

# Paterna

[CIUDAD DE EMPRESAS]

## INFORME

**SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ENTES DE GESTIÓN  
DE LOS PARQUES EMPRESARIALES DE LA CIUDAD DE PATERNA, DE  
CARA A SU REGULACIÓN POR LA FUTURA LEY DE GESTIÓN,  
MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES**



**INSTITUTO  
INTERUNIVERSITARIO  
DE CALIDAD  
Y BUENAS PRÁCTICAS**



**Ajuntament de Paterna**

- **1. INTRODUCCIÓN.-**

El Gobierno de la Generalitat Valenciana ha elaborado un proyecto de Ley sobre Gestión, Modernización y Promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana. Este proyecto, tras varios meses de trabajo por parte de la Dirección General de Industria y Energía y otros departamentos de la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, está siendo tramitado por Las Cortes Valencianas y seguramente muy pronto se convertirá en ley. Uno de los más aspectos complejos de su contenido es el relativo a la naturaleza jurídica de los órganos de gestión de los parques empresariales.

En fecha de 20 de octubre de 2016, Paterna Ciudad de Empresas, representada por su presidente, el Ilmo. Sr. D. Juan Antonio Sagredo Marco, Alcalde de Paterna, y el Instituto Interuniversitario para la Calidad y las Buenas Prácticas (ICBP), representado por su presidente, el Prof. Dr. Juan Manuel Badenas Carpio, suscribieron un convenio de colaboración, cuyo tenor literal es el que se reproduce a continuación:

**MANIFIESTAN**

- *Que “Paterna Ciudad de Empresas” es una asociación cuyo fin principal es la puesta en marcha y seguimiento de la estrategia de marketing territorial en materia de promoción de la ciudad de Paterna en su vertiente empresarial, con la participación del Ayuntamiento de Paterna y de los agentes económicos del municipio, a través de las entidades que los representan.*

- *Que el “Instituto Interuniversitario de Calidad y Buenas Prácticas”, en adelante ICBP, es una entidad formada por Catedráticos y Profesores de universidades españolas y extranjeras, entre cuyos fines se encuentra la realización de estudios, trabajos, conferencias, coloquios, informes y dictámenes relacionados con el fomento de la calidad de los productos, los servicios y las buenas prácticas empresariales, profesionales e institucionales.*
- *Ambas entidades entienden que el incremento de la calidad del suelo industrial y el fomento de las buenas prácticas relacionadas con la gestión de los parques empresariales son ventajas competitivas para aquellas ciudades en las que existen parques empresariales o industriales de calidad y mejor gestionados.*
- *Por consiguiente, resulta conveniente realizar trabajos que redunden tanto en la mejora del suelo industrial y empresarial de Paterna, así como en el fomento de las buenas prácticas de gestión y organización de los parques empresariales. Ello, en el medio plazo, redundará en mejorar la visibilidad de Paterna como destino adecuado para la localización empresarial, captando nuevas inversiones, estimulando nuevos consumos, fomentando las ventas externas de sus empresas, sirviendo incluso como una estrategia de posicionamiento de nuevas ofertas orientadas al turismo de negocios.*

*A tal efecto, ambas entidades estipulan los siguientes*

### **PACTOS**

**Primero.-** *“Paterna Ciudad de Empresas” y el ICBP realizarán actividades conjuntas de cara a difundir los atractivos de Paterna como ciudad con una fuerte tradición empresarial, con infraestructuras adecuadas, nuevas tecnologías y calidad de vida.*

**Segundo.-** *El ICBP pondrá a disposición de “Paterna Ciudad de Empresas” los profesores e investigadores que forman parte del Instituto, así como expertos y especialistas en materia de fomento y desarrollo empresarial, en Derecho civil, mercantil y administrativo y en particular en gestión y organización de parques empresariales y/o industriales.*

**Tercero.-** *Ambas entidades realizarán conjuntamente y/o en coordinación con terceros, jornadas, charlas, conferencias, mesas redondas, etc., relacionadas con la mejora de la calidad del suelo industrial y la gestión de las empresas y entidades establecidas en los parques empresariales o industriales.*

**Cuarto.-** *El ICBP podrá realizar estudios, informes y dictámenes, relacionados con los referidos temas u otros de su interés, a favor de “Paterna Ciudad de Empresas”,*

*del Ayuntamiento de Paterna y de las entidades que forman parte de la citada asociación firmante de este convenio.*

**Quinto.-** *Cuando la realización de las anteriores actividades (jornadas, conferencias, charlas, informes, dictámenes, etc.), impliquen unos costes para el ICBP, bien en forme de honorarios profesionales, gastos de organización o de gestión, publicidad, comunicación, etc., tales costes serán satisfechos por “Paterna Ciudad de Empresas”, previo pacto expreso entre las partes. No obstante, las partes podrán implicar patrocinadores o colaboradores que coadyuven en la satisfacción de tales costes y gastos.*

**Sexto.-** *Este convenio queda sometido a las normas del Derecho civil, al tener la naturaleza de contrato privado entre asociaciones de naturaleza jurídico-privada, sin que se genere ningún tipo de relación de subordinación laboral ni administrativa entre las partes firmantes del mismo ni tampoco para sus respectivos miembros o asociados.*

**Séptimo.-** *El presente convenio no implica relación de exclusividad entre las partes, si bien se basará en los principios de lealtad, buena fe y compromiso mutuos.*

Como es bien sabido, Paterna es una de las ciudades de la Comunidad Valenciana que cuenta con un mayor número de polígonos y parques empresariales. En datos precisos, el 14,35% de la superficie del municipio (5.558.200 metros cuadrados) está destinado a zonas industriales, que son las siguientes:

- Polígono Industrial Fuente del Jarro.
- L’Andana.
- Parque empresarial Táctica.
- Parque Tecnológico.
- Parque Científico de la Universidad de Valencia.

Todos estos emplazamientos empresariales dan cobijo a más de 1200 empresas, lo cual significa que siendo que el tamaño medio de cada una de estas empresas se sitúa en torno a los 12,4 trabajadores, ello da como resultado que sólo en los parques

empresariales de la ciudad de Paterna trabajan más de 15.000 personas.

Por consiguiente, la aprobación de una Ley por parte de la Generalitat Valenciana, sobre calidad parques empresariales, va a tener una enorme importancia e influencia sobre la ciudad de Paterna, sus vecinos y el nivel de prosperidad del conjunto de los ciudadanos que viven o trabajan en su término municipal

Con el fin de contribuir a que la futura Ley sobre promoción, gestión y modernización de las áreas industriales sea efectiva lo más pronto posible, habiéndose resuelto previamente de forma adecuada los actuales problemas que ha ido encontrando su elaboración, parece conveniente realizar este estudio en el que se dé respuesta al problema de la naturaleza jurídica de los entes de gestión que han de dedicarse a la organización y cuidado de los parques empresariales. Según las propias palabras de la Directora General del IVACE, doña Julia Company, manifestadas en diversas ocasiones, es el problema de la determinación de la naturaleza jurídica de dichos entes uno de los que tuvo “atascada” durante algún tiempo la tramitación del Anteproyecto de ley. En el mismo sentido se manifestó, el ex Director General de Industria y Energía de la GV, don Diego Macía, en una mesa redonda con representantes de los polígonos industriales de la provincia de Valencia, que tuvo lugar en Alaquás, así como en otras reuniones celebradas con empresarios, algunas de ellas organizadas conjuntamente con el ICBP.

La futura Ley sobre promoción, gestión y modernización de las áreas industriales prevé la regulación de las llamadas Entidades de Gestión y Modernización (EGM) que obligatoriamente agruparán a los propietarios de los terrenos incluidos en los polígonos existentes en la Comunitat. Esta figura es nueva y va a requerir una adaptación respecto de la situación existente en la actualidad.

En este sentido, dada la diversa naturaleza de los parques empresariales existentes en la ciudad de Paterna, parece oportuno que este informe sobre la citada naturaleza de los entes de gestión de áreas empresariales tenga en cuenta especialmente la naturaleza jurídica y el carácter de los ya existentes en el municipio de Paterna.

Mediante este informe se tratará de responder de una forma técnica y rigurosa, pero asequible al entendimiento de los ciudadanos en general, al problema de la naturaleza jurídica de tales entes de gestión, dentro del marco jurídico-constitucional español, teniendo en cuenta cuales son las competencias de la G.V. sobre la materia.

Pensamos que esto puede suponer una contribución importante para la más pronta aplicación de la futura Ley, que redundará en beneficio de las ciudades y poblaciones industriales de la Comunidad Valenciana y, más en particular, de la ciudad de Paterna, por las razones expuestas más arriba.

Partiendo de la situación descrita, en el informe se van analizar los aspectos generales del problema así como los particulares relacionados con la ciudad de Paterna, todo ello en el marco del citado *“Acuerdo de Colaboración entre el Instituto Interuniversitario de Calidad y Buenas Prácticas y la Asociación Paterna Ciudad de Empresas”*, en cuyo Pacto Tercero se señala, tal y como se reprodujo anteriormente, que el ICBP podrá realizar estudios, informes y dictámenes relacionados con la gestión de los parques empresariales o industriales en favor de la citada asociación.

## **2. PRINCIPIOS GENERALES DE LA FUTURA LEY DE LA GENERALITAT, DE GESTIÓN, MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA.**

Conforme al artículo 1 de la futura Ley, el objeto de la misma es "regular la implantación de nuevos instrumentos jurídicos dirigidos a mejorar la gestión y facilitar la promoción y modernización de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana".

Una de las figuras centrales, por no decir la más importante y novedosa, que se incluye en el texto de la futura Ley es la llamada "Entidad de Gestión y Modernización del Área Empresarial".

Sus características, de acuerdo con el tenor del texto de la futura Ley, son las siguientes:

1ª. Se trata de una agrupación de propietarios y/o usuarios, arrendatarios, etc., de los inmuebles que forman parte de un área industrial.

2ª. Es una agrupación sin ánimo de lucro, de base privada.

3ª. Pero de naturaleza administrativa, por las funciones públicas que le son encomendadas.

4ª. Tendrá personalidad jurídica propia.

Se regirá por la futura Ley, por las normas reglamentarias que la desarrollen y por sus propios estatutos.

