



Registro de la Propiedad Jaca
Avenida de Zaragoza, 16
22700 - Jaca (HUESCA)

 974 360440

 974 364811

E-mail: jaca@registrodelapropiedad.org

Don ~~XX~~ y domicilio a efecto de notificaciones en ~~XX~~, por el presente escrito vengo a informar de los siguientes hechos:

1. Que es propietario de una vivienda en Badaguás (Jaca) en la c/ ~~XXXXXXXXXXXX~~ y miembro de la Entidad Urbanística de Conservación Badaguás (en adelante EUCB) y así mismo de la correspondiente Comunidad de Propietarios.
2. Que tiene conocimiento por haber sido informado en Asamblea General de la EUCB, de 27 de marzo de 2010, por don Juan Linares, miembro del Consejo Rector (se adjunta copia de la Asamblea) que se mantiene en Sede Judicial un Contencioso Administrativo contra la EUCB en el Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de Huesca en procedimiento 328/2009 por dos vecinos. Que ha tenido conocimiento el 3 de mayo de 2010 que en fase probatoria se han aportado, entre otros, “Contrato Privado de Adjudicación en pago de deudas con *Martinsa Fadesa SA*”, de fecha 10 de julio de 2009 y suscrito entre dicha mercantil y la EUC Badaguás (adjunto copia del mismo). Así mismo Existe una *Escritura pública de Dación de Pago* entre los mismos intervinientes, otorgada ante el Notario de Madrid don Ángel Almoguera Gómez de fecha 11 de marzo de 2010, habiéndose presentado dicha Escritura Pública, presumimos, en este Registro causando asiento nº 605, del libro diario 87, de fecha 12 de marzo de 2010. Dichos documentos no han sido aportados por la EUCB a los propietarios para su conocimiento habido obtenido copia de los mismos a través de los vecinos demandantes. Señalo dicho procedimiento y sede como depositario de dichos documentos cuyos originales están en posesión del Consejo Rector de la EUCB.

3. Que De acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria procede su calificación negativa y su no inscripción.

Todo ello en base a los siguientes fundamentos de Derecho:

1º. Tanto en el contrato privado, como en la escritura pública, la finca que se pretende su inscripción (una vez efectuada la segregación, y que tiene dos expedientes en el catastro que a fecha de hoy no constan resueltos):

<u><i>Expediente de la gerencia</i></u>	<u><i>Tipo de Expediente</i></u>	<u><i>Fecha de registro</i></u>
15286.22/10	903N - SEGREGACIONES Y DIVISIONES	27/04/2010
15132.22/10	901N - CAMBIO DOMINIO	08/04/2010

Digo que en dichos documentos la EUC Badaguás negocia y obtiene en representación de las Comunidades de Propietarios de Badaguás reconocimiento de deuda de MARTINSA FADESA SA que esta mercantil mantiene con las Comunidades de propietarios. Manifiesta la EUC Badaguás, en la persona de su Presidente Eduardo Giménez Tovar, que dichas Comunidades de propietarios le cedieron sus créditos integrándose dichos créditos en la deuda total reconocida por MARTINSA FADESA por lo que la finca en ese caso sería también propiedad de las Comunidades de Propietarios de Badaguás y se pretende su inscripción solo a nombre de la Entidad Urbanística de Conservación de Badaguás, lo que iría en fraude de ley, de ser cierta la cesión realizada.

Se produciría entonces una copropiedad debiendo inscribirla como tal especificando el porcentaje de cada una de las Comunidades de Propietarios y la EUCB de acuerdo con la proporción de las cantidades satisfechas por cada una de las entidades en relación con el valor catastral de la finca segregada ya que de lo contrario se produce un enriquecimiento injusto a favor de la EUCB, pudiendo existir la figura penal de apropiación indebida por no existir cesión de deuda.

2º. En cualquier caso, no procede su inscripción porque tanto el Contrato Privado como la Escritura son nulas de pleno derecho por que contienen falsedades descriptivas, pues es completamente falso que las Comunidades de Propietarios cedieran sus créditos frente a MARTINSA FADESA mediante ningún acuerdo o acto de disposición o cesión de créditos, ni mucho menos acordado o ratificado en Junta de Propietarios. A mí no me consta que la mía lo hiciera en ningún momento con ninguno de los dos documentos que cito. Dicha actuación es ilícita habiéndose irrogado una representación inexistente y una cesión ficticia pretendiendo causar unas obligaciones en los comuneros que ni siquiera tenemos conocimiento de ello, y obtener unas ventajas frente al crédito total y el precio pagado por su adquisición.

