que a continuación,

MANIFIESTA:

PRIMERO.- Que se dedica **pretende dedicarse, como emprendedor persona física al objeto o a la actividad principal **EMPRESARIAL **PROFESIONAL de ** y que *gira **girará bajo el nombre comercial de DON/DOÑA **nombre y apellidos EMPRENDEDOR INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA o ERL (*y en su caso, **con el rótulo de establecimiento ****) y así lo hará constar en todos sus documentos y facturas.

Su domicilio principal se encuentra en **** (*y las sucursales en ****, si las hubiera).

Dio comienzo a sus operaciones el día **, y me exhibe la declaración del alta de su actividad empresarial, de cuyo original, yo, el notario, deduzco fotocopia coincidente con su original y, por tanto, con valor de testimonio, que dejo unida a esta matriz **Comienza sus operaciones el día de hoy y acreditará su correspondiente declaración de alta en su actividad empresarial para la apertura de la hoja registral de su inmatriculación en el Registro Mercantil.

El código de actividad económica que corresponde al objeto de su actividad, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), es el ****.

SEGUNDO.- Que por la presente acta **asume la condición de "Emprendedor de Responsabilidad Limitada"**, en los términos y con los efectos previstos en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

TERCERO.- Que, en consecuencia, y por excepción de lo que dispone el artículo 1.911 del Código Civil y el artículo 6 del Código de Comercio, Don/Doña **, como Emprendedor de Responsabilidad Limitada, y al amparo de la Ley citada, desea obtener que su responsabilidad y la acción de su acreedor, que tenga su origen en sus deudas empresariales **profesionales, **no alcance al bien descrito** en la exposición, siempre que esta no vinculación se publique en el Registro Mercantil de su domicilio y en el Registro de la Propiedad a cuya demarcación pertenece el bien inmueble en cuestión.

Y que, por la presente y para la eficacia de la limitación de responsabilidad pretendida, el compareciente solicita de mí el Notario, sin perjuicio de mi obligación para ello, que remita copia autorizada electrónica del presente instrumento al Registro Mercantil de **, dentro del plazo previsto en el artículo 9 de la Ley 14/2013, y asimismo solicita al Registrador Mercantil correspondiente, la apertura de hoja a su nombre, con las circunstancias previstas en el Reglamento del Registro Mercantil para la primera inscripción del

empresario individual, y una vez inmatriculado como Emprendedor de Responsabilidad Limitada, solicita a dicho Registrador Mercantil que, sin perjuicio de su también obligación para ello, expida certificación, la remita telemáticamente al Registro de la Propiedad de **, en el plazo y a los efectos previstos en el artículo 10 de la citada Ley, y finalmente comuniqué al Notario autorizante, en la misma forma, el cumplimiento de dichas obligaciones, para que éste lo haga constar en la matriz y en las copias que expida.

Acepto el requerimiento, y a la vista de lo dispuesto en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, informo al/la compareciente de su contenido mediante las siguientes:

ADVERTENCIAS LEGALES:

1.- Que, no podrá beneficiarse de la limitación de responsabilidad el deudor que hubiera actuado con fraude o negligencia grave en el cumplimiento de sus obligaciones con terceros, siempre que así constare acreditado por sentencia firme o en concurso declarado culpable.

2.- Que, el emprendedor inscrito, deberá hacer constar en toda su documentación, con expresión de los datos registrales, su condición de "Emprendedor de Responsabilidad Limitada" o mediante la adición a su nombre, apellidos y datos de identificación fiscal de las siglas "ERL".

3.- Que, salvo que los acreedores prestaren su consentimiento expresamente, subsistirá la responsabilidad universal del deudor por las deudas contraídas con ante-

rioridad a su inmatriculación en el Registro Mercantil como emprendedor individual de responsabilidad limitada, así como por las deudas derivadas de obligaciones tributarias o con la Seguridad Social, salvo lo previsto en la disposición final quinta de la Ley de 14/2013. En cuanto a deudas de derecho público en general, la limitación de responsabilidad del emprendedor no alcanzará a las mismas, y la ejecución de su vivienda habitual será posible en estos casos, en los términos previstos en la disposición adicional primera de la citada Ley.

4.- Que, una vez publicitada la limitación de responsabilidad en el Registro de la Propiedad correspondiente, en el caso de enajenación a un tercero del bien no sujeto se extinguirá respecto de él la no vinculación a las resultas del tráfico, pudiéndose trasladar la no afección al bien o bienes subrogados por nueva declaración de alta del interesado.

5.- Que, el emprendedor de responsabilidad limitada deberá formular y en su caso someter a auditoría las cuentas anuales correspondientes a su actividad conforme a lo previsto para las sociedades unipersonales de responsabilidad limitada, así como depositarlas en el Registro Mercantil, teniendo en cuenta que si no deposita las cuentas, transcurridos siete meses desde el cierre del ejercicio, el emprendedor perderá el beneficio de la limitación de responsabilidad en relación a las deudas contraídas con posterioridad al fin de ese plazo, aunque recobrará el beneficio en el momento de la presentación. Y todo ello, sin perjuicio del régimen especial previsto para el caso de que opte por la tributación en régimen de estimación directa, en cuyo caso podrá dar cumplimiento a estos deberes contables y de depósito en la forma prevista para



dicho régimen fiscal, tal y como dispone el artículo 11 de la Ley 14/2013.

6.- Que, para su inmatriculación como Emprendedor de Responsabilidad Limitada, será precisa su primera inscripción en el Registro Mercantil, y que para la apertura de hoja a su nombre deberá acreditar que ha presentado la correspondiente declaración de comienzo de actividad empresarial.

CUARTO.- TRAMITACIÓN TELEMÁTICA.

**El/La compareciente renuncia a la tramitación de la inscripción en el Registro Mercantil de su condición de Emprendedor de Responsabilidad Limitada a través de la utilización del Documento Único Electrónico (DUE) y del sistema de tramitación telemática del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE).

En el mismo día de su otorgamiento, yo, el Notario autorizante, conforme a lo dispuesto en el número 1 del artículo 9 de la Ley 14/2013, remitiré en forma telemática al Registro Mercantil correspondiente al domicilio del emprendedor, copia autorizada electrónica de la presente acta.

PROTECCIÓN DE DATOS.- De acuerdo con la L.O. 15/1999, **el/la compareciente acepta la incorporación de sus datos (y la copia de su documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente acta, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría del autorizante.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.

Hago las reservas y advertencias legales, y yo, el Notario, doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado, y de que el otorgamiento de la presente acta se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada *del **de la otorgante.

Leo *al *a la compareciente, advertido de su derecho de hacerlo por sí, del que renuncia, la presente acta, la aprueba y firma conmigo, el Notario, que de haberle identificado por su reseñado documento nacional de identidad y de su total contenido, extendido en ***folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie **, números *** y los ** siguientes en orden correlativo, doy fe.