Una vez constituida, estará formada por todos los propietarios de los inmuebles que forman parte de la correspondiente área industrial, con adscripción obligatoria. Esta es una figura jurídica nueva, tal y como se indicó anteriormente. El primer problema que se planteó a la Generalitat Valenciana a la hora de enfocar el entonces Anteproyecto de Ley, fue si verdaderamente tenía competencia para regularla y si, además, podía encajar en

nuestro marco jurídico constitucional. Por tanto, había que analizar dos cuestiones, a saber:

- a) La distribución de competencias entre el Estado y la Comunidad Valenciana, para regular la Entidad de Gestión y Modernización, y
- b) La constitucionalidad de la naturaleza jurídica de la citada Entidad de Gestión y Modernización.

Sobre la cuestión competencial, fueron analizados, por los miembros del ICBP, los artículos 148 y 149 de la Constitución.

En el art. 148 C.E., se señala que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias sobre las siguientes materias: 3ª. Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; 13ª. Sobre el fomento del desarrollo económico de la Comunidad Autónoma, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.

Por su parte, el art. 149 C.E., en su párrafo 1, establece que el Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: 1ª. La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes; 5ª. Administración de justicia; 6ª. Legislación mercantil, penal, procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las peculiaridades del Derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas; 7ª. Legislación laboral; y 8ª. Legislación civil.

Además hay que tener en cuenta que, en desarrollo de nuestra Constitución, el vigente Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana señala que la Generalitat tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: 2ª. Conservación, desarrollo y modificación del Derecho civil foral valenciano; 3ª. Normas procesales y de procedimiento administrativo derivadas de las particularidades del Derecho sustantivo valenciano; 8ª. Régimen



local, sin perjuicio de los que dispone el número 18 del apartado 1 del art. 149 CE, y 9ª. Ordenación del territorio, del litoral, urbanismo y vivienda.

Este último apartado, acabado de mencionar, del citado precepto estatutario cobra enorme importancia en el asunto que ahora nos ocupa.

También conviene referirse al art. 52 del citado Estatuto que además indica lo siguiente: "de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general, corresponde a la Generalitat, en los términos que exponen los artículos 38, 131 y los números 11 y 13 del apartado 1 del art. 149 de la Constitución, la competencia exclusiva en las siguientes materias: 1ª. Planificación de la actividad económica de la Comunidad Valenciana; 2ª. Industria; 3ª. El desarrollo y ejecución en su territorio de los planes establecidos por el Estado para la reestructuración de los sectores industriales y económicos.

A nuestro modo de ver, en favor de la constitucionalidad, desde el punto de vista competencial, del texto de la futura ley de la Generalitat sobre modernización de las áreas industriales juegan, al menos, los siguientes preceptos, anteriormente citados: el art. 148, 1, apartados 3º y 13º y los artículos 49, 1, 9ª y 52, 1º y 2º del Estatuto de Autonomía Valenciano.

En la línea de lo que aquí se está poniendo de manifiesto, el preámbulo de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana señala que "estas competencias exclusivas de la Generalitat se establecen en el art. 148, 1 y 3 de la Constitución y en el art. 49, 1, 9ª del Estatuto de Autonomía (...) es prioritario facilitar la implantación racional de actividades económicas en el territorio que sean plenamente compatibles con la conservación y mejora de sus valores ambientales, culturales y paisajísticos".

Obviamente, facilitar la implantación de actividades económicas en el territorio forma parte de la actividad y de la disciplina urbanística. Así que, en nuestra opinión, si se tiene competencia para regular el urbanismo, también se debería tener para ordenar los establecimientos industriales, sobre el suelo destinado a tal fin, por el planeamiento y ordenaciones urbanísticas de los respectivos municipios de la Comunidad Valenciana.

El origen de los polígonos industriales se encuentra en el Derecho urbanístico y en la actividad urbanística sobre la que, como es conocido, tienen competencia las CC.AA. y los municipios, en la medida que les afecta. Existen multitud de sentencias del Tribunal Constitucional que afirman la indiscutible competencia de las citadas CC.AA. en materia urbanística, como botón de muestra podría citarse la STC 61/1997.

En tales sentencias, el único límite que se pone a esta competencia de la Comunidad Autónoma viene derivada de la titularidad estatal de otras competencias que inciden sobre el urbanismo.

Respecto de los municipios, entre los cuales se encuentra el de Paterna, objeto de este informe, son las leyes del Estado y de las CC.AA. las que tienen que atribuir a las corporaciones locales las competencias concretas, garantizando en todo caso la participación efectiva de la Administración local en los asuntos que le conciernen.

Así pues, en nuestra opinión, existe suficiente base para afirmar que una futura ley sobre gestión y modernización de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana puede ser válida, desde el punto de vista de las competencias que la Generalitat tiene sobre la materia.

Sobre la constitucionalidad de la futura regulación de la Entidad de Gestión y Modernización que se prevé incorporar al Derecho autonómico valenciano, con carácter innovador, respecto de la

totalidad del ordenamiento jurídico español, se puede argumentar lo siguiente:

Que el art. 33, 1 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia, si bien supedita estos derechos subjetivos a la "función social que delimitará su contenido de acuerdo con las leyes".

Así pues, la Constitución permite que mediante ley se pueda limitar el modo de ejercer las facultades y funciones dominicales. El derecho de propiedad no es un derecho ilimitado, ni existe un derecho de propiedad "único", sino diferentes "maneras de ser" del derecho de propiedad. Tal y como señala la jurisprudencia, es la ley la que determina los diferentes modos de ser del derecho de propiedad (v. gr., la STC 89/1994, que aunque habla de la propiedad industrial desde el sentido jurídico propio que tal expresión tiene en nuestras leyes, señala lo siguiente: "el contenido esencial del derecho de propiedad, según el tipo o categoría, será lo que el propio legislador quiera y según el criterio dominante en cada momento histórico").

Por tanto, a nuestro modo de ver, el legislador valenciano puede establecer que el contenido del derecho de propiedad industrial valenciana (en el sentido de derecho de propiedad sobre suelo industrial valenciano) lleve consigo la obligatoriedad de formar parte de una Entidad de Gestión y Modernización, porque existe una función social de la propiedad que delimita su contenido.

Además, el Tribunal Constitucional admite la existencia de asociaciones de incorporación obligatoria o "no voluntaria". Así, la STC 67/1985 de 24 de mayo o la STC 18/1984, de 7 de febrero. La primera tiene que ver con las federaciones deportivas y la segunda con las organizaciones profesionales.

En la STC 67/1985 se señala expresamente lo siguiente: "las federaciones aparecen configuradas como asociaciones de carácter privado, a las que se atribuyen funciones públicas de carácter administrativo", exactamente lo mismo que el futura ley

sobre áreas industriales valenciana prescribirá respecto de las Entidades de Gestión y Modernización.

La inclusión en una Entidad de Gestión y Modernización no limita el derecho de los propietarios a inscribirse o agruparse en cualquier otro tipo de asociación privada que tenga cualquier otro tipo de finalidad, de acuerdo con el derecho de asociación y su desarrollo legal y reglamentario. Por tanto coexisten dos regímenes del derecho de asociación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional, a saber: el general de las asociaciones puramente privadas, voluntarias a las que se aplicaría el art. 22 de la Constitución en sentido propio; y otro tipo de asociaciones de origen privado pero de naturaleza administrativa o cuasi-administrativa, destinadas al cumplimiento de funciones públicas.

Esta situación no difiere mucho de la situación que se produjo cuando algunas áreas industriales del municipio de Paterna tuvieron que constituirse obligatoriamente bajo la forma de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con la Administración urbanística actuante, este es el caso, tal y como se verá más adelante, de los polígonos industriales de Fuente del Jarro y Parque Tecnológico.

La Entidad de Gestión y Modernización, según la futura ley, será una asociación de propietarios, de base privada, pero de naturaleza administrativa y de adscripción obligatoria, tal y como fue señalado cuando hicimos referencia a sus características.

Los sujetos integrantes son los que menciona el art. 5 del texto del proyecto, esto es, los propietarios de las parcelas situadas en el área industrial delimitada. Sin embargo, la participación de los citados propietarios podrá ser sustituida por los arrendatarios, ocupantes o usuarios, por cualquier título, de los inmuebles, siempre y cuando los propietarios comuniquen fehacientemente dicha sustitución a los órganos de gobierno de la Entidad. No obstante esa subrogación, el propietario responderá

subsidiariamente ante la Entidad del impago de las contribuciones obligatorias por el ocupante subrogado.

Las funciones son descritas en el art. 6 del texto de la futura ley, y se pueden resumir en dos tipos: a) funciones de colaboración con el Ayuntamiento para facilitar, entre otras cosas, el adecuado cumplimiento de las obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos y b) gestión directa sobre e área industrial, en interés de la misma y de los propietarios, para la promoción, modernización y desarrollo de la propia área industrial.

La constitución de la citada Entidad de Gestión y Modernización viene contemplada en el art. 7 de la futura Ley. La solicitud de constitución de la entidad deberá ser presentada ante el ayuntamiento por una comisión promotora, acreditando que representan al menos al veinte por ciento de los propietarios definidos en el art. 5.

La solicitud deberá incluir, al menos, referencia a lo siguiente:

- La identificación de los propietarios integrantes de la comisión promotora.
- La delimitación exacta del área geográfica que abarcará la entidad.
- Un proyecto de estatutos.
- Un plan inicial de actuación.

Se trata de una entidad que se crea mediante la iniciativa privada, pero que necesita la aprobación pública por parte del Ayuntamiento (art. 10 del texto del proyecto), que supondrá un tipo de acuerdo o convenio con el mismo (el proyecto de convenio incluirá además la forma de participación de ayuntamiento en los órganos de gobierno de la entidad, pudiendo establecer fórmulas de control municipal sobre los acuerdos, las cuentas anuales y las actuaciones realizadas).

No obstante lo acordado provisionalmente con el ayuntamiento, el convenio deberá ser finalmente ratificado por la asamblea de propietarios (art. 11).

Una vez constituida la Entidad de Gestión y Modernización, deberá ser inscrita en un Registro público dependiente de la Generalitat Valenciana (art. 13).

La Entidad de Gestión y Modernización gozará de una serie de órganos, tales como la Asamblea General, la Junta Directiva, el Presidente y la Gerencia (art. 17 del texto).

Se trata de una entidad de carácter temporal, pues la duración inicial vendrá establecida en el acuerdo de autorización y en el convenio firmado por los propietarios con el ayuntamiento, que no podrá superar los quince años, aunque podrá renovarse por nuevos periodos consecutivos (art. 14). Esto supone una notable diferencia respecto de las asociaciones generales o puramente privadas reguladas por el art. 22 C.E. y la legislación sobre la materia nacional y autonómica. Este detalle también reafirma la vinculación pública de la entidad, porque la solicitud de renovación deberá presentarse, por la Junta Directiva, ante el ayuntamiento.

