

REQUISITOS PARTICULARES PARA LA CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO DE CIERTAS COMPAÑIAS ESPECIALES SEGUN SU OBJETO Y PARA DETERMINADOS TIPOS DE APORTACIONES AL CAPITAL SOCIAL

Por: Lcdo. Luis Esteban Gómez Amador

REQUISITOS PARTICULARES SEGUN EL OBJETO SOCIAL

1. RADIODIFUSION, CANALES DE TELEVISION Y COMUNICACION SOCIAL.

De conformidad con el literal i) del artículo 6 del Reglamento Orgánico Funcional de la Secretaría Nacional de Información Pública (SENDIP), hoy SENAC, publicado en el R. O. No. 100 del 8 de enero de 1985, constituye facultad del Secretario Nacional de Información Pública: **"Presentar un informe previo al organismo estatal competente** para la concesión de nuevas frecuencias de radio-difusión y canales de televisión, como también **para la constitución de nuevas empresas de comunicación social"**.

En la práctica, el informe de la Secretaría Nacional de Información Pública se lo exige por parte de la Superintendencia de Compañías, antes de dictarse la Resolución que apruebe la constitución de la compañía, por lo que en dicha Institución sí se acepta al trámite la solicitud respectiva, sin acompañarse a la misma el citado informe previo.

2.- TURISMO

(El requisito aludido en este rubro se relaciona más que con el objeto social con la denominación de la Compañía).

El artículo 35 de la Ley de Turismo, publicada en el R.O. No. 230 del 11 de julio de 1989, dispone que "Ningún establecimiento o empresa podrá utilizar en su denominación o razón social el término "turismo" asociado con las palabras "Nacional", "Provincial", o "Regional", por ser términos reservados para las dependencias oficiales de turismo".

A su vez el artículo 133 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley de Turismo, publicado en el suplemento del R.O. del 11 de octubre de 1989, ratifica lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Turismo y, además, aclara que el término "Turismo" o sus derivados en castellano —sin estar asociados con las palabras "Nacional", "Provincial", o "Regional"— sí pueden **ser utilizados** por cualquier establecimiento o empresa, en su razón social o **denominación**, previa autorización de la CETUR.

En definitiva, cualquier establecimiento o empresa, para utilizar el término "turismo" o sus derivados en castellano en su razón social o denominación, requerirá la autorización, previa a su constitución, de la CETUR. Sin este requisito, la Superintendencia de Compañías no puede aprobar como Compañía, la constitución de una Sociedad que se encuentre incurso en esta norma.

3.- CORRETAJE DE BIENES RAICES.

El artículo 13 de la Ley de los Corredores de Bienes Raíces, publicada en el R.O. No. 790 del 19 de julio de 1984, dispone: "En el caso de las personas jurídicas constituidas con el objeto de dedicarse al corretaje de bienes raíces, **el gerente** o representante legal será necesariamente un corredor profesional de bienes raíces".

En la misma Ley, en su artículo 9, se establece que es el Ministerio de Educación quien organizará y regulará, como carrera intermedia, el corretaje de bienes raíces, y, a su vez, quien otorgará el título de Corredores de Bienes Raíces, una vez que se haya cumplido con los requisitos que establece el artículo 3 de la presente Ley.

Si bien es cierto que el artículo 13 de la Ley de los Corredores de Bienes Raíces establece que el representante legal de las compañías dedicadas a esta actividad deben ser corredores profesionales de bienes raíces, cabe puntualizar que esto no es un requisito previo para la constitución de este tipo de sociedades, sino que se trata más bien de un requisito particular que exige la Ley para su funcionamiento.

4.- COLOCADORAS DE SEGUROS.