DILIGENCIA.- Para hacer constar, que el mismo día de su autorización, remito copia autorizada electrónica de esta acta al Registro Mercantil de Valencia, a los efectos de su presentación e inscripción.

De todo lo consignado en esta diligencia, extendida en el presente folio de papel timbrado para documentos notariales, yo, el notario, doy fe.- **SIGNADO.- JOSÉ LUIS LÓPEZ.- RUBRICADO Y SELLADO.**

DILIGENCIA.- Para hacer constar, que el día ** de ** de 2.014, recibo del Registro Mercantil de Valencia, en relación con la copia del acta remitida, notificación telemática de la que resulta que la misma ha sido inscrita, al **Tomo **, folio **, inscripción 1ª, de la sección **, hoja **,** dejando incorporada a esta matriz, en soporte papel, dicha comunicación.

De todo lo consignado en esta diligencia, extendida en el presente folio de papel timbrado para documentos notariales, yo el notario, doy fe.- **SIGNADO.- JOSÉ LUIS LÓPEZ.- RUBRICADO Y SELLADO.**

Jose-Luis López Rodríguez
Notario de Valencia

APUNTES BÁSICOS SOBRE LA RETRIBUCIÓN DE ADMINISTRADORES. (POR QUÉ SE CAMBIA EL SISTEMA RETRIBUTIVO)



Se ha vuelto frecuente la elevación a público de acuerdos sociales por los que se modifica el artículo estatutario correspondiente a la retribución de los Administradores, para pasar del sistema no retribuido al retribuido.

Se ha escrito mucho sobre las causas de este cambio de tendencia y sus consecuencias, por lo que trataré aquí de resumir, la génesis del problema, la situación actual y las opciones abiertas.

El punto de partida lo encontramos en las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de Noviembre de 2008 (Sentencias Mahou). En ellas el TS establece básicamente que las cantidades percibidas por unos Administradores, en virtud de contratos laborales de alta dirección, no eran deducibles para la Sociedad en el Impuesto de Sociedades, máxime cuando en los Estatutos la retribución de los Administradores era gratuita.

El tema de la compatibilidad o no de las retribuciones y de su evolución doctrinal, jurisprudencial y legal ha sido ya tratado ampliamente en trabajos publicados en la web notariosyregistradores.com por Joaquín Zejalbo y por Clemente Vázquez, y no me extenderé en las posiciones doctrinales antes o después de esas Sentencias del caso Mahou, sino que recomiendo la lectura de esos trabajos.

En síntesis, con las Sentencias Mahou, el TS viene a recoger la teoría de la unidad de vínculo, y la imposibilidad de la doble relación mercantil y laboral para los administradores. La relación mercantil prevalece sobre la laboral especial, habida cuenta que las funciones de gerencia quedan absorbidas por las funciones de administrador.

Esto quiere decir, que las funciones de un Administrador, que son dirigir la empresa, gestionarla, conducirla, serían las mismas que la del personal laboral de Alta Dirección, estando la diferencia en la dependencia laboral. El Administrador es la Sociedad, tiene una relación mercantil orgánica con ella, trabaja para la sociedad por definición, por ser su órgano dirigente; mientras que el empleado de Alta Dirección tiene una relación laboral de dependencia con la Sociedad, trabaja por cuenta ajena. Por tanto ambas retribuciones serían incompatibles, absorbiendo la relación mercantil a la laboral especial para el caso de concurrir ambas en una sola persona.

Estas Sentencias del caso Mahou, sirven de punto de partida para que puesto la AEAT emita una Nota, la 1/2012, donde cambia el criterio fiscal para la retribución de los administradores.

Hasta esa fecha si los Estatutos sociales establecían que el cargo de Administrador era gratuito, las cantidades que los Administradores percibían por su trabajo de dirección eran consideradas rendimiento del trabajo como cualquier salario sometidas a retención de IRPF si era laboral; o sometidas a IVA si eran tratadas como arrendamientos de servicios, pero las Sociedades las deducían sin problemas en el Impuesto de Sociedades.

A partir de esa nota 1/2012, asumiendo la incompatibilidad del doble vínculo mercantil y laboral, la AEAT establecía que para ser deducible en el Impuesto de Sociedades, lo percibido por el Administrador, el cargo de este deberá ser retribuido en Estatutos y será deducible hasta la cuantía prevista en los mismos.

La DGT (Consulta V1015-13, de 27/03/2013) ha admitido que si se percibiesen dos retribuciones, una como administrador y otra laboral por alta dirección, será deducible en el IS la suma de ambas cantidades hasta la cifra que se haya establecido en Estatutos como retribución. Lo mismo entendemos para el caso de que la retribución no fuera salarial, sino por arrendamientos de servicios.

La doctrina del vínculo se ha ido imponiendo jurisprudencialmente, de modo que actualmente ya no cabe conforme a lo comentado esa doble vinculación laboral de alta dirección y mercantil de los administradores, sino que el vínculo mercantil absorbe al laboral especial, con las consecuencias explicadas para la deducibilidad de la retribución por la sociedad.

A raíz de estas cuestiones, se planteó el caso, no ya de los Administradores con contratos laborales de alta dirección, sino de los Administradores con contratos laborales ajenos a la actividad gerencial. Caso bastante extendido en sociedades limitadas pequeñas que se puedan dedicar a pintura, electricidad, carpintería..., donde el administrador, además de realizar las propias actividades de Administración, puede desarrollar los trabajos propios del objeto social, pintar, hacer trabajos de electricidad o de carpintería...

En este punto, la doctrina mayoritariamente se pronuncia a favor de la compatibilidad, y por tanto de la posibilidad de percibir dos retribuciones, una mercantil por el cargo de administrador, y otra laboral por el desempeño de actividades ajenas a la gerencia, con posibilidad de deducir ambas en el Impuesto de Sociedades. Un ejemplo de la admisibilidad de esta doble retribución mercantil y laboral (no de alta dirección) se puede ver en la Resolución de la DGRN de 3 de Abril de 2013, que admitió la redacción estatutaria siguiente en el artículo dedicado a la retribución de los administradores: “La retribución de los administradores se establece sin perjuicio del pago de los honorarios profesionales o de los salarios que pudieran acreditarse frente a la sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de la vinculación laboral del administrador con la compañía para el desarrollo de otras actividades en la misma...”

Lo fundamental es que esas retribuciones salariales o profesionales, lo sean por actividades distintas de las propias de administración. Por ello la DGRN, en la misma resolución, dice que no sería admisible una cláusula como la que dispusiera “que los administradores o consejeros disfrutarán, por sus servicios como tales, además de la retribución cuyo sistema se describa en estatutos, de sueldos u honorarios a percibir, en virtud de cualesquiera contratos, laborales, civiles o mercantiles, la celebración de los cuales se contempla en estatutos”.