En suma, estamos ante una figura que va a dar mucho que hablar por su novedad y por sus singulares notas características. No se descarta cierta litigiosidad a la hora de realizar la adscripción obligatoria de los propietarios de las parcelas de las respectivas áreas industriales, una vez comiencen a realizarse los trámites para constituir las primeras Entidades de Gestión y Modernización. Pero, a nuestro entender, con el paso del tiempo la situación se normalizará, lo mismo que sucedió en su momento con el régimen de propiedad horizontal y con la constitución de las primeras entidades urbanísticas de colaboración.

### **3. LA SITUACIÓN JURIDICA EN LA QUE SE ENCUENTRA LA GESTIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE PATERNA.**

Como se indicó en la introducción de este informe, en el municipio de Paterna existen cinco áreas industriales/empresariales que aportan un muy importante valor añadido a la citada ciudad, con aproximadamente 5.558.200 metros cuadrados destinados a tal fin.

Tales zonas industriales, como ya sabemos, son las siguientes:

- Polígono Industrial Fuente del Jarro.
- L'Andana.
- Parque empresarial Táctica.
- Parque Tecnológico.
- Parque Científico de la Universidad de Valencia.

A continuación se van a describir los aspectos más importantes relacionados con la gestión de cada una de estas áreas empresariales, siguiendo este mismo orden.

#### **1º. Polígono Industrial Fuente de Jarro.**

La Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Fuente de Jarro fue inscrita en el folio núm. 5, asiento núm. 3 y con fecha de 29 de diciembre de 1980, en el Libro Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia, siendo a la sazón su presidente D. Francisco Lázaro Pradas.

Según sus Estatutos, es una "Entidad de promoción privada" (artículo 1) cuyos límites actuales o futuros se debían corresponder con los del propio polígono industrial Fuente de

Jarro. De hecho, en el momento de su constitución ya se preveía que, aunque en aquel momento comprendía las parcelas ubicadas en la "primera fase", en el futuro, una vez que se entregue oficialmente por el INUR la "segunda fase", sus parcelas también podrían ser incorporadas a la comunidad. Por tanto, los terrenos comprendidos en la citada área industrial, desde que se produjo la citada entrega oficial por parte del INUR de las parcelas correspondientes a la segunda fase, son tanto las que originariamente sirvieron para constituir la citada comunidad de propietarios (primera fase), como las incorporadas posteriormente (segunda fase).

En el art. 2 de los citados estatutos se indica con claridad que "los propietarios de todas y cada una de las parcelas edificadas o no, constituyen con carácter forzoso y obligatorio" la citada comunidad, "sea cual fuere el aprovechamiento de las mismas".

Las normas reguladoras de esta comunidad vienen constituidas, tal y como se predica en los citados estatutos, por las normas civiles, la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística, a las que habría que añadir las restantes normas administrativas y urbanísticas (nacionales y autonómicas) que actualmente regulan el régimen las Entidades de su misma naturaleza.

La comunidad, según el art. 5 de sus estatutos, "tiene como objeto primordial integrar a todos los comuneros, velar por el cumplimiento de Reglamento de Gestión Urbanística y por el exacto cumplimiento" de los mismos estatutos.

Se establece el derecho a usar y disfrutar de todos los servicios y la correlativa obligación común de sufragar proporcionalmente el levantamiento de los gastos comunes, para todos los miembros de la Comunidad.

Sin embargo, la titularidad de los bienes que forman parte del polígono industrial corresponde, en cuanto a los servicios de infraestructura urbanística (vialidad, distribución de aguas, alcantarillado y alumbrado público), de la superficie delimitada,



al dominio público municipal, desde su cesión por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y aceptación por el Ayuntamiento de Paterna (letra a del art. 6 de los estatutos). Igualmente (aunque ello suponga una cierta repetición respecto de lo anteriormente señalado), en cuanto a zonas verdes y viales corresponden al dominio público municipal, desde su cesión por parte del Ministerio, al Ayuntamiento de Paterna (letra b del mismo artículo). Lo mismo "los demás servicios cedidos por el Ministerio y aceptados por el Ayuntamiento (letra c). Sin embargo, los servicios que se creen para el equipamiento comunitario del polígono, "se llevarán a cabo por la Comunidad previo acuerdo de la Asamblea General y serán obligatorios para los comuneros". Las instalaciones para los citados servicios podrán ser de propiedad de la comunidad y, para administrar y disponer de dichos bienes, se seguirá el régimen de mayorías, con arreglo a los estatutos (letra d). Si bien es cierto que en fecha de 22 de febrero de 1983 se produjo, la cesión por parte del Ayuntamiento de Paterna a la citada comunidad de propietarios, del uso y aprovechamiento y ocupación de la parcela destinada a servicios administrativos de la primera fase. Por tanto, al menos, sobre esa parcela no existe un derecho de propiedad, sino de mero uso, aprovechamiento y ocupación. Se trata de una cesión por cincuenta años (hasta febrero de 2033), con una contraprestación, en concepto de canon, equivalente a 10.000 pesetas anuales.

La vinculación inseparable entre el derecho subjetivo de participación sobre los derechos comunes y la obligación-carga inherente, con respecto a la propiedad exclusiva y singular sobre la parcela, se ajustará a lo dispuesto en el párrafo 2 del art. 396 del Código civil (art. 7, 2 de los estatutos), lo cual significa, como es conocido, el mismo modelo que el de propiedad horizontal, según el cual "las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable".

Coherentemente con dicha titularidad, cada propietario adquiere un derecho de participación sobre los citados elementos comunes y una serie de cargas, que el art. 8 de los estatutos se encarga de concretar: a) implantación y dotación de los servicios, b) subvenir al coste proporcional de los gastos de tales servicios, c) conservar, mantener, reponer y mejorar las instalaciones y servicios de polígono, y e) mantener y sufragar los servicios que se pacten con la Administración.

Para la implantación de nuevos servicios, instalaciones o dotaciones en el interior del polígono se requiere el acuerdo expreso de la asamblea general de la comunidad (art. 10, II de los estatutos) y, por otra parte, "para asegurar el pago de las deudas derivadas de la afiliación a la Comunidad, podrá ésta, a través del municipio, utilizar la vía de apremio y ejecución forzosa (art. 12 de los mismos estatutos).

Conforme al art. 14 de los estatutos, son órganos de gobierno de la comunidad: la asamblea general de los copropietarios y la junta directiva.

Las previsiones en cuanto a la composición y funciones de la asamblea general, contenidas en los artículos 15, 16, 17, 18, 19 y 20 de los estatutos, no contienen ninguna nota que los haga diferentes de cualesquiera otros estatutos relacionados con este tipo de comunidades, salvo en el inciso final del art. 21, cuando establece que "los acuerdos (de la asamblea general) podrán impugnarse en alzada ante la Administración Urbanística actuante, Ayuntamiento de Paterna y resto de órganos jurisdiccionales en vía contencioso administrativa o jurisdicción civil, según el caso. Todo ello sin perjuicio de la tutela que corresponde a la Administración municipal actuante, incluso la facultad de imperium y la vía de apremio".

Tampoco la regulación de la junta directiva reviste especiales características o especialidades respecto de otros tipos de comunidades de propietarios semejantes, ni las funciones

asignadas al presidente, vicepresidente, tesorero y vocales. Sin embargo, conviene detenerse en la figura del gerente, que en caso de ser nombrado (en el presente caso es así), será contratado por la junta directiva, con posterior ratificación por la asamblea, con carácter indefinido, y cuyas funciones son las siguientes: 1º. Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la junta directiva, 2º. Asistir a las sesiones de la junta directiva y a las asambleas generales, con voz pero sin voto, 3º. Representar a la comunidad ante los órganos administrativos y profesionales, 4º. Cuantas le sean atribuidas por la junta directiva y/o asamblea general, 5º. Atender a la conservación de los elementos y servicios comunes y, en general, disponer las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes dando inmediata cuenta a la junta directiva, 6º. Preparar con la debida antelación y someter a la junta directiva el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos".

Además de lo anterior, respecto del funcionamiento de la comunidad de propietarios, destaca, como peculiaridad propia de este tipo de entidad, el que en el art. 35 de los estatutos se señala que se llevarán, con carácter obligatorio dos libros: el de las parcelas, en el que se hará constar el nombre del propietario de cada una, la definición de la misma y los sucesivos cambios de titularidad; y el de actas, en el que se extenderán los acuerdos que adopten la asamblea general y la junta directiva.

Finalmente, es de destacar el régimen jurídico relativo a la modificación de los estatutos y disolución de la comunidad. Respecto de la modificación, conforme al párrafo 4 del todavía vigente art. 27 del Reglamento de Gestión Urbanística, "la modificación de los estatutos requerirá la aprobación de la Administración urbanística actuante" y "la comunidad podrá disolverse por acuerdo de la Asamblea general extraordinaria, debiendo reunir una mayoría de dos tercios de votos de

propietarios asistentes y requerirá en todo caso, acuerdo de la Administración actuante, en lo que pueda afectarle".

Todo esto nos lleva a que la calificación jurídica de la citada Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Fuente del Jarro, actualmente identificada como ASIVALCO, es la de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, cuya finalidad principal es integrar a todos los propietarios de parcelas que forman parte de las dos fases del polígono y velar por el cumplimiento de una buena y adecuada gestión urbanística, de modo que el citado Reglamento, respecto de las entidades colaboradoras, tiene la vista puesta primordialmente en la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización ya realizadas.

De la documentación facilitada por los representantes de ASIVALCO se deduce que existe un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la citada entidad para el mantenimiento y ornato del polígono industrial Fuente del Jarro. Ello deriva del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha de 24 de julio de 1980, en el que se estableció que el mantenimiento de la obra pública de urbanización del citado polígono industrial se realizase en colaboración con una entidad urbanística colaboradora de conservación, constituyendo al afecto la comunidad de propietarios actualmente denominada ASIVALCO.