El Reglamento para Intermediación de Agentes Corredores de Seguros e Intermediación de Reaseguros, publicado en el R.O. No. 722 del 11 de abril de 1984, establece en el artículo 7 lo siguiente: "La Agencia Colocadora **de Seguros**, para obtener su Credencial, debe cumplir los siguientes requisitos: ... b) La persona jurídica: 1. Constituirse legalmente como Compañía de Comercio, para cuyo efecto la Superintendencia de Compañías previo el trámite de constitución, exigirá el informe favorable de la Superintendencia de Bancos **sobre el objeto** y la razón social de dicha compañía; y, 2. Tener como objeto social **prin-**

cial la gestión y colocación de seguros, incluyendo el asesoramiento especializado".

Por lo tanto, es necesario para la constitución de las compañías dedicadas a la colocación de seguros, la aprobación previa de la Superintendencia de Bancos respecto del objeto y de la razón social de la compañía respectiva.

En la práctica, para obtener dicha aprobación, la Superintendencia de Bancos exige que se acompañe a la correspondiente solicitud la denominación autorizada previamente por la Superintendencia de Compañías, al igual que el texto de la respectiva cláusula del proyecto del contrato social relativa al objeto social de la compañía.

5.- TRANSPORTE TERRESTRE.

El segundo inciso del artículo 169 de la "Ley de Tránsito y Transporte Terrestres", publicada en el R.O. No. 417 del 10 de abril de 1981, prohíbe a la Superintendencia de Compañías y a la Dirección Nacional de Cooperativas la autorización para crear sociedades o cooperativas de transporte que tengan por objeto dedicarse al servicio de transporte terrestre, sin que el Consejo Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre haya dado previamente su informe favorable.

De igual manera, el inciso final del mismo artículo prohíbe el otorgamiento e inscripción de las escrituras públicas de conformación de empresas de transporte, sin que se haya dado, previamente, el informe favorable por parte del Consejo Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre.

Vale la pena destacar que esta disposición es aplicable no sólo para las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, sino para todas en general, tales como las compañías en nombre colectivo o en comandita.

6.- CORREO

El artículo 2 de la Ley General de Correos, publicada en el R.O. No. 888 del 3 de agosto de 1979, establece que la prestación de servicios de correos es atribución privativa del Estado y que éste la ejercerá a través de la Empresa Nacional de Correos en todo el territorio nacional e internacional.

El artículo 3 de la misma Ley, establece el Monopolio Postal en favor de la Empresa Nacional de Correos para la expedición y recepción de cartas y tarjetas postales, así como de aquellos envíos de correspondencia que expresamente se determinaren. Igualmente prohíbe el emplear la palabra "Correos" en ninguna actividad ajena al Servicio Postal.

Pese al monopolio que se establece en la Ley, se han constituido muchas compañías dedicadas a envíos postales particulares basadas en el Reglamento

de Monopolio Postal, publicado en el R.0 No. 696 del 29 de mayo de 1987, que en su artículo 2 establece: "AUTORIZACION PARA OPERAR COMO SERVICIO PARALELO: Sólo las personas naturales o jurídicas debidamente autorizadas por la Dirección General de Correos, podrán realizar el transporte particular de los envíos de correspondencia, para lo cual suscribirán el contrato temporal de transporte particular de correspondencia y pagarán mensualmente el derecho establecido por concepto de autorización".

Asimismo existe un Oficio Circular SC.IDS.89.153 del 11 de septiembre de 1989, suscrito por el Superintendente de Compañías, en el que notifica a sus funcionarios requerir autorización previa otorgada por el Director General de Correos para la constitución de compañías que tengan por objeto el transporte de envíos postales. Ello, a pesar de que, *en* puro derecho, el Art. 2 del Reglamento de Monopolio Postal de 1987 exige la autorización pertinente para la actividad misma de los envíos postales particulares y no para la constitución de la Compañía que va a ejercer esa actividad.