Por tanto, en este caso lo básico es que dicha relación laboral sea verdaderamente de dependencia; es decir, que no enmascare una relación de alta dirección. La AEAT y la DGT, también han admitido fiscalmente esta posibilidad (y por tanto la deducción para la sociedad) siempre y cuando, como hemos dicho, sea una relación laboral de efectiva dependencia respecto de la sociedad, lo que no ocurre a criterio de los citados organismos, cuando el Administrador posee más del 50% del capital social, en cuyo caso considera que está actuando por cuenta propia, y por tanto esas retribuciones no serían deducibles para la sociedad en el IS.

Recopilando lo expuesto, ante consultas de asesores fiscales, o de administradores sociales que vengan al despacho, de momento tenemos las siguientes cosas bastante claras:

a) Incompatibilidad entre las retribuciones por cargo de Administrador y por contrato laboral de alta dirección, o arrendamiento de servicios de gerencia. En este caso lo percibido por encima de lo previsto estatutariamente como retribución del administrador no será deducible por la sociedad.

b) Compatibilidad entre lo percibido como Administrador y por contrato laboral, o arrendamiento de servicios, por funciones ajenas a las de dirección, siempre y cuando el socio no tenga más del 50% del capital social.

En ambos casos para que sea deducible por la sociedad, el cargo debe figurar en Estatutos como retribuido, y especificarse el sistema de retribución, ya sea por un sistema de sueldo fijo, o que determine para cada año la Junta General, o una participación en las ganancias.

Una vez aclarado lo anterior, podemos plantearnos ir un paso más allá, y pensar en la posibilidad de que en caso de tener la sociedad varios administradores, unos puedan ser retribuidos y otros no.

Este es el caso planteado por la reciente Resolución de la DGRN de 25 de Febrero de 2014 (BOE 2 de Abril), que viene a confirmar otras publicadas en los BOE de 29 de Mayo, 3 de Junio, 27 de Junio, 28 de Junio y 26 de Julio de 2013; y por tanto podemos entender ya la doctrina como consolidada.

En estos casos de retribución desigual, la DGRN exige, en primer lugar, que se establezca claramente en Estatutos si el cargo es retribuido para todos o sólo para algunos; o que es retribuido, sin perjuicio de que luego se limite para determinados Administradores.

En segundo lugar el derecho a percibir la retribución no puede quedar al arbitrio de la Junta General, sino que deberán poder establecerse por causas objetivas las causas que den derecho a ese cobro; es decir, no serían válidas las cláusulas por la que el cargo será retribuido o no según decida la Junta General para cada ejercicio, o según decida la Junta si el cargo ha ejercido bien o no una determinada función.

Para la retribución desigual lo importante es que exista un factor de distinción de las actividades a desarrollar, de modo que sólo los administradores que ejerciten las funciones derivadas de ese cargo específico reciban esa remuneración, de modo que quede perfectamente objetivado quién debe ser retribuido y quien no, fuera de toda subjetividad.

Una vez que se ha establecido que un cargo tiene derecho a retribución, tendrá la que le corresponda, independientemente de la aptitud en su ejercicio, lo contrario es dejar al arbitrio de la Junta no solo el sistema de retribución, sino la existencia de la misma.

Por lo anterior la DGRN sólo admite la retribución desigual en los supuestos de Órgano de Administración complejo; no siendo posible, para la DGRN, entre administradores solidarios y mancomunados en los que no cabe distinguir funciones, y se prohíbe el cargo de administrador decorativo o simbólico. Así, en los supuestos de órgano de administración complejo con varios cargos: p.e., Presidente, Presidente Honorífico, Tesorero, Secretario, Consejero Delegado, comité consultivo..., nada impide retribuir a un cargo por las funciones que desempeña y no a otros.

No obstante, hay autores como el Registrador José Ángel García Valdecasas quien en su comentario en nota-

riosyregistradores.com sobre esta última Resolución definiendo incluso la posibilidad de la retribución variable en los casos de administradores solidarios y mancomunados sobre la base de los artículos 124 y 185 del RRM que permiten la distribución de facultades entre los administradores ya sea por vía estatutaria o por vía de acuerdo de la Junta.

Comparto asimismo esa opinión, ya que no sólo lo permiten esas normas de rango reglamentario, sino que ese reparto de facultades estatutario o por acuerdo de la Junta, está previsto con rango legal para los administradores solidarios y también para los mancomunados (en sede de limitadas) en el artículo 233 de la LSC.

Por otro lado, ningún problema habría para esa retribución diferenciada en los casos de Sociedad Anónima Europea domiciliada en España, entre los miembros de dirección y los miembros del Consejo de Control en los casos de sistema dual de representación, ya que ambos tienen el carácter de órgano de administración conforme al artículo 478 LSC. Y en este caso tampoco habría problema para diferenciar dentro de los miembros de la administración, por la remisión a las normas de los Admi-

nistradores de las sociedades de capital comunes en el 479.3 LSC; y por lo que se refiere a los miembros del Consejo de Control por la remisión a las normas del Consejo de Administración de las anónimas en virtud del 485 LSC.

En conclusión, lo esencial será determinar claramente cuáles son las funciones que van a dar derecho a la mayor retribución, y que en ningún caso pueda quedar al arbitrio de la Junta si se han desarrollado o no dichas funciones; y por otro lado, hay que tener en cuenta que ese reparto de funciones interno no afectará en ningún caso al sistema legal de representación frente a terceros dentro del objeto social conforme al 234 LSC (y 479.2 LSC para la SA Europea).

Es decir, del mismo modo que en un Consejo de Administración, se le puede asignar una mayor retribución al Tesorero o al Secretario, que al mero vocal, porque están claras las funciones adicionales que desarrollarían aquellos frente a este; habría que determinar claramente en el artículo estatutario correspondiente o en el acuerdo de Junta, que específica función (de carácter gerencial) a desarrollar uno de los administradores y no por otro, le va a dar derecho a esa retribución distinta.

Gonzalo Cano Mora
Notario de Gandía



FISCAL

VALOR JURIDICO DE LA INFORMACION MUNICIPAL DE DEUDAS POR IBI:

LA SENTENCIA 469/2013 DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO DE ALICANTE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2013.

El objeto de estas notas es divulgar el contenido de la referida sentencia que interpreta el artículo 64.1 de la Ley de Haciendas Locales.

1.- El artículo 64.1 de la LHL.-

Artículo 64. Afección real en la transmisión y responsabilidad solidaria en la cotitularidad.

1. En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria. A estos efectos, los notarios solicitarán información y advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble que se transmite, sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, cuando tal obligación subsista por no haberse aportado la referencia catastral del inmueble, conforme al apartado 2 del artículo 43 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias, sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias

2. La escritura origen del caso.-

Mediante escritura de 9 de Enero de 2008 otorgada en Alicante ante el notario que suscribe, los esposos vendedores transmitieron por compraventa a determinada Sociedad, Sociedad compradora, una nave industrial en

un polígono de la ciudad de Alicante, nave que tenía su referencia catastral perfectamente establecida.