Entre las obligaciones asumidas por la citada entidad de conservación en los últimos convenios suscritos con el Ayuntamiento (16 de noviembre de 2012, 20 de enero de 2015 y 16 de enero de 2017) se encuentra la de seguir colaborando con el mantenimiento y conservación de la infraestructura urbanística y, a tal efecto, realizar las siguientes labores:

Vigilancia y seguridad de la globalidad de la obra de urbanización, con prevención en la sustracción de materiales metálicos integrados en las infraestructuras urbanísticas como

cable de cobre, rejas de los imbornales, trapas de las alcantarillas, vallas metálicas, etc.; prevención que evite el vertido de escombros, actos de vandalismo contra la obra pública, rotura de mobiliario urbano, pintadas, etc.; apoyo en la información al ayuntamiento del estado de la señalización vial, alumbrado público y viario público.

## 2º. L'Andana.

El día 9 de noviembre de 2006 se celebró la sesión constitutiva de la Asociación Empresarial L'Andana, por cinco titulares de empresas situadas en el polígono industrial que lleva el mismo nombre. Su forma jurídica es la de una asociación amparada en la Ley 19/1977, de 1 de abril, del derecho de asociación sindical.

Su objeto, conforme al artículo 3 de sus estatutos, es la defensa de los intereses de todos los otorgantes de la escritura social de aprobación de los propios estatutos y de los demás que se adhieran a la misma.

Entre sus fines se encuentran: a) Representar, mediar y defender los intereses de todas las empresas que forman parte de la Asociación, ante los organismos públicos y entidades privadas y b) Informar a las empresas del polígono de cuantas normas, modificaciones legislativas, subvenciones, etc., tanto de carácter urbanístico como de cualquier índole que afecte al empresariado de la Asociación, para el mejor ejercicio de su actividad, así como proyectos o actuaciones que se vayan produciendo por los organismos competentes.

La duración de esta asociación es por tiempo indefinido. Sus órganos de gestión y representación son: la junta directiva y el presidente, el vicepresidente, el secretario-tesorero y tres vocales, que forman parte de aquélla.

Los acuerdos de la junta directiva se toman por mayoría de votos y en caso de empate el voto del presidente será de calidad.

Las facultades de la Junta directiva son, entre otras: a) Dirigir as actividades sociales y llevar la gestión económica; b) Convocar y fijar la fecha de la celebración de las asambleas generales, c) Organizar y desarrollar las actividades aprobadas por la asamblea general; d) Formular y someter a la aprobación de la asamblea general los balances y cuentas anuales, e) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que se acuerden; f) Resolver sobre la admisión de nuevos asociados, etc.

La regulación estatutaria de los cargos de presidente, vicepresidente, secretario-tesorero y vocales no difiere demasiado de la de otras asociaciones de semejantes características.

Sí que merece la pena destacar que el art. 21 de los estatutos señala que "podrán" ser miembros de la asociación los empresarios (tanto personas físicas como jurídicas) que tengan su empresa en el polígono industrial L'Andana. Luego no hace falta ni ser propietario (se puede ser arrendatario, usuario, etc.) de ninguna parcela o nave industrial ni tampoco es obligatorio para los propietarios de las naves o terrenos.

Se preve la existencia de tres tipos de socios. fundadores, de número (que son los que han ingresado después de la constitución de la asociación) y de honor (exentos del pago de cuotas y de la posibilidad de desempeñar cargos en la asociación, sin derecho de voto en las asambleas generales).

Los medios económicos de la asociación son los propios de otras asociaciones sin ánimo de lucro: las cuotas de los socios, donativos y subvenciones, donaciones, herencias y legados e ingresos que eventualmente se pudieren recibir por el desarrollo de sus actividades.

La asociación se disolverá voluntariamente por acuerdo de dos tercios de los socios, reunidos en asamblea general extraordinaria.

Supletoriamente, junto a los estatutos y la citada ley de asociacionismo sindical, regirá la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación.

Los estatutos a los que se acaba de hacer referencia fueron inscritos en la Oficina de Depósito de Estatutos de Organizaciones Sindicales y Empresariales, adscrita a la D.G. de Trabajo y Bienestar Laboral, de la Generalitat Valenciana, el 19 de enero de 2007.

### 3º. Parque empresarial Táctica.

El día 5 de noviembre de 2010 fueron redactados los estatutos de la Asociación de Empresarios Parque Empresarial Táctica, al amparo de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación y de la Ley 14/2008, de 18 de noviembre, de asociaciones de la Comunidad Valenciana, así como del art. 22 de la Constitución Española.

Sus fines, conforme al art. 4 de los estatutos, entre otros, son los siguientes: potenciar el tejido industrial del Parque Empresarial Táctica, fomentar la formación empresarial y social, potenciar el espíritu corporativo, colaborar con el Ayuntamiento en cualquier tema relacionado con el polígono y, en especial, los referentes a materia urbanística, fomentar y mantener la calidad de los servicios de todo tipo para atender a los fines comunes, el seguimiento de las decisiones administrativas con repercusión en la zona y la detección de nuevas oportunidades de negocio.

El art. 5 de sus estatutos prevé, como actividades propias de la asociación, entre otras, las de realizar ponencias, encuentros y reuniones empresariales; intentar la agrupación de todas las empresas ubicadas en el Parque Empresarial Táctica, su representación y defensa de sus intereses generales; la implantación y desarrollo de servicios mancomunados, gestionados directamente por la asociación y cualquier acción

encaminada a la promoción de los intereses económicos, sociales y profesionales de los asociados.

Pueden formar parte de la asociación todas las personas físicas y jurídicas que, libre y voluntariamente, tengan interés en el desarrollo de los fines de la asociación.

La Asamblea General es el órgano supremo de gobierno de la asociación. Está integrado por todas las personas asociadas, por derecho propio e irrenunciable, adoptando sus acuerdos por el principio mayoritario o de democracia interna. Sus competencias son las propias de este tipo de órgano en la mayoría de las asociaciones voluntarias

El órgano de representación de la asociación es su Junta Directiva, formada por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario, el Tesorero y seis vocales. Las funciones de la Junta y de sus miembros también son las habituales en este tipo de entidades.

El patrimonio y los recursos de la entidad, que inicialmente quedaron valorados en cero euros, se nutren de las cuotas de los socios, de subvenciones oficiales o de particulares, donaciones, herencias y legados y las rentas que produzca el propio patrimonio de la asociación. Todos los miembros tienen la obligación de sostener económicamente la asociación mediante cuotas o derramas, de la manera y en la proporción que determine la Asamblea General, a propuesta del órgano de representación.

Las causas de disolución de la asociación son las propias de este tipo de entidades privadas: por acuerdo de la asamblea general, por sentencia firme, por baja de las personas asociadas de forma que queden reducidas a menos de tres y por las restantes causas previstas en el art. 39 Código civil.

Como peculiaridad propia de este polígono se debe destacar que en su interior existen varias comunidades constituidas en



régimen de propiedad horizontal, con elementos comunes generales y restringidos. Siendo comunes generales, de cada comunidad, los viales interiores del complejo constituido en forma de propiedad horizontal y otros espacios libres destinados a accesos y zonas ajardinadas, así como un recinto I.T.C, para instalaciones de telecomunicación, aljibe, etc. Y son elementos comunes restringidos los que están afectos a la titularidad de las naves que respectivamente integran cada una de los bloques del conjunto inmobiliario industrial: cimientos, estructura, cubiertas, bajantes, desagües, fachadas, etc. Por otra parte, los espacios destinados a aparcamiento de vehículos tienen un régimen especial, en forma de titularidad *ob rem*, respecto de cada una de las naves industriales que forman parte de cada uno de los bloques.

En estos conjuntos inmobiliarios constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal existen, a su vez, subcomunidades o comunidades parciales de interés, cada una de ellas con sus propios órganos de gobierno y representación, que coexisten con los generales de todo el conjunto (comunidad general). La contribución a los gastos por parte de los titulares de estos conjuntos inmobiliarios y subconjuntos, viene determinada por la adscripción de cada bien inmueble, primero al conjunto general y después a los respectivos subconjuntos, de manera que cada nave contribuye primero respecto de su subconjunto y todas respecto del conjunto general, en función de su cuota de participación en uno y otro.

#### 4º. Valencia Parque Tecnológico.

Del mismo modo que ASIVALCO, la Comunidad de Propietarios está constituida como una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. También, en relación con la actuación "Valencia Parc Tecnòlogic", fue constituida una entidad de semejantes características denominada Entidad de Conservación de Valencia

Parc Tecnològic. , cuya naturaleza es administrativa, con plena capacidad jurídica y personalidad propia, desde la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Se regula por sus propios estatutos y por los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, por la legislación del suelo, siendo supletoria la Ley de propiedad horizontal.

Conforme al art. 3 de sus estatutos, constituye el objeto y fines de la entidad, junto con otros, el velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización; atender a la prestación de los servicios básicos urbanísticos previstos en el planeamiento aplicable, así como el mantenimiento y conservación de la red viaria, del saneamiento y alcantarillado, del suministro de agua, de la distribución de energía eléctrica y alumbrado público y de las zonas verdes públicas; establecer y dirigir los servicios comunes de jardinería, limpieza, vigilancia, etc., previstos en el planeamiento; distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la entidad; velar por el cumplimiento de las ordenanzas de planeamiento y defender los intereses comunes de los miembros ante cualquier organismo o autoridad del Estado.

La duración de la entidad es por tiempo indefinido y siempre hasta el completo cumplimiento de sus fines (art. 5 de los estatutos). En todo caso, la entidad actuará bajo el control del Ayuntamiento de Paterna, que tiene un representante, además, en el órgano de representación de la entidad.

Todos los propietarios adquirentes originarios o sucesivos de las parcelas del Parque Tecnológico son obligatoriamente miembros de la citada entidad, desde la misma fecha de la adquisición de sus titularidades. También lo es el Ayuntamiento de Paterna. Estos propietarios deberán contribuir, mediante cuotas, a los gastos comunes que sean fijados por los órganos rectores de la entidad, pudiendo utilizarse la vía de apremio para el cobro de

las cuotas adeudadas, a través del propio Ayuntamiento de Paterna, que deberá entregar el importe de lo recaudado a la entidad de conservación.

Los propietarios están obligados a comunicar a la entidad las transmisiones de la parcelas y a someterse a la inspección de sus órganos rectores, así como a pagar las cuotas y derramas a que antes se ha hecho referencia.

Los estatutos prevén la condición de miembro de la entidad de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en la medida que tal entidad, o la que la sustituya, sea titular de parcelas.

El gobierno y la administración de la entidad están encomendados básicamente a la Asamblea General y a la Junta de Gobierno; sin perjuicio de los demás órganos previstos en los estatutos.