En tal caso, podría decirse, tal vez, que la autorización de la Dirección General de Correos que prevé la citada disposición reglamentaria no es del todo legal, ya que un Reglamento no puede irse en contra de lo que expresamente dispone la Ley, y si ésta establece, sin excepciones, el Monopolio Postal para la Empresa Nacional de Correos, el Reglamento no puede permitir a la Dirección Nacional de Correos que autorice a particulares a participar en esta actividad, contraviniendo lo dispuesto por la Ley; pues sólo la Ley puede prever este tipo de excepciones en esta clase de actividades, según el inciso final del numeral 1 del Art. 46 de la Constitución.

Ello al margen, naturalmente, de los muchos vicios y pocas virtudes del servicio postal ecuatoriano.

7.- CASAS DE CAMBIO

Hasta hace algunos años, las compañías que tenían por objeto dedicarse al negocio de cambio de moneda extranjera estaban controladas por la Superintendencia de Compañías. De acuerdo con la Resolución No. 77-305 del Superintendente de Bancos, publicada en el R.0 No. 318 del 19 de abril de 1977, este tipo de compañías requerían autorización previa *del* Superintendente de Bancos para su constitución, aumento o disminución de capital, etc.

La Resolución No. 6259 del Superintendente de Compañías, publicada en el R.O. No. 339 del 18 de mayo de 1977, establece: "Cuando se trate de actos relacionados con la constitución de compañías de comercio, en cuyo objeto social conste el negocio de cambio de moneda extranjera; el aumento o disminución de capital, establecimiento de sucursales o agencias, o de modificaciones del con-

trato social, relacionados con la actividad de cambios, la Superintendencia de Compañías exigirá, previamente, para dar trámite a la solicitud, informe favorable conferido por el Superintendente de Bancos".

La Resolución No. 79-254 dictada por el Superintendente de Bancos, publicada en el R.O. No. 850 del 11 de junio de 1979 resolvió expedir ciertas reformas al Reglamento Codificado para Casas y Oficinas Especiales de Cambio, entre las que se encontraban las siguientes: "Art. 1. El Art.1° dirá: Solamente podrán operar en el mercado libre de cambios, como "Casa de Cambio"; las personas jurídicas constituídas exclusivamente para tal objeto y que hubieren obtenido previamente la autorización del Superintendente de Bancos"; "Art. 4: El artículo 5° dirá: (segundo inciso) El caso de establecimiento de Sucursales y se observará el **mismo trato exigido para la constitución de la oficina principal**"; (último inciso) El establecimiento de agencias sólo requerirá de la autorización previa del Superintendente de Bancos".

En estas Resoluciones podemos observar que se requería de la autorización previa del Superintendente de Bancos para la constitución o apertura de sucursales de compañías (Casas de Cambio), que tuvieran por objeto dedicarse al negocio de cambio de moneda extranjera.

Este requisito fue derogado cuando estas compañías pasaron a ser controladas por la Superintendencia de Bancos, de acuerdo con la ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, publicada en el suplemento No. 453 del R.O. No. 453 del 17 de marzo de 1983, que en su artículo 27 establece: "Al Art. 17 de la Ley General de Bancos, agréguese los siguientes incisos: (primer inciso) **"La Superintendencia de bancos vigilará y controlará también las actividades de las personas naturales, Jurídicas o de otras formas de asociación que de manera habitual dentro del giro ordinario de sus negocios, realicen operaciones de: cambio de moneda extranjera,** mandato e intermediación financiera, emisión de tarjetas de crédito de circulación general, emisión de cheques de viajeros, financiación o compra de cartera bajo cualquier modalidad".

En todo caso, se incluye aquí este tema por su valor histórico.

8.- COMPAÑÍAS DE SEGURIDAD Y/O VIGILANCIA

El artículo 80 de la Ley Orgánica de la Policía Nacional, publicada en el R.O. No. 757 del 7 de marzo de 1975, dispone lo siguiente: "Prohíbese el establecimiento y funcionamiento independiente de toda Organización que tenga como fines o funciones alguno o algunos de los fines que competen a la Policía Nacional. Las organizaciones particulares que a la vigencia de la presente Ley cumplen actividades inherentes a la Policía Nacional, serán reemplazadas por unidades especiales adiestradas para tales efectos, o funcionarán previa auto-

rización otorgada por el Ministro de Gobierno a pedido del Comandante General, de acuerdo con el Reglamento que para el efecto se dictare".