En esta escritura:

- Los esposos vendedores declararon tener satisfecho el IBI de 2007 y de los ejercicios anteriores, de manera que manifestaron no adeudar cantidad alguna por IBI; y
- Consta por narración que a solicitud de la sociedad compradora el notario había solicitado de SUMA conforme al artículo 64 de la LHL información sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, había obtenido la correspondiente información y que el documento que recogía tal información quedaba protocolizado.



En Alicante en aquellas fechas el procedimiento de solicitud se realizaba a Suma, entidad dependiente de la Diputación de Alicante encargada del cobro de los impuestos y tasas de los Ayuntamientos adheridos al mismo, y Alicante era uno de ellos; se realizaba mediante solicitud por fax aportando una concreta referencia catastral. La contestación

retornaba también por fax a la notaria.

En nuestro caso, la información facilitada por SUMA vía fax indicaba que “Está al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes inmuebles”, se fecha y se firma; la información lleva unas advertencias tipo, no individualizadas a cada operación:

- Caso de existir deudas pendientes, la información sobre importes se refiere exclusivamente al principal de la deuda por IBI.
- La información se refiere a deudas liquidadas en el momento de la solicitud.
- El documento carece de efecto liberatorio alguno expidiéndose a efectos del art. 64.1 RDL 2/2004.
- Los municipios de Elche y Alicante tienen delegada únicamente la gestión recaudatoria en vía ejecutiva; por tanto, la información que se facilita corresponde a valores cargados en la base de datos de Suma en esa situación.

Pues bien, se firma la escritura, se paga el precio en su totalidad y la sociedad compradora adquiere el dominio de la nave. Y nada más hasta 2012.

3.- Situación jurídica de la nave con anterioridad a la venta.-

En diciembre de 2002, el SEPES – Entidad Pública Empresarial del Suelo, organismo autónomo dependiente del Ministerio de Fomento- vendió la nave industrial a determinada empresa.

En febrero de 2005, la empresa vendió la nave a una entidad financiera, quien en esa misma fecha suscribió un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra a favor de los esposos después vendedores.

En el cuarto trimestre de 2007 se ultiman las conversaciones sobre la venta de la nave industrial a la Sociedad compradora, formalizándose en enero de 2008, dos escrituras consecutivas: la primera por la que Entidad financiera vende la nave a los esposos quienes la adquieren en el ejercicio de su opción de compra –en ella también se dice que todos los Ibis están pagados-; y la segunda, por la que los esposos la venden a la Sociedad compradora. Esta es la escritura que motiva el presente comentario.

En Octubre de 2012, SUMA notificó a la Sociedad compradora el acuerdo de derivación de responsabilidad subsidiaria al propietario del inmueble por los IBIs de 2004 y 2005. Se recurrió en reposición, SUMA desestima el recurso en diciembre de 2012 y esa Resolución del recurso de reposición es lo que se impugnó ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo.

En resumen, Suma reclama a la Sociedad compradora el pago de los Ibis de los ejercicios 2004 y 2005, por la vía de la derivación de responsabilidad al actual propietario de la nave.

4.- Recurso al Juzgado de la Contencioso Administrativo.-

La Resolución de SUMA sobre la reposición planteada por la Sociedad compradora se basa fundamentalmente en que “El documento emitido por Suma-Gestión Tributaria en fecha 6/11/2007 es informativo, no se trata de un certificado, ni reúne los requisitos del artículo 41 del RD 939/2005 Reglamento General de Recaudación, careciendo, por tanto de efecto liberatorio alguno”.

La Sociedad compradora se dirige al notario autorizante solicitándole consejo al respecto y tras conversión con el Abogado de la empresa se decide recurrir al Juzgado con los siguientes argumentos, entre otros, que resumo:

- El precepto establece dos cosas ligadas entre sí. La primera es un privilegio o garantía de cobro para la hacienda municipal, la afección del bien transmitido al pago de la totalidad de la cuota tributaria en régimen de responsabilidad subsidiaria. La segunda, contrapartida de la primera, una obligación o carga de la hacienda municipal relativa del deber de informar a los interesados, a través del notario, sobre las deudas pendientes por el IBI asociadas al inmueble
- El procedimiento es imperativo para todos, incluida la hacienda local, es el mecanismo legal para informar al adquirente de un inmueble sobre un tributo del que no es sujeto pasivo y por tanto no puede de un modo legal enterarse privadamente de esas posibles deudas; cuando el notario tiene un encargo del vendedor y comprador para formalizar la escritura es el momento en que el notario pide la información; se protegen los datos personales del transmitente y se ofrece una información segura, plenamente objetiva al adquirente del propio acreedor, la hacienda local.
- El documento es informativo por su finalidad, pero no es sólo meramente informativo como si quiera decirse que carece de todo valor y efecto legal. Se trata de un documento expedido por el propio acreedor, que él ha decidido la forma de expedirlo, y que debe expedirse a la vista y comprobación

de los documentos que acrediten fehacientemente el pago o no de la deuda. En sí, no es una carta de pago, pero debe estar expedida la información a la vista de los documentos que acrediten si se ha pagado o está pendiente de pago. La hacienda local debe consultar no una base de datos más o menos operativa y bien informatizada sino los documentos acreditativos del pago.

El principio de buena fe, prohibición del abuso de derecho y principio de confianza legítima debida que el administrado debe esperar de cualquier Administración pública en un Estado de Derecho. El artículo 3 número 1, párrafo segundo de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común 39/1992 de 26 de noviembre –modificado por Ley 4/1999- dispone: Igualmente, deberán (las administraciones públicas) respetar en su actuación los principios de buena fe y de confianza legítima.

No puede ser posible que una hacienda local amparada en el mero cumplimiento formal de la derivación de responsabilidad tributaria, quiera cobrar una deuda al adquirente de buena fe que ha comprado confiando en la información facilitada por la propia hacienda acreedora. El administrado ha cumplido su parte como tal: ha pedido al notario que solicite la información objetiva, nada más puede hacer, él ha cumplido. Se dan todos los presupuestos que la jurisprudencia (STS 1-12-2003) exige para la



aplicación del principio de confianza legítima y prohibición de abuso de derecho (art. 7 CC).

5.- Sentencia de diez de diciembre de dos mil trece del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Dos de Alicante.-

Por el Juzgado y en la fecha indicada se dictó sentencia en la que **estima** el recurso contencioso-administrativo interpuesto, dejando sin efecto el acto administrativo de declaración de responsabilidad subsidiaria del adquirente por no ser conforme a derecho.