La Asamblea General constituye el órgano supremo deliberante y decisorio, tal y como suele ser habitual en este tipo de entidades, formando parte de la misma un representante de la Administración actuante. Entre sus funciones se encuentra la propuesta de disolución de la entidad, una vez cumplido su objetivo. Sin embargo, tal y como vimos respecto de la Comunidad de Propietarios del Polígono Fuente del Jarro (ASIVALCO), para la aprobación de las propuestas sobre la modificación de estatutos y normativa interna de la actuación, así como de la disolución de la entidad, es necesario el voto favorable de los dos tercios de los existentes con arreglo al total de cuotas de participación, así como la concurrencia de los votos favorables del 51% de todos los propietarios de parcelas.

La Junta de Gobierno está integrada por el Presidente, el Vicepresidente, el Tesorero, el Secretario y cinco Vocales, todos elegibles entre propietarios de parcelas. Igualmente, un representante de la Administración actuante deberá formar parte de dicho órgano.

Las funciones de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, etc. coinciden básicamente con las propias de estos cargos en las entidades de su misma naturaleza. Vuelve a llamar la atención, como respecto del caso de ASIVALCO, tal y como ya ha sido señalado, que la entidad, a través de la Junta Directiva, pueda solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, la exacción por vía de apremio, de las cuotas y derramas aprobadas por la Asamblea General, más los intereses devengados, a tenor de los dispuesto en los estatutos.

Recientemente, en fecha de 19 de septiembre de 2017, el Ayuntamiento de Paterna y la Entidad de Conservación del Parque Tecnológico de Valencia firmaron un convenio para el desarrollo de un programa de renovación, mejora y modernización del Parque Tecnológico, en el ejercicio 2017. Este convenio tiene por objeto establecer el procedimiento de colaboración entre la citada entidad de conservación y el Ayuntamiento "con el fin de facilitar y promover las actuaciones necesarias, por ambas partes, en el marco de sus competencias. En concreto y dado que está prevista la subvención al Parque Tecnológico de Valencia en el presupuesto general para el ejercicio 2017, se configura como un instrumento de regulación de los derechos, obligaciones y compromisos de las partes intervinientes para favorecer el desarrollo de las acciones propuestas que serán objeto de subvención. Se trata de favorecer el programa de Renovación, Mejora y Modernización (...) mediante el acondicionamiento de zonas de aparcamiento público e instalación de marquesinas en paradas de autobús..."

Se trata de un convenio para acciones concretas, pero que puede servir de base para un posterior convenio de colaboración más amplio y con carácter indefinido.

#### 5º. Parque Científico de la Universitat de Valencia.

Una situación totalmente diferente de las anteriores viene representada por la entidad de gestión que dirige y administra

los intereses del citado Parque Científico, ya que se trata de una Fundación, sin ánimo de lucro, que se encuentra bajo la tutela del protectorado que ejerce la Generalitat Valenciana.

Su duración es por tiempo indefinido, tiene personalidad propia, como el resto de las fundaciones, y plena capacidad jurídica y de obrar.

Los fines de tal fundación, entre otros, son, conforme al art. 6 de sus estatutos: promover el desarrollo tecnológico, la transferencia del conocimiento y la innovación industrial, impulsar la investigación, establecer la cooperación entre grupos de investigación de la Universidad de Valencia y las empresas y promover la creación de nuevas empresas innovadoras.

Los bienes de la fundación, sean del tipo que fuere, deberán inscribirse en el registro público que corresponda.

El Patronato, como en cualquier otra fundación, es el órgano de gobierno, administración y representación de la entidad. Su composición es la siguiente: la Universidad de Valencia, la Fundación Bancaixa, la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Valencia, el Banco de Santander y la Confederación Empresarial Valenciana.

La presidencia del patronato corresponde a la Universitat de Valencia.

Existe la figura del Gerente de la Fundación, que tiene voz pero no voto en las reuniones del patronato.

Corresponde al patronato cumplir y hacer cumplir los fines fundacionales, administrar los bienes y derechos que integran el patrimonio de la fundación, manteniendo plenamente el rendimiento y utilidad de los mismos, conforme a los criterios económico-financieros de un buen gestor.

Además del patronato, en el seno de la fundación puede existir un Comité Ejecutivo encargado de cumplir las directrices

marcadas por el patronato, en el periodo inter-reuniones, así como de la preparación y documentación de los temas a presentar a la decisión del citado patronato.

El Gerente ejerce las funciones de dirección ejecutiva y gestión operativa de la fundación. Dentro de estas atribuciones, le corresponde ejecutar el plan de actividades y gestionar el presupuesto, dirigiendo los servicios técnicos y administrativos de la fundación.

La Fundación, conforme al art. 34 de sus estatutos, se extinguirá cuando concurra alguna de las causas contempladas en la ley y si aconteciera el imposible cumplimiento de sus fines, circunstancia que deberá ser contemplada por el propio patronato.

Según información facilitada por el Gerente de la Fundación, la propiedad de los terrenos que corresponden con el Parque Científico es de la Universitat de Valencia. No obstante, la fundación del Parque Científico tiene a su favor una concesión administrativa para el uso y aprovechamiento de los terrenos y de los inmuebles, con una duración de 35 años.

En representación del Ayuntamiento de Paterna, forma parte del Patronato de la Fundación, su alcalde el Sr. D. Juan Antonio Sagredo Marco. También son miembros del mismo representantes del Ayuntamiento de Valencia y Burjassot.

#### **4. LA ADAPTACIÓN A LA NUEVA LEY DE CADA UNA DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE PATERNA.**

La futura Ley sobre gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana prevé la constitución de las denominadas "Entidades de Gestión y Modernización" del área industrial. Esta nueva figura, pionera en España, es el más importante instrumento que contempla la futura ley para cumplir el objeto de la propia ley, que es

"mejorar la gestión y facilitar la promoción y la modernización de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana, con el fin último de mejorar la calidad de éstas" (art. 1).

La futura ley se aplicará a todas las áreas industriales situadas dentro del ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, por consiguiente, afecta a las áreas o polígonos industriales de la ciudad de Paterna. La futura ley considera áreas industriales aquellas "zonas urbanizadas o de nuevo desarrollo, para las que la ordenación estructural establezca como predominante el uso industrial" (art. 2.2). En nuestra opinión, este requisito parece cumplirse respecto de las cinco áreas empresariales que se encuentran dentro del área geográfica del municipio de Paterna, a las que ya nos hemos referido. No nos cabe ninguna duda respecto de los polígonos industriales de Fuente del Jarro, l'Andana, Táctica y Valencia Parque Tecnológico y tampoco pensamos que debería haberla respecto del Parque Científico de la Universitat de Valencia, en cuanto que el párrafo 1, a) del art.6 de los Estatutos de su Fundación, a la que hemos hecho referencia en repetidas ocasiones, señala que es un fin de la citada Fundación "promover el desarrollo tecnológico, la transferencia del conocimiento y la innovación industrial".

Por consiguiente, el uso industrial es uno de los predominantes en el espacio referido al citado Parque Científico, máxime si se tiene en cuenta que su Fundación lo que pretende no es fomentar la investigación básica o meramente científica, sino establecer "la cooperación entre grupos de investigación de la Universitat de Valencia y las empresas, y promover la creación de nuevas empresas innovadoras, creando a su alrededor alianzas con otras universidades, con empresas y entidades oficiales". En nuestra opinión, esta área científico-empresarial debería computarse a los efectos de ser tenida en cuenta como área industrial/empresarial del municipio de Paterna, a todos los efectos respecto de la aplicación de la futura Ley de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la

Comunidad Valenciana. No sólo desde el punto de vista administrativo, sino también en lo que ello pueda significar respecto del cumplimiento de los requisitos que la futura ley establecerá para la clasificación de Paterna, en su caso, como "municipio industrial estratégico" (art. 41).

Para la constitución y puesta en funcionamiento de las denominadas Entidades de Gestión y Modernización de las áreas industriales, la futura ley precisa una serie de trámites que, resumidamente, son los siguientes:

1º. Creación de una Comisión Promotora que acredite la representación de al menos el veinte por ciento de los propietarios de las parcelas situadas en el área industrial delimitada.

2º. Elaboración de un proyecto de Estatutos y un plan de actuación para la Entidad de Gestión y Modernización que incluya las referencias que se mencionan a continuación.

3º. Presentación ante el Ayuntamiento de Paterna de una solicitud de constitución de la Entidad de Gestión y Modernización, por parte de la citada Comisión Promotora que incluya, al menos, los siguientes contenidos: a) Identificación de los propietarios integrantes de la Comisión Promotora; b) Delimitación del área geográfica que abarcará la entidad; c) Un proyecto de estatutos y d) Un plan de actuación, en el que se incluirá una memoria justificativa, un proyecto de presupuesto, las fuentes de financiación previstas y el periodo de duración de la entidad (que no podrá superar inicialmente los quince años, conforme al art. 14 del texto de la futura ley).

4º. Negociación entre el Ayuntamiento de Paterna y la Comisión Promotora, con la finalidad de mejorar o modificar cualquiera de los contenidos de la solicitud, concretando los compromisos adquiridos por cada una de las partes y en el que se incluya la forma de participación del ayuntamiento en los órganos de gobierno de la entidad.



5º. Aprobación provisional de un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la futura Entidad de Gestión y Modernización.

6º. Publicación en el portal del Ayuntamiento de Paterna de la información relacionada con el proyecto de convenio, de estatutos de la Entidad de Gestión y Modernización y del plan inicial de actuación.

7º. Celebración de una asamblea de ratificación del convenio y de los estatutos a la que sean convocados todos los propietarios de las parcelas incluidas en el área industrial referida a la futura Entidad de Gestión y Modernización.

8º. Aprobación del convenio, de los estatutos y del nombramiento de cargos de la Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización, por parte de al menos el 51% de los propietarios que, a su vez representen, al menos, el 51% de los coeficientes de participación, respecto de la titularidad del área industrial correspondiente.

9º. Nombramiento, al menos, del Presidente, Secretario y Tesorero más dos vocales en la citada asamblea de ratificación, por la doble mayoría referenciada.

10º. Acuerdo favorable del Pleno del Ayuntamiento de Paterna por el que se apruebe la constitución de la Entidad de Gestión y Modernización (plazo máximo para resolver y notificar será de un año desde la presentación de la solicitud por la Comisión Promotora).