Del texto de este artículo conviene destacar que, como toda norma legal normal, dispuso para el futuro, pero reconoció los derechos adquiridos de las organizaciones particulares que ya existían a la fecha en que entró en vigencia.

No obstante esto último, es decir, no obstante la prohibición pura y simple de que se constituyan compañías de seguridad y/o vigilancia, en la práctica, por obligada razón de las circunstancias, han seguido constituyéndose este tipo de sociedades, con la venia del Ministerio de Gobierno pero en contra de la Ley.

Tan es esto cierto, que actualmente existe con plena vigencia un Oficio Circular SC.IDS.90.068, del 19 de junio de 1990, de la Superintendencia de Compañías, en el cual se advierte a los funcionarios de la misma el exigir autorización previa del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas para la constitución de estas Compañías.

Como estas compañías tienen relación estrecha con la tenencia de armas, es importante tener presente la Ley de Fabricación, Importación, Exportación, Comercialización y Tenencia de Armas, Municiones, Explosivos y Accesorios, publicada en el R. O. No. 311 del 7 de noviembre de 1980, la cual en su artículo 10, establece lo siguiente: "Únicamente con la autorización del Ministerio de Defensa Nacional y previo estudio e informe del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, se podrá instalar fábricas de armas o de transformación de ellas, de municiones, de recarga y de explosivos, debiendo los interesados sujetarse a las normas y más regulaciones que sobre la materia establezca el Reglamento pertinente".

9.- COMPAÑÍAS CONSULTORAS.-

El artículo 1° de la Ley de Constitución, funcionamiento y asociación de Compañías Consultoras, publicada en el R.O. No. 167 del 11 de julio de 1967, dispone lo siguiente: Las Compañías Consultoras Nacionales podrán adoptar cualquiera de las formas permitidas por la Ley con excepción de las de Compañías Anónimas y en Comandita por acciones, y estarán **integradas única y exclusivamente** por profesionales con títulos académicos otorgado por la Universidad o Instituto de Enseñanza Superior legalmente reconocido en el país; o con título obtenido en el Exterior y legalmente **revalidado** en el Ecuador, debiendo disponer de un número suficiente **de expertos para cada campo de actividad o especialidad**.

El artículo 3² de la misma Ley, señala los campos específicos dentro de los que las compañías Consultoras Nacionales podrán desempeñar sus funciones, siendo éstos los siguientes:

- a) Administración y Organización;
- b) Estudio de Factibilidad y específicos;
- c) Supervisión de Obras;
- d) Auditoría y Contabilidad; y,
- e) En todos aquellos para los cuales estuvieren técnicamente especializados.

Por otra parte, la misma Ley de Constitución, funcionamiento y asociación de Compañías Consultoras, en su artículo 4° crea el Registro Nacional de Compañías Consultoras, el cuál está a cargo de la Junta Nacional de Planificación y Coordinación. Así mismo, en el segundo inciso del mismo artículo, se establece que: "La Junta Nacional de Planificación y Coordinación abrirá un libro de registro especial para compañías Consultoras Extranjeras, en donde deberán inscribirse obligatoriamente todas las Compañías extranjeras que tengan interés de intervenir o que se hallen interviniendo en el país".

Las Compañías Consultoras, de acuerdo con el artículo 5° de la Ley, deberán, para poder operar, inscribirse en el registro Nacional, determinando las finalidades y los campos de asesoría que vayan a cubrir. Igualmente, deberán, si ampliaren sus actividades, actualizar la capacidad de sus funciones en el respectivo Registro.