La sentencia en un único punto dice:

La cuestión controvertida reside única y exclusivamente en determinar el alcance que tiene el artículo 64 de la LHL en el supuesto analizado. Partiendo del contenido de dicho precepto, el recurso merece una acogida favorable. Nada más se puede pedir a los recurrentes que exigir al Notario que intervino en la compra de la finca controvertida que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 64 de la LHL, debiendo proceder a solicitar información acerca de las deudas pendientes por el IBI. Realizada dicha solicitud, la Administración contesta que no existen deudas con relación al IBI. La Administración no puede escudarse en que SUMA asume sólo gestiones relacionadas con la recaudación, por cuanto que para los Administrados la Administración es y debe ser única. En otras materias propias de esta jurisdicción sucede lo mismo, por ejemplo, al establecer la relación entre la inspección de Trabajo y el TGSS; o cuando en materia de responsabilidad patrimonial se somete al administrado al denominado peregrinaje de jurisdicciones o de órganos administrativos. En todos estos casos, se atiende al principio y a la consideración de que la Administración es única no siendo admisible que la falta de volcado de determinados datos informáticos justifique la forma de proceder de la Administración.

La cuestión discutida no es baladí, por cuanto que de haber sabido los compradores que existían deudas pendientes en concepto de IBI, hubiesen podido no materializar la compraventa o exigir el pago de dicho impuesto o modificar el precio de la compraventa o cualesquiera otras circunstancias. Así las cosas, la Administración incurre en

abuso de derecho al prescindir del contenido de la propia información facilitada por la misma y la actuación de la mercantil recurrente se encuentra protegida por el principio de buena fe y confianza legítima.

6. Apelación.-

Conforme al artículo 81-1a de la LJCA por razón de la cuantía –inferior a 30.000 euros- no cabe recurso de apelación.

7. ¿Qué pasará en el futuro?

Tras esta Sentencia ¿qué pasará en el futuro? Pues no lo sé.

Cuando en este caso se decidió seguir adelante con el recurso, sabíamos de una Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante favorable a la Administración siempre basada en el argumento de que la información que ofrece no tiene efectos liberatorios. Pero en este caso, el cliente, el abogado del mismo y el notario eran de la misma opinión. La Administración no tenía razón.

Y a mi juicio, además, no podía tener razón. Porque el notario cuando hace su trabajo pone el prestigio de la institución en ello y la institución notarial no se merece el desaire --por no decir otra cosa-- que supone: pide la información y si es mala que se aguante tu cliente que yo administración quiero cobrar como sea. Colaboración siempre, pero ante las disfunciones del sistema de información, la solución jamás puede ser: mala suerte, paga. Y si legalmente fuera así, mala suerte, paga, creo que los notarios deberíamos salirnos del sistema de información.

Por tanto, a mi juicio, para el futuro hay que insistir en dos vías:

Una, el recurso judicial. Siempre que la administración de información incorrecta en perjuicio del adquirente: recurso.

Dos, presentar la correspondiente queja por nuestros órganos directivos ante la federación de municipios o ante quien corresponda. Colaboración sí, pero leal.

*Francisco Peral Ribelles
Notario de Alicante*



NOTARIAL

ESCRITO DE EXCUSA COMPARENCIA COMO TESTIGO

Dada la proliferación de solicitudes que recibimos de los Juzgados para que comparezcamos como testigos en diversos pleitos de carácter civil y a instancia de una de las partes (en los penales es obligatorio acudir y si lo manda el Juez, no una parte, también) he redactado un pequeño modelo de negativa que, hasta ahora me ha funcionado muy bien.

Que haya funcionado hasta ahora no quiere decir que funcione siempre porque dependerá del criterio del órgano jurisdiccional, aunque nunca me han hecho ir después de haberlo mandado.

La redacción del mismo no significa que esté preconizando que nos neguemos a ir; cada uno que haga lo que considere oportuno; se trata solo de una directriz que intenta impedir el abuso que supone la citación al notario ya que éste da fe de lo que consta en el instrumento público y no tiene porqué reiterarla nuevamente mediante una declaración testifical a instancia de parte.



ce procesal a través del cual se articula la petición de la parte despoje a ésta del carácter de instancia meramente privada y por tanto sometida al cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, que en determinados casos imponen al Notario (en ciertas hipótesis) la denegación de la actuación pretendida (v.g. expedición de copia), sin que ello suponga falta de colaboración con la Administración de Justicia ni subversión del rango jerárquico de las normas del ordenamiento jurídico (Rs. nº 1.591). A lo expuesto no es óbice lo dispuesto en el artículo 118 de la Constitución, pues como dice la propia Dirección (Rs. nº 2.086) el indiscutible principio constitucional de sumisión a las decisiones judiciales aparece razonablemente atemperado en la propia Constitución por otros pasajes y preceptos que consagran tanto el principio de seguridad jurídica (así el Preámbulo) como el de legalidad (artículo 117.3).

3) Que en ocasiones las partes intentan eludir esa clara distinción buscando que el ropaje formal del mandamiento sirva como instrumento para violar el deber de secreto que obliga al Notario respecto de los actos en que interviene, cuando en rigor la petición sigue siendo una mera instancia privada y no una decisión del Juez.

4) Que precisamente el deber de secreto es recogido por numerosos tratadistas. Baste citar algunos de ellos.

- Enrique Giménez Arnau: "En materia civil conforme al número 5º del artículo 1.247 del Código Civil, es inhábil el Notario para prestar declaración en los asuntos relativos a su profesión o estado". Más adelante señala que la violación del secreto profesional constituye un delito.

- Manuel Tamayo Clares: "El Notario puede incurrir en responsabilidad, incluso penal, por la violación del deber de secreto que debe ser absoluto". Y más adelante: "...es una faceta del secreto profesional que abar-

Juan Montero-Ríos Gil
Notario de Torrent

MODELO.

....., mayor de edad, casado, notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en, calle, con DNI número, como mejor proceda en Derecho **COMPARECE Y EXPONE:**

En relación con la citación cursada por el Juzgado de Primera Instancia número ... de para que el día a las horas comparezca ante dicho Juzgado a fin de recibir mi declaración como testigo propuesto por la parte demandada en el juicio ordinario,

MANIFIESTO:

1) Que mi conocimiento de demandante y demandados se constriñe al ejercicio de mi ministerio y profesión de Notario.

2) Que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en las relaciones con la Administración de Justicia se distinguen ciertos casos especiales en que las actuaciones solicitadas constituyen una decisión libre y personalmente adoptada por el Juez en interés objetivo del pleito (v.g. diligencia para mejor proveer) de todos los demás casos en que a petición de una de las partes del proceso se exige por ésta una actuación del Notario sin que el cau-

ca la total relación entre el Notario y su cliente, desde el deber de consejo y asesoramiento hasta la autorización o no del documento y es una consecuencia obligada de la relación de confianza que tiene toda relación profesional, sin la cual sería imposible la misión de consejo, ...".