11º. Adquisición de personalidad jurídica de la Entidad de Gestión y Modernización a partir de la aprobación municipal.

12º. Firma del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la Entidad de Gestión y Modernización en el plazo máximo de tres meses desde la fecha del acuerdo municipal de autorización.

13º. Notificación del acuerdo de autorización, del convenio de colaboración y de los estatutos aprobados a todos y cada uno de los propietarios que forman parte de la Entidad de Gestión y Modernización.

14º. Publicación del acuerdo de autorización, del convenio de colaboración y de los estatutos aprobados en el portal web del Ayuntamiento de Paterna durante, al menos, seis meses.

15º. Inscripción de los citados documentos en el Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de áreas Industriales, dependiente de la Consellería competente en materia de industria.

16º. Inscripción del nombramiento de los miembros de la Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización en el citado Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización.

17º. Celebración de una Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se nombre la persona que será responsable de la Gerencia de la citada entidad.

18º. Convocatoria de una Asamblea general de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se apruebe, entre otras cosas, la ratificación de nombramiento de la persona que ocupe el cargo de Gerente realizado previamente por la Junta Directiva.

Estos son los trámites y actuaciones que deberán ser realizados tanto por el Ayuntamiento de Paterna, como por parte de los promotores y miembros de la Entidad de Gestión y Modernización para que la misma sea una realidad y pueda iniciar su actividad de forma normalizada. Es posible que durante la tramitación de la futura ley por Las Cortes Valencianas alguno de estos requisitos y trámites pueda ser modificado de una u otra manera, pero en esencia, se supone que responderán a los mismos principios.

En todo caso queda claro que el nacimiento y puesta en marcha de la Entidad de Gestión y Modernización no es una cuestión

puramente privada y que requiere de una importante e imprescindible actuación y aprobación municipal, que hace que la entidad resultante, aunque sea de base privada, tenga naturaleza administrativa o cuasi-administrativa. Esta circunstancia va a ser muy relevante para el devenir, funcionamiento, modificación y extinción de la propia entidad.

Tras el análisis de la situación administrativa y de gestión de cada uno de los polígonos o áreas empresariales situadas en el término municipal de Paterna, hemos podido comprobar que la situación de cada una de ellas es particularmente diferente. Sin embargo, sin perjuicio de que más tarde hagamos algunas apreciaciones singulares, lo cierto es que, *a priori*, nos encontramos con tres situaciones claramente distintas, a saber:

I. Dos asociaciones de base puramente privada, de carácter voluntario, que no agrupan a la totalidad de los propietarios de parcelas incluidas en la respectiva área industrial o empresarial.

II. Dos Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, que agrupan a la totalidad de los propietarios de las naves o parcelas incluidas en el correspondiente polígono o área empresarial, y

III. Un área científico-empresarial, cuya titularidad corresponde a un único propietario, la Universidad de Valencia, cuya ocupación y gestión ha sido encomendada, bajo la forma de concesión, a una Fundación.

Como ya fue expuesto en páginas anteriores, las dos primeras se corresponden con los polígonos de "L'Andana" y "Táctica"; las dos segundas con la "Comunidad de Propietarios Fuente del Jarro (ASIVALCO)" y "Valencia Parque Tecnológico" y la tercera con el "Parque Científico de la Universidad de Valencia".

Al tratarse de situaciones muy diferentes, la adaptación de cada una de las anteriores personas jurídicas y, respectivamente, áreas industriales/empresariales a la futura ley va a ser

relativamente distinta y cada una deberá completar, en su caso, su propio recorrido. Por ello, seguidamente vamos a diferenciar caso por caso.

-Respecto del polígono L'Andana, cuya actual forma jurídica de gestión es por medio de una asociación constituida al amparo de la Ley 19/1977, sobre regulación del derecho de asociación sindical, a nuestro juicio, para que tal área industrial se pudiera adaptar al régimen jurídico previsto en la futura ley valenciana sobre gestión, modernización y promoción de las áreas industriales, sería necesario que cumpliera todos y cada uno de los requisitos y trámites expuestos anteriormente que, más resumidamente se señalan a continuación:

- 1º. Creación de una Comisión Promotora que acredite la representación de al menos el veinte por ciento de los propietarios (este requisito quedaría eximido conforme a la disposición adicional primera del Proyecto de Ley);
- 2º. Elaboración de un proyecto de Estatutos y un plan de actuación para la Entidad de Gestión y Modernización;
- 3º. Presentación ante el Ayuntamiento de Paterna de una solicitud de constitución de la Entidad de Gestión y Modernización;
- 4º. Negociación entre el Ayuntamiento de Paterna y la Comisión Promotora (asociación), con la finalidad de mejorar o modificar cualquiera de los contenidos de la solicitud;
- 5º. Aprobación provisional de un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la futura Entidad de Gestión y Modernización;
- 6º. Publicación en el portal del Ayuntamiento de Paterna de la información;
- 7º. Celebración de una asamblea de ratificación del convenio y de los estatutos a la que sean convocados todos los propietarios;
- 8º. Aprobación del convenio, de los estatutos y del nombramiento de cargos de la Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización por la doble mayoría de propietarios y cuotas de participación de, al menos, el cincuenta y uno por ciento;
- 9º. Nombramiento al menos del Presidente, Secretario y Tesorero más dos vocales;
- 10º. Acuerdo

favorable del Pleno del Ayuntamiento de Paterna; 11º. Consecuente adquisición de personalidad jurídica de la Entidad de Gestión y Modernización; 12º. Firma del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y la Entidad de Gestión y Modernización; 13º. Notificación a todos y cada uno de los propietarios que forman parte de la Entidad de Gestión y Modernización; 14º. Publicación en el portal web del Ayuntamiento de Paterna; 15º. Inscripción en el Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de áreas Industriales; 16º. Inscripción del nombramiento de los miembros de la Junta Directiva; 17º. Celebración de una Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se nombre a la persona que será responsable de la Gerencia de la citada entidad; 18º. Convocatoria de una Asamblea general de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se apruebe, entre otras cosas, la ratificación de nombramiento de la persona que ocupe el cargo de Gerente.

Bien es cierto que la asociación ahora existente puede ser el punto de arranque para la constitución de la Comisión Promotora de la futura Entidad de Gestión y Modernización. De hecho, parece que lo razonable es que sea así, porque buena parte de las funciones que actualmente realiza tal asociación deberían ser asumidas por la futura entidad. Esta es la interpretación que realiza el propio Proyecto de Ley en su disposición adicional primera, cuando asimila *"las Entidades Urbanísticas de Conservación, agrupaciones de interés urbanístico, asociaciones empresariales, comunidades de propietarios y otros órganos o entidades que agrupen a personas titulares de inmuebles en suelo industrial, y que a la entrada en vigor de esta ley ya gestionen áreas industriales, podrán considerarse que cumplen el requisito de comisión promotora sin necesidad de acreditar la representación establecida en el apartado 1 del art. 7"*. Se refiere al requisito de que agrupen, al menos, al 20 por ciento de la totalidad de los propietarios que tienen parcelas en el polígono industrial.

Para favorecer esta vía, la disposición adicional segunda de la futura Ley establece una prioridad en favor de estas entidades, comunidades de propietarios o asociaciones empresariales: *"en caso de concurrencia de solicitudes de varias comisiones promotoras sobre una misma área industrial, el Ayuntamiento priorizará en la tramitación la solicitud presentada por la entidad gestora ya existente y asimilada a comisión promotora conforme a la disposición anterior"*.

Y para acabar de cerrar la situación de continuidad entre el ente o asociación preexistente y la nueva Entidad de Gestión y Modernización, la disposición adicional tercera del Proyecto de Ley prescribe que *"las entidades urbanísticas de conservación, agrupaciones de interés urbanístico, asociaciones empresariales, comunidades de propietarios, y otros órganos o entidades que agrupen a personas titulares de inmuebles en suelo industrial, y que a la entrada en vigor de esta ley ya gestionen áreas industriales, podrán acordar que las Entidades de Gestión y Modernización que constituyan conforme a esta ley, se subrogarán en su patrimonio, derechos y obligaciones"*. De donde se deduce la voluntad continuista del legislador valenciano respecto de la posición favorable a la subrogación de las asociaciones empresariales, como la que gestiona el Polígono L'Andana, y su "conversión" en Entidades de Gestión y Modernización.

-Respecto del Parque Empresarial Táctica, cuya forma actual de gestión se realiza por medio de una asociación constituida al amparo de la Ley Orgánica 17/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación y la Ley 14/2008, de 18 de noviembre, de Asociaciones de la Comunidad Valenciana, al ser igualmente que en el caso anterior, una asociación de base puramente privada, sometida al principio general de voluntariedad, consagrado en el art. 22 de la Constitución y de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional que lo ha interpretado, deberá cumplir los mismos trámites que en el caso

del polígono L'Andana que, para mayor concreción, reproducimos de nuevo a continuación:

1º. Creación de una Comisión Promotora que acredite la representación de al menos el veinte por ciento de los propietarios (este requisito quedaría eximido de igual modo que en el caso del Polígono L'Andana, conforme a la disposición adicional primera del Proyecto de Ley); 2º. Elaboración de un proyecto de Estatutos y un plan de actuación para la Entidad de Gestión y Modernización; 3º. Presentación ante el Ayuntamiento de Paterna de una solicitud de constitución de la Entidad de Gestión y Modernización, 4º. Negociación entre el Ayuntamiento de Paterna y la Comisión Promotora (o asociación), con la finalidad de mejorar o modificar cualquiera de los contenidos de la solicitud; 5º. Aprobación provisional de un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la futura Entidad de Gestión y Modernización; 6º. Publicación en el portal del Ayuntamiento de Paterna de la información; 7º. Celebración de una asamblea de ratificación del convenio y de los estatutos a la que sean convocados todos los propietarios; 8º. Aprobación del convenio, de los estatutos y del nombramiento de cargos de la Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización por parte de al menos el 51% de los propietarios que, a su vez representen, al menos, el 51% de los coeficientes de participación respecto de la titularidad del área industrial correspondiente; 9º. Nombramiento, al menos, del Presidente, Secretario y Tesorero más dos vocales; 10º. Acuerdo favorable del Pleno del Ayuntamiento de Paterna; 11º. Consecuente adquisición de personalidad jurídica de la Entidad de Gestión y Modernización; 12º. Firma del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y la Entidad de Gestión y Modernización; 13º. Notificación a todos y cada uno de los propietarios que forman parte de la Entidad de Gestión y Modernización; 14º. Publicación en el portal web del Ayuntamiento de Paterna; 15º. Inscripción en el Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales; 16º. Inscripción del

nombramiento de los miembros de la Junta Directiva; 17º. Celebración de una Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se nombre la persona que será responsable de la Gerencia de la citada entidad; 18º. Convocatoria de una Asamblea general de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se apruebe, entre otras cosas, la ratificación del nombramiento de la persona que ocupe el cargo de Gerente.