En el Reglamento de Compañías Consultoras, publicado en el R.O. No. 84 del 31 de diciembre de 1968 se encuentra, claramente especificado, qué solicitudes y documentos, deberán presentarse para obtener la inscripción de la sociedad, en el Registro de Compañías Consultoras Ecuatorianas (art. 2°); en el Registro de Compañías Consultoras Extranjeras (art. 3°); y, en el Registro de Compañías Consultoras Asociadas en Participación (art. 4°).

10.- COMPAÑÍAS MINERAS.-

De acuerdo con el artículo 11 literal a) de la recientemente derogada Ley de Fomento Minero, los instrumentos de constitución de las empresas mineras de nacionalidad ecuatoriana y de las extranjeras domiciliadas en el país, la modificación de tales instrumentos y la disolución de las empresas, debían inscribirse en los Registros Mineros.

Esta Ley de Fomento Minero fue derogado por de la nueva Ley de Minería, publicada en el Suplemento del R.O. No. 695 del 31 de mayo de 1991, la misma que en su artículo 17, establece lo siguiente: "**Actos societarios y afiliación.** La Superintendencia de Compañías, en forma previa a la aprobación de la constitución, domiciliación, aumento de capital o reforma de estatutos de las compañías en cuyo objeto social figure la realización de actividades mineras en cualquiera de sus fases, requerirá la afiliación a una de las cámaras de Minería del Ecuador de conformidad con la Ley".

11.- COMPAÑÍAS PESQUERAS.-

El Decreto Supremo No. 90 del 31 de enero de 1975, publicado **en el R. No. 741** de febrero 13 de 1975, establecía en su artículo 1º lo **siguiente**: "**Los Notarios Públicos**, para inscribir (sic) en sus Registros de Escrituras **Públicas** la constitución de compañías que tengan por objeto ejercer la actividad **pesquera y conexas**, exigirán el informe favorable del Ministerio **de Recursos Naturales y Energéticos**".

Este requisito fue derogado mediante Decreto No. 598, publicado **en el R.O.** del 15 de marzo de 1985. No obstante, se menciona aquí este **asunto por su** valor histórico.

Por otra parte, las reformas a la Ley de Pesca y desarrollo Pesquero, publicadas en *el R.O.* No. 252 del 19 de agosto de 1985, establecen en su artículo 35 lo siguiente: "El artículo 109 dirá: (primer inciso) "La venta, traspaso, cambio de denominación o de razón social, fusión, división y otras modificaciones de las empresas pesqueras clasificadas en Categoría Especial, deberá hacerse previa autorización del Consejo Nacional de Desarrollo Pesquero".

12.- FARMACIAS Y DROGUERIAS.

El artículo 160 del Código de la Salud, establece: "Son laboratorios farmacéuticos los establecimientos autorizados para elaborar medicamentos y **especialidades farmacéuticas o biológicas** de uso humano o veterinario, así como cosméticos; los que estarán dirigidos por químicos farmacéuticos".

El artículo 161 del mismo Código, dispone que: "Los establecimientos farmacéuticos serán autorizados, previamente a su apertura, a su transformación, ampliación, cambio de local o razón social y controlados en su funcionamiento".

Por otra parte, el artículo 158 del citado cuerpo legal, define como droguerías a: "... las empresas autorizadas para realizar promoción médica, importación, exportación y venta al por mayor de medicamentos en general, especialidades farmacéuticas, drogas, productos para la industria farmacéutica, materiales auxiliares de uso quirúrgico y cosméticos. Funcionarán bajo la representación y responsabilidad técnica de un profesional químico farmacéutico".

Como dato curioso, conviene agregar a lo antedicho, que el artículo 181 del Código de Salud, establece que: "Los médicos en ejercicio activo no podrán ser dueños, accionistas o tener participación económica alguna en farmacias, o droguerías. En el medio rural donde no existen farmacias, la autoridad **de salud** podrá autorizar a los médicos el funcionamiento de botiquines de su propiedad, de acuerdo con el reglamento que se expida".