5) Que precisamente por ello, tras señalar el artículo 1.245 del Código Civil que no pueden ser testigos los que fueren inhábiles por disposición de la ley, añade el artículo 1.247, 5º del mismo cuerpo legal que "Son inhábiles por disposición de la ley: "... 5º Los que están obligados a guardar secreto por su estado o profesión en los asuntos relativos a su profesión o estado".

6) Que de las relaciones del Notario con sus clientes las hay de dos modalidades:

a).- Las que cristalizan en la autorización de un instrumento público.

b).- Las que no llegan a cristalizar en dicha autorización (v.g. consultas jurídicas, fiscales, preguntas diversas, etc.).

Unas y otras se enmarcan en la relación de confianza de los clientes y el Notario y obligan a éste al deber de secreto cuya violación constituye un delito o un ilícito penal.

7) Que respecto de la primera modalidad (actuaciones que cristalizan en el instrumento público) la forma de comunicación del Notario de sus actos es la de la expedición de copia de los documentos por él autorizados y no la testifical. Siendo de señalar que, produciendo los documentos públicos notariales fe pública respecto del "hecho que motiva el otorgamiento" (art. 1218 Cc), se produciría en la práctica que el Notario, a cualquier pregunta que se le realizara como testigo, se remitiera a la literalidad del documento, el cual contiene la dación de fe de lo acontecido, con lo que es el documento y no la manifestación testifical del notario, la que en definitiva aportaría algo al proceso, no siendo preciso por ello la comparecencia del Notario en sede judicial, para ratificarse en el contenido del documento público.

8) Que respecto de la segunda modalidad (consultas que no llegan a plasmarse en el instrumento público) el Notario no puede ni debe guardar protocolo ni archivo de consultas, borradores, preguntas, conversaciones privadas, juicios de valor, comentarios de socios entre sí, de éstos respecto de sus asesores, ni de los asesores y abogados respecto de sus clientes, pues si las partes no les han dotado de forma pública para que ésta pueda surtir sus efectos en Derecho, no pueden luego pretender los mismos resultados (que

el Ordenamiento Jurídico solo reconoce para dicha forma documental) violentando el deber de secreto y acudiendo a una pretendida actuación testifical del Notario que quedaría al socaire de la memoria del mismo obligándole a asumir una responsabilidad por sus manifestaciones tanto más desproporcionado cuanto que son las mismas partes las que han privado al Notario del medio adecuado para la dación de fe, cual es la autorización del instrumento, y han preferido mantener privados sus pactos o acuerdos al margen de la garantía que supone la autorización notarial.

9) Que aun cuando el Notario guardara memoria de cual-quier consulta el más elemental deber de secreto profesional le obligaría al silencio, siendo incluso cuestionable si la actuación una parte recabando información sujeta a dicho deber de secreto no constituye alguna modalidad de inducción a la violación de dicho deber de secreto de imprevisibles consecuencias.

10) Que deseando colaborar al máximo con los Jueces y Magistrados el Notario cree su deber hacer constar que, aun cuando parece que no se ha solicitado por la parte demandante en debida forma, ésta lo que puede hacer es solicitar copia de aquellos instrumentos en que tenga interés legítimo cuya apreciación queda al juicio del Notario, indicando la fecha y número de protocolo de tales documentos.

11) Que como simple recordatorio se apunta que quizá guardan relación con el pleito algunos instrumentos autorizados por este Notario en las que, entre otros, comparece la mercantil demandada y de los cuales ésta puede solicitar cuantas copias estime procedentes si es que no las solicitó y obtuvo con anterioridad e incluso reiterar la petición de dichas copias si es que las ha extraviado.

12) Que todo lo anterior se entiende sin perjuicio de que si el Juez lo estima procedente, mediante su decisión libre y motivada (v.g. diligencia para mejor proveer), aquél tenga la potestad de solicitar y obtener del Notario que expida copia de determinados instrumentos cuya fecha y número de protocolo se indique e incluso recabar información de cuáles fueron los instrumentos en que la parte demandante compareció en determinado día.

Y expuesto cuanto antecede, **SUPLICO a VI.** tenga por presentado este escrito de oposición a la pretendida actuación testifical, señale la inhabilidad para actuar como testigo y -en su caso, si procede- indique a la parte los medios jurídicos adecuados para la defensa de sus legítimos derechos mediante la solicitud de copias, rechazando vías indirectas que impliquen la vulneración del deber de secreto.

En a

FUE NOTICIA...

FINALIZADAS LAS OPOSICIONES CON LA ELECCIÓN DE LOS 90 NUEVOS NOTARIOS PARA TODA ESPAÑA

Con el cuarto ejercicio, Valencia cerró en enero los exámenes de las oposiciones notariales de la promoción de 2012 que comenzaron en junio de 2012 en la sede del colegio notarial de la Comunidad Valenciana

Las oposiciones nacionales a notario de la promoción de 2012 llegaron el pasado mes de enero a su fin con el cuarto y último ejercicio. De esta forma, el Colegio Notarial de Valencia ha vuelto a acoger, tras veinte años, estas oposiciones donde 90 aspirantes han aprobado, obteniendo el título de notario.

Desde el inicio de las oposiciones en Valencia, el pasado mes de junio de 2012, han sido 925 los opositores que han pasado por el Salón de la Reina para demostrar en cada examen sus conocimientos y poder cumplir el sueño de lograr aprobar la plaza de notario que se convoca cada dos años a nivel nacional.

Tras el resultado del último examen, el Decano del Colegio Notarial de Valencia, César Belda, ha felicitado a todos los opositores que han aprobado, deseándoles mucha suerte, y sobre todo dándoles la enhorabuena por su valía, esfuerzo y trabajo tras meses de exámenes y años de preparación de una oposición dura.

Los opositores han tenido como presidente del tribunal al notario de Valencia, Eduardo Llagaria Vidal. Los vocales han sido el notario de Almassora, Luis Fernández Santana; el registrador, Juan Manuel Llopis Giner; la abogada del Estado, María Durá Rivas; la Catedrática de Derecho Civil, María José Reyes López; y la magistrada, Purificación Martorell Zulueta, actuando como Secretario el notario de Paterna, Alejandro Fliquete Cervera.

Una vez obtenido el título, los 90 nuevos notarios participarán ahora en un concurso por las plazas nacionales libres, donde se tendrá en cuenta el puesto que ocupan de acuerdo con la nota final fruto de los resultados obtenidos en los cuatro ejercicios. La oposición a notario ha consistido en un examen con cuatro ejercicios (dos orales y dos escritos): los dos primeros orales con un temario de 373 temas y los últimos con el "Dictamen", y la "Escritura" consistentes en resolver casos prácticos de derecho y de matemáticas financieras.