No constando esta cesión, los datos que dan lugar a la inscripción son falsos, pues da lugar una deuda menor y por tanto falso el propio objeto del título que se pretende inscribir, ostentando una nulidad radical el propio título que se exhibe pues carece del sustrato legal ajustado a derecho.

3º. Del mismo modo no procede su inscripción porque los actuales dirigentes de la EUC Badaguás no han inscrito sus cargos en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras, tal y como aparece en la página 25 de las escrituras presentadas de certificado expedido por doña Pilar Alfaro Santafé Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, presentado por la propia EUCB. De acuerdo con la doctrina y jurisprudencia dominante y pacífica, los actos de las EEUUCC en los que la ley exija su inscripción en dicho Registró, no comenzará a tener eficacia hasta que no se proceda a su inscripción y menos frente a terceros. El DECRETO 52/2002, DE 19 DE FEBRERO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DESARROLLO PARCIAL DE LA LEY 5/1999, DE 25 DE MARZO, URBANÍSTICA, dice:

ARTÍCULO 13. Aprobación municipal

3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho Registro.

Por tanto mientras no inscriban sus cargos no pueden realizar actos de disposición con eficacia frente a terceros.

4º. Así mismo, dicho negocio jurídico, además de las falsedades que hemos puesto de relieve, es contrario a los Estatutos en vigor de la EUC Badaguás que en su artículo 5 de dichos Estatutos define el objeto de la EUC y que no habla nada de zonas deportivas o servicios deportivos, creación o construcción. Su transcripción es la que sigue:

Art. 5. Objeto y finalidad. 1. *La Entidad tiene por objeto y finalidad atender a la conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos de titularidad municipal, que a continuación se expresan.*

Servicios que ha de asumir la Entidad Urbanística de Conservación:

a) *Red viaria. Comprenderán los viales urbanos del núcleo de Badaguás. Su mantenimiento corresponde a la Entidad Urbanística de Conservación. Esta obligación comprende la limpieza de los espacios públicos de uso viario y zonas anexas al mismo, el mantenimiento y reposición de la señalización horizontal y vertical y la limpieza viaria en caso de nevadas.*

En cuanto a la carretera local de acceso desde su conexión a la CN-330, el mantenimiento se limitará al alumbrado público, reposición de luminarias y la vigilancia de su correcto funcionamiento.

b) *Red de alumbrado público. Conservación a cargo de la Entidad, comprendiendo el mantenimiento y reparación de las instalaciones y la vigilancia de su correcto funcionamiento, excluyendo el pago del consumo de electricidad.*

c) *Espacios libres y zonas verdes. Conservación a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación, comprendiendo limpieza, riego y labores de mantenimiento (podas, reposiciones, etc.).*

d) *Ciclo hidráulico. La entidad de conservación asumirá el mantenimiento y explotación de la red de abastecimiento de agua desde su conexión al anillo general de abastecimiento a los pueblos de la zona Este del término municipal, a tal fin se dispondrá la colocación de un contador general al objeto de Comprobar la dotación prevista en el Plan Parcial y en la norma del núcleo urbano.*

La conservación, mantenimiento y reparación de la red separativa prevista para el riego, incluyendo embalse de captación, red de distribución, lagos y reutilización del agua, correrá por cuenta de la entidad que administre el campo de golf.

La conservación, mantenimiento y reparación de la red de alcantarillado, colector general y la estación depuradora de aguas residuales será responsabilidad de la entidad urbanística de conservación. La entidad urbanística será sujeto pasivo del canon de saneamiento (impuesto autonómico) y del canon De vertido (impuesto estatal).