Cabe destacar que todas las autorizaciones que se han mencionado en este acápite, deben ser concedidas por las Municipalidades respectivas, de acuerdo a las Ordenanzas aprobadas por el Ministerio de Salud (Art. 203 C. de S.) que hayan expedido o, caso contrario, por las autoridades de salud con jurisdicción nacional (Ministro de Salud, Director o Subdirector Nacionales, Art. 208 C. de S.) o por las autoridades provinciales.

AFILIACION A LAS CAMARAS DE LA PRODUCCION

- **Cámara de Industrias:** Debe hacerse antes de dictarse la Resolución de la Superintendencia de Compañías. (Decreto 1431 R.O. 15 de septiembre de 1968);
- **Cámara de Construcción:** Debe hacerse antes de dictarse la Resolución de la Superintendencia de Compañías. (Decreto 3136-C r. R.O. 30 de enero de 1979);
- **Cámara de Minería:** Debe hacerse antes de dictarse la Resolución de la Superintendencia de Compañías. (Art. 17 Ley de Minería-Suplemento R.O. 31 de mayo de 1991).
Cámara de la Pequeña Industria: Debe hacerse antes de dictarse la Resolución de la Superintendencia de Compañías;
- **Cámara de Comercio:** Debe hacerse antes de inscribirse en el Registro Mercantil la Compañía.

II

REQUISITOS PARTICULARES PARA DETERMINADOS TIPOS DE APOR- TACIONES AL CAPITAL SOCIAL

1.- APORTE DE EQUIPOS Y MAQUINARIAS EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCION DE OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

De acuerdo con el artículo No. 2 del Decreto Supremo No. 533, publicado en el R. O. No. 93 del 3 de julio de 1972, deben inscribirse obligatoriamente en el Registro Nacional de Equipos y Maquinarias todos los equipos y maquinarias empleados en la construcción de obras de ingeniería civil, cuyo valor pase de S/. 50.000,00 y que hubieren obtenido matrícula. Igualmente indica el artículo citado que se anotarán en ese Registro todas las transferencias de dominio que se efectuaren.

En el artículo 3 del mismo Decreto Supremo se establece la forma de obtener la respectiva matrícula de los equipos y maquinarias aludidos.

En el artículo 1 del Reglamento del Registro Nacional de Equipos y Maquinarias, contenido en el Acuerdo Ministerial No. 0221-A de los Ministerios de Obras Públicas y de Finanzas, publicado en el R.O. No. 145 del 15 de septiembre de 1972, se establece que cuando se aportaren este tipo de equipos y maquinarias

al capital social de las compañías, se requiere la matrícula otorgada por el Ministerio de Obras Públicas.

2.- APOORTE DE INMUEBLES CERCANOS A LAS PLAYAS Y FRONTERAS EXISTIENDO EXTRANJEROS DE POR MEDIO

La Constitución Política del Estado, en su artículo 18, establece que las personas naturales o jurídicas extranjeras, ni directa, ni indirectamente (socios de una compañía), pueden adquirir o conservar el dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles, ni arrendarlos, en las zonas fronterizas y en las áreas reservadas establecidas por los organismos competentes, salvo que en cualquiera de estos casos se obtuviera la autorización que prevé la Ley.

Los artículos 50 y 51 de la Ley de Seguridad Nacional, exigen autorización del Presidente de la República, previo dictámen del Consejo de Seguridad Nacional, quien lo remitirá al Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, para las compañías que se constituyan con aportes de bienes inmuebles que colinden con la playa o que se encuentren hasta dentro de 50 Kms. distante de ésta y cuyos socios sean extranjeros (basta uno).

Asímismo, el artículo 2 reformado de la Ley de Extranjería, exige la autorización mencionada en los artículos 50 y 51 de la Ley de Seguridad Nacional.