EL CONSELLER DE HACIENDA CLAUSURA LAS JORNADAS DE FORMACIÓN DE LOS NUEVOS NOTARIOS CELEBRADAS EN VALENCIA

Valencia ha sido la ciudad elegida a nivel nacional estos días para celebrar el curso de formación a los 90 nuevos notarios que recientemente han aprobado las oposiciones nacionales de la promoción de 2012. A lo largo de la semana, 28 notarios de toda España han explicado materias que no están incluidas en el temario de la oposición, pero que son fundamentales para comenzar a ejercer. La función del notario y problemas prácticos en el ejercicio profesional en relación a escrituras, préstamos y ejecuciones, en materia mercantil o de pólizas, la organización de un despacho notarial, la importancia de las nuevas tecnologías y el papel de la firma electrónica notarial para las liquidaciones telemáticas, así como algunos problemas prácticos fiscales han sido los grandes temas de estas jornadas notariales de trabajo.

Para la clausura, el Colegio Notarial ha contado con la asistencia del Conseller de Hacienda y Administración Pública, Juan Carlos Moragues, que ha felicitado a los nuevos notarios por el esfuerzo realizado y ha alabado su función tan importante en la sociedad actual como fedatarios públicos, pieza fundamental para ofrecer mayor seguridad y confianza al ciudadano y para luchar contra el fraude fiscal.

Por su parte, el Decano del Colegio Notarial de Valencia, César Belda, ha manifestado su satisfacción por la preparación de la nueva promoción de notarios cuya "función va a ser indispensable para garantizar la seguridad jurídica de un país, una función de servicio público, de estar cerca del ciudadano y ayudarle jurídicamente". La clausura también ha contado con la presencia a nivel nacional del Presidente del Consejo General del Notariado, José Manuel García Collantes y del Vicepresidente, Juan Carlos Ollé. Ambos han transmitido a la nueva generación de profesionales la importancia de su trabajo, y la responsabilidad que tienen con la sociedad, una profesión que "se



Acto clausura de las jornadas de formación de nuevos notarios: de izquierda a derecha: Vicepresidente del Consejo General del Notariado, Juan Carlos Ollé; Presidente del Consejo General del Notariado, José Manuel García Collantes; Conseller de Hacienda, Juan Carlos Moragues; Decano del Colegio Notarial de Valencia, César Belda.

adapta a los nuevos tiempos, que tiene futuro y que debe estar siempre a la altura de las necesidades actuales de cada ciudadano", ha añadido el Presidente.

Ahora, tras obtener en breve el título, los 90 nuevos notarios participarán en un concurso por las plazas nacionales libres, donde se tendrá en cuenta el puesto que ocupan de acuerdo con la nota final fruto de los resultados obtenidos en los cuatro ejercicios de la oposición. La oposición a notario ha consistido en un examen con cuatro ejercicios (dos orales y dos escritos): los dos primeros orales con un temario de 373 temas y los últimos con el "Dictamen", y la "Escritura" consistentes en resolver casos prácticos de derecho y de matemáticas financieras.

EL NOTARIO CARLOS MARÍN CALERO PRESENTA SU LIBRO “EL DERECHO A LA PROPIA DISCAPACIDAD: EL RÉGIMEN DE LA DISCAPACIDAD DE OBRAR”



De izquierda a derecha: D. Carlos Marín Calero, Notario de Gandia y autor del libro, D. César Belda Casanova, Decano del Colegio Notarial de Valencia, D^a Almudena Castro-Girona, Directora de la Fundación Aequitas.

El Colegio Notarial ha tenido el placer de participar en la publicación del libro del notario de Gandia Carlos Marín Calero “El Derecho a la propia Discapacidad: el régimen de la discapacidad de obrar” y organizar en su sede de Valencia la presentación de una obra que sin duda va a convertirse en un referente.

“Este libro va ser muy útil para todos los notarios y tras su lectura muchos cambiarán su concepto y tratamiento de las personas con discapacidad”. Así comenzó el Decano del Colegio Notarial, César Belda, su presentación, para continuar alabando este trabajo, ya que la discapacidad no es ajena a nadie de ninguna de las maneras, porque al final de nuestras vidas todos seremos discapaces. “Todos venimos de una discapacidad que es la minoría de edad donde necesitamos tutela de nuestros padres y vamos camino de una mayoría de edad donde deberemos preveer instrumentos de defensa y donde todos acabaremos necesitando el mayor auxilio posible”.

La presentación contó también con la participación de la Directora de la Fundación Aequitas, Almudena Castro-Girona, quien aseguró que la obra de Carlos Marín “es sin duda un buque insignia en materia de discapacidad y su autor un magnífico protector social de las personas con discapacidad, una protección que es necesaria y que el notariado no puede quedar ajena a ella”.

Según su autor, el libro nace a raíz del artículo 12 de la Convención de Naciones Unidas de 2006 donde se constata la capacidad jurídica y de obrar de las personas con discapacidad, con los apoyos necesarios en cada caso, un artículo que desgraciadamente no se está aplicando. Para Carlos Marín, “las personas con discapacidad se merecían un libro que intente cambiar la realidad actual, con argumentos que sirvan para evitar su incapacitación jurídica, ya que su discapacidad no debe convertirse en la justificación para privarles de sus derechos”.

CURSO DE ANCERT PARA NOTARIOS SOBRE LIQUIDACIÓN TELEMÁTICA DE IMPUESTOS

El Colegio Notarial de Valencia ha acogido una sesión de trabajo donde la Agencia Notarial de Certificación del Consejo General del Notariado ha explicado a empleados de notarías y notarios de la Comunidad los pasos a seguir a partir de ahora en materia de liquidación de impuestos con la Generalitat, en concreto, las operaciones sujetas a los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como al de Sucesiones y Donaciones.

En la inauguración del curso, el Decano del Colegio Notarial, César Belda, ha asegurado que la colaboración de los notarios y el uso de las nuevas tecnologías en la liquidación de estos impuestos por medio del Índice Único servirán para que la administración agilice los trámites, evite desplazamientos a los ciudadanos y se reduzcan los costes en la gestión de tributos. Asimismo, a lo largo de la sesión, se analizó la posibilidad de la aplicación notarial de gestión de tributos, que permitirá a la notarías realizar el acto de gestión del pago de impuestos directamente vía telemática.



De izquierda a derecha: El Decano del Colegio Notarial de Valencia, D. César Belda, junto a D^a Maite Cid, responsable del departamento de Formación de Ancert y D. Javier García, responsable de Serfides, gestoría virtual de tramitación de impuestos.

LA CONSELLERIA DE HACIENDA, EL COLEGIO NOTARIAL Y EL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO FIRMAN UN CONVENIO PARA AVANZAR EN LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA



El Decano del Colegio Notarial de Valencia, D. César Belda, junto al Conseller de Hacienda, D. Juan Carlos Moragues, firmando en el Libro de Honor del Colegio.