2. *Quedan excluidos del marco de las obligaciones de la Entidad los restantes servicios públicos municipales (vigilancia y ordenación del tráfico, residuos sólidos urbanos, urbanismo, etc.) así como los prestados por empresas suministradoras privadas.*

3. *Para el cumplimiento de su objeto y finalidad la entidad podrá:*

a) *Velar por el adecuado uso de los bienes comunes y de dominio y uso público de la urbanización, garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los miembros de la Entidad.*

b) *Distribuir los gastos de la Entidad entre todos los miembros de la misma, con arreglo a lo establecido en las bases de actuación y los acuerdos de los órganos rectores.*

c) *Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Entidad o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón de su pertenencia a la Entidad o por acciones u omisiones que afecten a los intereses comunes.*

d) *Adquirir, poseer y enajenar bienes muebles e inmuebles, concertar contratos de todas clases y administrar los bienes, gastos e ingresos necesarios para atender el objeto de la Entidad.*

e) *Gestionar y defender los intereses comunes ante cualesquiera organismo o autoridad del Estado, Ente Autonómico, Provincia y Municipio, juzgados y tribunales de cualquier grado y jurisdicción, y particulares, con relación a todos los actos jurídicos, contratos, acciones y recursos que sean necesarios.*

f) *Ejercitar cuantas actividades y derechos lícitos acuerden los órganos de gobierno de la Entidad y sean convenientes para la mejor realización y cumplimiento de su objeto y redunden en beneficio de la misma y de sus miembros.*

Como vemos, para nada habla de Zonas deportivas ni ejecutar, ni prestar servicio, que es lo que pretenden. Como decimos adjuntamos copia de la última acta de Asamblea de 27 de marzo de 2010 en la que vemos claramente que en contra de los Estatutos se ha presentado una maqueta del proyecto y se ha creado una comisión para ejecutar la zona deportiva.

5º. Al no ser parte de su objeto, no vendría autorizado por el artículo 14 de los Estatutos a la adquisición del solar (incluso han pagado por encima de la deuda más de 17.000€ y 32.000€ de IVA) que no se pueden adquirir bienes, (aún menos inmuebles), si no es para satisfacer o atender su objeto:

Art. 14. Elementos de propiedad común. 1. Para atender a su objeto la Entidad podrá adquirir, por cualesquiera de los medios admitidos en derecho, toda clase de bienes, los cuales tendrán naturaleza de elementos de propiedad común; y, cuando se trate de inmuebles, dicha facultad queda-

rá limitada a los que se encuentren en el ámbito definido en el art. 7- Pan Parcial Badaguás SUP 13 y Núcleo Urbano Badaguás- de los presentes Estatutos y se destinen al servicio y uso común de los miembros de la Entidad.

2. Las instalaciones y edificaciones construidas, en su caso, en terrenos propiedad de la Entidad tendrán también naturaleza de elementos de propiedad común, correspondiendo su titularidad a la Entidad.

6º. Del mismo modo, se afirmó en dicha asamblea que el valor catastral de la finca era de un millón de euros, lo que hace que su “venta” o cesión (dado que hay IVA) no se ajuste a derecho, pudiendo pues producirse una situación erga omnes que implique la repercusión en los miembros de la EUC Badaguás con mayor abundamiento en los que fueran propietarios por pertenecer además a algunas de las Comunidades de Propietarios, ya que deberían hacer frente como miembros de tales entidades a los pagos de las diferencias entre el valor declarado y el valor real (tanto en IVA como en Actos Jurídicos Documentados o Transmisiones patrimoniales), amén de las multas que pudieran recaer por tales falsedades y diferencias, cuando es completamente responsable el Presidente de la EUC Badaguás (sin inscribir su cargo) y los miembros del Consejo Rector, y no el resto de los miembros de dicha Entidad o los comuneros.

Por todo ello entiendo que no procede su inscripción por los que solicito que en virtud de los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria estime estas alegaciones y proceda a rechazar la inscripción y en cualquier caso, remita a esta parte copia de la resolución o acuerdo pudiera recaer.

En Jaca/Madrid a 10 de mayo de 2010

Firmado: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Anexos: Acta Asamblea General de la EUCB de 27 de Marzo de 2010

Contrato Privado de Adjudicación en Pago de Deudas con Martinsa Fadesa S.A 10/7/2009

Escritura de Dación en Pago de Deuda. Notario D. Angel Almoguera. Madrid. No.1044.