Este asunto, aparentemente sencillo, que antes comprendía únicamente a los bienes inmuebles rurales, parece un poco exagerado y en la práctica puede producir situaciones absurdas, si se piensa, por ejemplo, en que Guayaquil bien puede considerarse dentro de los 50 Kilómetros antedichos, o en los turistas extranjeros que arriendan un cuarto de cualquier hotel al pie del mar.

3.- APOORTE DE PREDIO RUSTICO NO FRACCIONADO

De acuerdo con el artículo 111 de la Ley de Reforma Agraria, para escriturar cualquier transferencia de dominio de "tierras rústicas", debe incorporarse a la escritura pública respectiva el correspondiente Certificado del Registrador de la Propiedad, relativo a la historia de dominio de los últimos quince años. Es decir, que el aporte de predio rústico al capital de una compañía, por ser título traslativo de dominio, requiere que se agregue a la escritura respectiva, dicho certificado.

4.- APOORTE DE PREDIO CON FRACCIONAMIENTO

El Artículo 107 de la Ley de Reforma Agraria, exige autorización previa del IERAC, cuando se aporte un inmueble rústico mediante fraccionamiento del predio.

Por su parte, el artículo 239 de la Ley de Régimen Municipal, en su primer inciso, establece: "Se considerará parcelación urbana la división de terreno en dos o más lotes que hayan de dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o' en proyecto".

De otro lado, el artículo 241 de la misma Ley, en sus dos primeros incisos, establece: "Para la fijación **de las** superficies mínimas en las parcelaciones urbanas se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan regulador de desarrollo urbano o, en su falta, a las normas que impartirá el organismo nacional competente de planeamiento urbano".

"Los notarios para autorizar, y los registradores de la propiedad para inscribir una escritura, exigirán la autorización del Concejo concedida para la parcelación de los terrenos".

Por consiguiente, cuando se aporta a la constitución de una Compañía un terreno urbano, producto de un fraccionamiento (de los referidos en el Art. 239 antes citado), se debe exhibir al Notario la correspondiente autorización municipal.

5.- APOORTE DE PREDIO JUNTO A LA PLAYA DEL MAR O DE RIO NAVIGABLE

De acuerdo con el Decreto Supremo No. 918 publicado en el R.O. No. 131 del 17 de diciembre de 1963 para realizar el traspaso de bienes inmuebles que colinden con zonas de playa de mar o de río navegable debe agregarse a la escritura pública la demarcación de la línea divisoria entre el predio respectivo y la playa correspondiente, realizada por la Dirección General de la Marina Mercante y del Litoral o por la respectiva Capitanía del Puerto.

6.- APOORTE DE INMUEBLE SUJETO AL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

De conformidad con el segundo inciso del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, los notarios no podrán autorizar ni los registradores de la propiedad inscribir, las escrituras públicas sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, "si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad...."

La declaración municipal es aquella que debe dictar el Alcalde del Cantón o el Presidente del Concejo Cantonal, incorporando al Régimen de Propiedad Horizontal, un inmueble cualquiera, previo al trámite respectivo.

Debe tenerse presente que, mientras los copropietarios no dicten el Reglamento interno del Edificio, se aplicará el Reglamento a la Ley de Propiedad

Horizontal, por lo que será éste, en tales casos, el que se incorpore en cada escritura.

Hay que destacar que, en la actualidad, cuando existe el Reglamento dictado por los copropietarios, para simplificar los trámites, debido a la proliferación de edificios sujetos a este Régimen, la inserción del Reglamento en la escritura de transferencia de dominio ha sido suplida con una declaración del comprador en la misma escritura, en el sentido de que ha recibido una copia del Reglamento y que se encuentra plenamente impuesto de él.

Por último, el artículo 9 del Reglamento a la Ley de Propiedad **Horizontal**, publicado en el R.O. No. 159 del 9 de febrero de 1961, establece que: "**Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento o local, así como para la constitución de cualquier gravámen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación; así como el Seguro. Al efecto, los** Notarios exigirán como documento habilitante, la certificación otorgada por el Administrador. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en este artículo".