De la misma manera que el caso anterior, también parece razonable que sea la propia asociación actualmente existente y que se ocupa de los asuntos relacionados con la gestión del parque empresarial la que tome la iniciativa a la hora de constituir la Comisión Promotora que inicie los trámites para la creación y puesta en marcha de la Entidad de Gestión y Modernización, aprovechando, en todo lo que sea posible, el trabajo ya realizado por aquélla. Esta es la posición que se deduce de los dispuesto en las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera del texto del Proyecto de Ley sobre Gestión, Modernización y Promoción de las áreas industriales, tal y como ha sido argumentado más arriba.

Las áreas industriales del polígono Fuente del Jarro y de Valencia Parque Tecnológico revisten un carácter especial y claramente diferenciado respecto de las dos anteriores, por cuanto ambas ya son entidades administrativas, aunque de base privada, constituidas en forma de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación. Esto no significa que no deban realizar los trámites necesarios para constituir las correspondientes Entidades de Gestión y Modernización; pero sí que, al tener una naturaleza jurídica parecida y, en algún caso, acuerdos firmados con el Ayuntamiento de Paterna, quizá podrían utilizar una vía alternativa diferente a la que obligatoriamente tendrían que cumplir o seguir las áreas industriales de L'Andana y Táctica.

Vamos a ver separadamente cada uno de estos casos:



-La Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Fuente del Jarro (ASIVALCO), tal y como fue señalado en apartados anteriores, se constituyó como una entidad de promoción privada, pero de carácter forzoso y obligatorio para todos los propietarios de las parcelas incluidas en su respectiva unidad de actuación. Su finalidad es velar por el cumplimiento del Reglamento de Gestión Urbanística, al cual se encuentra sometida. En fecha de 29 de diciembre de 1980 fue inscrita en el Libro registro de Entidades Urbanísticas de Colaboración de la Comisión Provincial de urbanismo de Valencia. Además, tal y como vimos, tiene un acuerdo en vigor con el Ayuntamiento de Paterna para el mantenimiento y ornato del respectivo polígono industrial Fuente del Jarro (tanto en su fase 1 como en su fase 2).

El hecho de que todos los propietarios de las parcelas ya formen parte de la entidad urbanística colaboradora de conservación supone un avance muy importante, ya que la base social necesaria para la constitución de la futura entidad de gestión y modernización ya existe (y, además, coincide con la que finalmente agrupara a los mismos propietarios), pues en ambos casos han de ser, como ya sabemos, la totalidad de los dueños de las parcelas.

Así pues, a la entidad de conservación, a nuestro entender, le caben dos alternativas para adaptarse a la futura Ley sobre gestión, modernización y promoción de las áreas industriales, a saber:

a) Solicitar la extinción de la entidad urbanística colaboradora de conservación a la Administración actuante, previo acuerdo adoptado por una asamblea general extraordinaria convocada a tal efecto, en la que voten a favor de la extinción al menos dos tercios de los votos de los propietarios asistentes; y, acto seguido, o simultáneamente, iniciar los trámites para la constitución de una Entidad de Gestión y Modernización del área industrial; o bien

b) Optar por la conversión de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación en una Entidad de Gestión y Modernización del área industrial, previa modificación de los estatutos de la primera para adaptarla a la naturaleza, objeto y finalidad de la segunda, mediante la aprobación de todo ello por acuerdo expreso de la asamblea general, debiendo reunir una mayoría de los dos tercios de los propietarios asistentes, con la consiguiente ratificación de tal modificación por parte de la Administración urbanística actuante.

En el primer caso, tras la extinción de la actual comunidad de propietarios (la entidad urbanística colaboradora de conservación), se deberían iniciar *ex novo* y cumplir los trámites para la constitución y puesta en funcionamiento de la entidad de gestión y modernización, tal y como han sido descritos más arriba, esto es:

- 1º. Creación de una Comisión Promotora que acredite la representación de al menos el veinte por ciento de los propietarios (requisito exceptuado, para este caso, por la disposición adicional primera del Proyecto de Ley, tal como quedó explicado más arriba);
- 2º. Elaboración de un proyecto de Estatutos y un plan de actuación para la Entidad de Gestión y Modernización;
- 3º. Presentación ante el Ayuntamiento de Paterna de una solicitud de constitución de la Entidad de Gestión y Modernización;
- 4º. Negociación entre el Ayuntamiento de Paterna y la Comisión Promotora (en este caso la actual Comunidad de Propietarios, ASIVALCO), con la finalidad de mejorar o modificar cualquiera de los contenidos de la solicitud;
- 5º. Aprobación provisional de un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la futura Entidad de Gestión y Modernización;
- 6º. Publicación en el portal del Ayuntamiento de Paterna de la información;
- 7º. Celebración de una asamblea de ratificación del convenio y de los estatutos a la que sean convocados todos los propietarios;
- 8º. Aprobación del convenio, de los estatutos y del nombramiento de cargos de la Junta

Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización por parte de al menos el 51% de los propietarios que, a su vez representen, al menos, el 51% de los coeficientes de participación respecto de la titularidad del área industrial correspondiente; 9º. Nombramiento al menos del Presidente, Secretario y Tesorero más dos vocales; 10º. Acuerdo favorable del Pleno del Ayuntamiento de Paterna; 11º. Consecuente adquisición de personalidad jurídica de la Entidad de Gestión y Modernización; 12º. Firma del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la Entidad de Gestión y Modernización; 13º. Notificación a todos y cada uno de los propietarios que forman parte de la Entidad de Gestión y Modernización; 14º. Publicación en el portal web del Ayuntamiento de Paterna; 15º. Inscripción en el Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales; 16º. Inscripción del nombramiento de los miembros de la Junta Directiva; 17º. Celebración de una Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se nombre la persona que será responsable de la Gerencia de la citada entidad; 18º. Convocatoria de una Asamblea general de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se apruebe, entre otras cosas, la ratificación del nombramiento de la persona que ocupe el cargo de Gerente.

En el segundo caso, cabría plantearse un camino alternativo, consistente, en nuestra opinión, en lo siguiente: hacer coincidir la aprobación de la modificación de los estatutos de la entidad urbanística de conservación, por parte del Ayuntamiento de Paterna, con la presentación ante el Ayuntamiento de la solicitud de constitución de la Entidad de Gestión y Modernización y, a continuación, seguir los trámites que fueron señalados más arriba, esto es:

1. Negociación con el Ayuntamiento de Paterna de los extremos que habrían de formar parte de la solicitud de constitución de la entidad de gestión y modernización;
2. Aprobación provisional

de un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la futura Entidad de Gestión y Modernización; 3. Publicación en el portal del Ayuntamiento de Paterna de la información facilitada por los representantes de la antigua entidad colaboradora de conservación; 4. Celebración de una asamblea de ratificación del convenio y de los estatutos a la que sean convocados todos los propietarios (miembros de la extinta o modificada entidad de conservación); 5. Aprobación del convenio, de los estatutos y del nombramiento de cargos de la Junta Directiva de la nueva Entidad de Gestión y Modernización por parte de al menos el 51% de los propietarios que, a su vez representen, al menos, el 51% de los coeficientes de participación respecto de la titularidad del área industrial correspondiente; 6. Nombramiento de la nueva Junta Directiva, en su caso, con la posibilidad de mantener la misma que tuviere la modificada entidad de conservación, si así se decide por la asamblea general de los propietarios; 7. Acuerdo favorable del Pleno del Ayuntamiento de Paterna; 8. Consecuente adquisición de la "nueva" personalidad jurídica por parte de la Entidad de Gestión y Modernización; 9. Firma del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la Entidad de Gestión y Modernización; 10. Notificación a todos y cada uno de los propietarios que forman parte de la Entidad de Gestión y Modernización; 11. Publicación en el portal web del Ayuntamiento de Paterna; 12. Inscripción en el Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de áreas Industriales; 13. Inscripción del nombramiento de los miembros de la Junta Directiva; 14. Celebración de una Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se nombre la persona que será responsable de la Gerencia de la citada entidad, con posible mantenimiento de la misma que anteriormente ocupase el puesto de gerente en la anterior comunidad de propietarios; 15. Convocatoria de una Asamblea general de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se

apruebe, entre otras cosas, la ratificación del nombramiento de la persona que ocupe el cargo de Gerente.

Realmente, entre una y otra posibilidad la diferencia de trámites es muy pequeña, pues afecta únicamente a los que tienen que ver con la formación de la Comisión Promotora (que en realidad es la misma Comunidad de Propietarios), que en el caso de las entidades colaboradoras de conservación podría entenderse ya formada a través de la propia asamblea general de la citada entidad de conservación, en el caso de que tomara un acuerdo en este sentido.

Sin embargo, en nuestra opinión, no cabría entender que la citada asamblea general pudiera servir también para sustituir el acuerdo a que se refiere el párrafo 4 del art. 11 del proyecto de ley, respecto de la ratificación del proyecto de convenio negociado con el Ayuntamiento, precisamente porque faltaría este trámite (el de la negociación con la administración del proyecto de convenio); lo cual no es óbice para que, aprovechando los convenios ya existentes entre el Ayuntamiento y la entidad urbanística de conservación, desde esta entidad se vayan preparando los trámites, de acuerdo con el propio Ayuntamiento, para agilizar al máximo la "conversión" de la entidad urbanística colaboradora en Entidad de Gestión y Modernización.

-El caso de Valencia Parque Tecnológico se parece mucho al que acabamos de examinar. El organismo de gestión también se corresponde con el de una entidad urbanística colaboradora de conservación, de naturaleza administrativa, con personalidad propia y plena capacidad, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y, como en el caso de ASIVALCO, también reúne a la totalidad de los propietarios de las parcelas incluidas en el área industrial.

Aunque el acuerdo con el Ayuntamiento de Paterna es muy reciente y afecta a aspectos muy concretos para la anualidad de

este año 2017, también ello puede servir de punto de partida para la posible conversión de la actual entidad de conservación en la futura Entidad de Gestión y Modernización que, en su caso, se pueda llegar a constituir.