El Conseller de Hacienda y Administración Pública, Juan Carlos Moragues, ha suscrito un convenio con el colectivo notarial para avanzar en la administración electrónica. Esta colaboración entre la Conselleria, el Colegio Notarial de Valencia y el Consejo General del Notariado pretende acabar con el papel a la hora de enviar las copias simples de documentos notariales en materia de impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o Sucesiones y Donaciones, para que las nuevas tecnologías agilicen los trámites, eviten desplazamientos a los ciudadanos y reduzcan los costes en la gestión de tributos.

Después de firmar en el libro de honor del colegio, el Conseller concretó este convenio junto al Decano del Colegio Notarial de Valencia, César Belda, y al Presidente del consejo General del Notariado, José Manuel García Collantes. Mediante este convenio se calcula que cada año por medio de la firma electrónica notarial se remitirán a la Conselleria de Hacienda entre 200.000 y 250.000 documentos notariales que contengan obligaciones tributarias.

Con esta medida, se busca establecer un suministro periódico de información que permita comprobar las declaraciones de los contribuyentes, contrastando sus datos con los de los documentos públicos sometidos a tributación, sin que los ciudadanos tengan que aportarlos.

El convenio suscrito se extiende a su vez al envío, a requerimiento de la Generalitat, de copias electrónicas de escrituras por los notarios del resto de España, cuando exista un punto de conexión con la Comunitat por aplicación de la normativa estatal en materia de cesión de tributos del Estado a las comunidades autónomas, con el mismo formato, contenido y plazos que para los notarios de la Comunitat.

EL COLEGIO NOTARIAL DE VALENCIA RECIBE LA VISITA DE UNA DELEGACIÓN NOTARIAL CHINA Y DE ESTUDIANTES A NOTARIO HOLANDESES PROVENIENTES DE HOLANDA

El Colegio Notarial de Valencia ha abierto sus puertas a una delegación notarial china y a estudiantes a notario holandeses para darles a conocer el funcionamiento del sistema notarial español, así como las instalaciones de la sede notarial de Valencia, un edificio que data de 1883.

En este sentido, la delegación de la Asociación Nacional del Notariado de China fue recibida por el Decano del Colegio Notarial de Valencia, César Belda, quien pudo comentar a su presidenta y a varios asesores las funciones de los colegios notariales en España y en concreto, la actividad notarial que este colegio, que es el más antiguo de España, coordina desde hace más de 700 años en Valencia, Castellón y Alicante, velando por los derechos de los ciudadanos y por la legalidad de los trámites realizados.

Por su parte, el Secretario de la Junta Directiva, Simeón Ribelles, y la notario de Xixona, María de los Reyes Sánchez, recibieron a los 27 estudiantes de la universidad de Groningen en Netherlands que hicieron un recorrido por la sede notarial en Valencia y asistieron a una charla donde la notario de Xixona les explicó el sistema del notariado español y la organización de sus colegios notariales. Los asistentes quedaron prendados del Salón de Actos, situado en la planta baja, presidido por el retrato al óleo de Isabel II y con una vidriera policromada en blanco y oro de estilo Luis XVI con el simbolismo tradicional de la Fe y la Justicia a ambos lados, vestido todo por figuras de hombres en escenas de danza propio del renacimiento.



EL FUTURO DEL CÓDIGO CIVIL, A DEBATE EN VALENCIA DE LA MANO DEL NOTARIO VÍCTOR GARRIDO DE PALMA

El salón del rey del Colegio Notarial de Valencia ha acogido la charla del notario valenciano honorario, Víctor Garrido de Palma, donde se ha abordado el futuro del código civil ahora que se cumplen 125 años de su creación.

A lo largo de la sesión, el notario emérito y director del departamento de publicaciones del Consejo General del Notariado, hizo un repaso sobre esta norma jurídica que contiene el fundamento del derecho civil de carácter común que en su momento se creó en 1889 para que rigiera de forma común todo el territorio español, incluyendo las especificaciones de los territorios forales.

Para Garrido, éste es un código civil que se creó con escasas miras, “siendo su tónica la prudencia, su tendencia a la unificación y ante todo a asegurar al máximo la seguridad jurídica para evitar el fraude de ley”. El código, en sus años de historia, ha sido muy modificado, con parches para adecuarse a la reali-



dad social de cada territorio, del estado de las autonomías, y la dificultad de complementar el derecho privado de carácter común y general con el derecho autonómico. Para el ponente, se deberían nombrar comisiones para que en el menor tiempo posible se pudiera producir una unificación del derecho con criterios armónicos según cada autonomía.

En la presentación, el Decano del Colegio Notarial de Valencia, César Belda, agradeció la asistencia de Víctor Garrido para hablar de una norma que representó un gran adelanto y acabó con la inseguridad jurídica, una norma que ha servido de cimiento a la normativa jurisprudencial para construir “una seguridad jurídica preventiva de la cual los notarios son deudores. De esta forma, Belda concluyó su intervención alabando el papel del código civil, “por su labor histórica y preventiva”, y por la importancia de aprender del pasado para poder corregir nuestros errores.

LA SEDE DEL COLEGIO NOTARIAL DE VALENCIA ACOGE LA DÉCIMA REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE LA VIVIENDA

El Colegio Notarial de Valencia fue el lugar elegido para la celebración de la décima reunión de la Comisión de la Vivienda, para el análisis, impulso y reactivación de la actividad productiva y el empleo mediante el incremento de la adquisición, arrendamiento y uso de viviendas por ciudadanos del resto de Europa.

El Colegio Notarial de Valencia forma parte de la Comisión Mixta de Análisis y Seguimiento, creada por la Generalitat, la Cámara de Comercio y expertos del sector inmobiliario donde se está trabajando duro para promover la comercialización de las viviendas fuera de nuestras fronteras.

En la jornada de trabajo, el Decano del Colegio Notarial de Valencia, César Belda, estuvo acompañado por la Subdirectora General de Proyectos Urbanos y Vivienda de la Conselleria de Infraestructuras, Mar Martínez, por la Directora General del Consejo de Cámaras Oficiales de Comercio de la Comunidad Valenciana, Lourdes Soriano, así como por representantes del Colegio de Registradores, de la Federación de Promotores Inmobiliarios, de la Di-

rección General de turismo, o del Instituto Valenciano de la Exportación y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias entre otros miembros de la comisión.

A lo largo de la sesión, se analizaron las próximas acciones con proyección internacional, la actividad inmobiliaria, así como las estadísticas y transacciones de viviendas del pasado ejercicio, siendo la Comunidad Valenciana la autonomía que lidera la venta de viviendas a extranjeros en el último trimestre de 2013, con el 33,6 por ciento del total nacional y 13.436 transacciones, el 83% de las cuales tuvieron lugar en Alicante, el 11,7% en la provincia de Valencia y el 5,4% en Castellón.