Del mismo modo que en el caso del Polígono Fuente del Jarro, en este caso, los propietarios de las parcelas incluidas en la actuación denominada Valencia Parque Tecnológico tiene dos alternativas para llevar a cabo su adaptación a la futura ley sobre gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana, a saber:

- a) La vía de la constitución *ex novo* de la correspondiente entidad de gestión y modernización; y
- b) La "conversión" de la actual entidad de conservación en entidad de gestión y modernización (EGM).

La primera vía es completamente coincidente con la prevista con carácter general en el texto de la futura ley y que resumidamente volvemos a reproducir a continuación:

1º. Creación de una Comisión Promotora que acredite la representación de al menos el veinte por ciento de los propietarios (requisito eximido por la disposición adicional primera del Proyecto de Ley); 2º. Elaboración de un proyecto de Estatutos y un plan de actuación para la Entidad de Gestión y Modernización; 3º. Presentación ante el Ayuntamiento de Paterna de una solicitud de constitución de la Entidad de Gestión y Modernización, 4º. Negociación entre el Ayuntamiento de Paterna y la Comisión Promotora (realmente la entidad de conservación ya existente), con la finalidad de mejorar o modificar cualquiera de los contenidos de la solicitud; 5º. Aprobación provisional de un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la futura Entidad de Gestión y Modernización; 6º. Publicación en el portal del Ayuntamiento de Paterna de la información; 7º. Celebración de una asamblea de ratificación del convenio y de los estatutos a la que sean

convocados todos los propietarios; 8º. Aprobación del convenio, de los estatutos y del nombramiento de cargos de la Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización por parte de al menos el 51% de los propietarios que, a su vez representen, al menos, el 51% de los coeficientes de participación respecto de la titularidad del área industrial correspondiente; 9º. Nombramiento al menos del Presidente, Secretario y Tesorero más dos vocales; 10º. Acuerdo favorable del Pleno del Ayuntamiento de Paterna; 11º. Consecuente adquisición de personalidad jurídica de la Entidad de Gestión y Modernización; 12º. Firma del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la Entidad de Gestión y Modernización; 13º. Notificación a todos y cada uno de los propietarios que forman parte de la Entidad de Gestión y Modernización; 14º. Publicación en el portal web del Ayuntamiento de Paterna; 15º. Inscripción en el Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales; 16º. Inscripción del nombramiento de los miembros de la Junta Directiva; 17º. Celebración de una Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se nombre la persona que será responsable de la Gerencia de la citada entidad; 18º. Convocatoria de una Asamblea general de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se apruebe, entre otras cosas, la ratificación del nombramiento de la persona que ocupe el cargo de Gerente.

Bien es cierto, como se indicó anteriormente, que la entidad ahora existente puede ser la que impulse la creación de la Comisión Promotora (de hecho, la disposición adicional primera la equipara a ésta), a partir de la cual se inician todos los trámites para la puesta en marcha de la futura entidad de gestión y modernización; y así parece que sea lo más lógico y razonable, puesto que las funciones que actualmente desempeña la entidad de conservación serían asumidas, en su caso, por la futura entidad de gestión y conservación. Una vez constituida e inscrita la nueva entidad, podría procederse a la

extinción, de conformidad con sus estatutos, de la anterior entidad colaboradora de conservación.

En el supuesto de que se opte por la "conversión" o transformación de la actual entidad de conservación en una entidad de gestión y modernización, conforme a la nueva ley, circunstancia que parece razonable, debido a que la base social ya está formada (por la totalidad de los propietarios de las naves o parcelas del polígono), teniendo ya personalidad jurídica, estatutos y órganos de gestión y representación, se debería acometer una reforma de sus estatutos que a su vez fuera ratificada por la Administración actuante. En este caso, sería necesario el voto favorable de dos tercios de los asistentes a la correspondiente asamblea general, con arreglo al total de las cuotas de participación, así como la concurrencia de los votos favorables del 51 % de todos los propietarios de las parcelas.

Una vez hecho esto, se procedería del mismo modo que el caso de la otra entidad urbanística colaboradora de conservación, analizada respecto del área industrial anterior:

1. Negociación con el Ayuntamiento de Paterna de los extremos que habrían de formar parte de la solicitud de constitución de la entidad de gestión y modernización;
2. Aprobación provisional de un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la futura Entidad de Gestión y Modernización;
3. Publicación en el portal del Ayuntamiento de Paterna de la información facilitada por los representantes de la antigua entidad colaboradora de conservación;
4. Celebración de una asamblea de ratificación del convenio y de los estatutos a la que sean convocados todos los propietarios (miembros de la extinta o modificada entidad de conservación);
5. Aprobación del convenio, de los estatutos y del nombramiento de cargos de la Junta Directiva de la nueva Entidad de Gestión y Modernización por parte de al menos el 51% de los propietarios que, a su vez representen, al menos, el 51% de los coeficientes de participación respecto de la titularidad del área industrial



correspondiente; 6. Nombramiento de la nueva Junta Directiva, en su caso, con la posibilidad de mantener la misma que tuviere la modificada entidad de conservación, si así se decide por la asamblea general de los propietarios; 7. Acuerdo favorable del Pleno del Ayuntamiento de Paterna; 8. Consecuente adquisición de la "nueva" personalidad jurídica por parte de la Entidad de Gestión y Modernización; 9. Firma del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Paterna y la Entidad de Gestión y Modernización; 10. Notificación a todos y cada uno de los propietarios que forman parte de la Entidad de Gestión y Modernización; 11. Publicación en el portal web del Ayuntamiento de Paterna; 12. Inscripción en el Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de áreas Industriales; 13. Inscripción del nombramiento de los miembros de la Junta Directiva; 14. Celebración de una Junta Directiva de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se nombre la persona que será responsable de la Gerencia de la citada entidad, con posible mantenimiento de la misma que anteriormente ocupase el puesto de gerente en la anterior comunidad de propietarios; 15. Convocatoria de una Asamblea general de la Entidad de Gestión y Modernización en la que se apruebe, entre otras cosas, la ratificación del nombramiento de la persona que ocupe el cargo de Gerente.

Parece lógico que si se opta por esta segunda vía, se produzca el mantenimiento de las bases ya establecidas en la actual entidad de conservación, en cuanto a los órganos de representación y gestión y respecto de la base asociativa de propietarios ya existente.

En síntesis, se trata de poner de manifiesto que, con la adaptación a la nueva ley, los propietarios van a seguir perteneciendo a una entidad colaboradora con la Administración de muy parecidas características y que, si hasta ahora lo único que suponía es la asunción de obligaciones relacionadas con la conservación y mantenimiento del área industrial, a partir de la

creación de la entidad de gestión y modernización, también se pueden empezar a recibir los beneficios y ayudas que la futura ley contempla.

-La situación del Parque Científico de la Universidad de Valencia es diferente respecto de las demás áreas empresariales que conviven en el término municipal de Paterna. Como ya fue señalado en páginas anteriores, al ser propiedad de un solo titular, la Universidad de Valencia, aunque la gestión o el aprovechamiento recaiga sobre otra entidad, una fundación, cuyo patronato es plural, compuesto por varias entidades, al no existir régimen de comunidad ni una pluralidad de parcelas o naves industriales con diferentes titulares, no parece que la figura de la Entidad de Gestión y Modernización, prevista en la futura Ley sobre áreas industriales valenciana, se acomode a su situación, tan específica. Por consiguiente no va a tener que iniciar los trámites para la constitución de un tipo de entidad de tales características, pudiendo mantener el mismo sistema de gestión y administración que ha seguido teniendo desde su constitución hasta este momento.

Tal circunstancia podría cambiar en el caso de que la propiedad de los terrenos comprendidos dentro de su respectivo perímetro pase a ser de una pluralidad de dueños, en cuyo caso, habiendo nacido un régimen de comunidad, sería conveniente una adaptación a la futura Ley, semejante a la de las restantes áreas empresariales o industriales.

No obstante lo anterior, esto no quiere decir que la citada área científico-empresarial quede fuera del ámbito de aplicación de la futura Ley sobre gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana, porque le podrían ser de aplicación, entre otras, las disposiciones que tienen que ver con la clasificación de las áreas industriales (artículos 29 y siguientes del Proyecto de Ley), su inclusión en el Mapa Industrial previsto en el art. 35 del Proyecto, e indirectamente podría beneficiarse el Ayuntamiento de Paterna

para alcanzar, en su caso, el reconocimiento como municipio industrial estratégico.

## **5. CONCLUSIONES.**

A la vista de los datos con los que se ha elaborado este informe, se puede decir que el municipio de Paterna goza de una situación privilegiada para la adaptación de su suelo industrial al nuevo régimen jurídico que nacerá con la entrada en vigor de la futura Ley sobre gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana.

Ello es así, fundamentalmente por dos tipos de razones:

1ª. La propia naturaleza y circunstancias que afectan a las áreas industriales ya existentes en el término municipal de Paterna.

2ª. La consolidación de gestión y administrativa que ya poseen esas áreas industriales, las cuales, como hemos visto, se encuentran organizadas, aunque de manera desigual, lo cual facilitará, sin duda, la constitución de las oportunas Entidades de Gestión y Modernización, en cada una de ellas.

Una cosa y otra, en el futuro traerán consigo que el municipio de Paterna pueda alcanzar el reconocimiento de "Municipio Industrial Estratégico". El hecho de que los cinco polígonos existentes en Paterna ya tengan su forma de gestión, bien sea como meras asociaciones empresariales, como comunidades de propietarios o entidades urbanísticas de conservación, facilita enormemente la adaptación del municipio a la futura Ley sobre gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana. La disposición adicional primera de la norma proyectada contempla la posibilidad de que estas entidades puedan actuar como Comisión Promotora de la futura Entidad de Gestión y Modernización.

Por consiguiente, la valoración que debe realizarse respecto de la situación en que se encuentran los parques empresariales o industriales que se encuentran en el término municipal de Paterna es muy positiva; porque, como se ha indicado, favorecerá una rápida adaptación a la futura Ley.

Por último, quisiéramos manifestar nuestro agradecimiento a los representantes de las áreas industriales de Paterna por su amabilidad, predisposición y contribuciones, a la hora de preparar la realización de este informe.

En Valencia, a 10 de noviembre de 2017.

Excmo. Sr. Juan Manuel Badenas Carpio

Catedrático de Derecho Civil

Presidente del ICBP