

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

3750

RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Getafe don Vicente Nieto Olano contra la negativa de la registradora de la propiedad de Getafe n.º 2, a inscribir una escritura de permuta.

En el recurso interpuesto por el Notario de Getafe don Vicente Nieto Olano contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Getafe núm. 2, doña Mercedes Rajoy Brey a inscribir una escritura de permuta.

Hechos

I

El día trece de mayo de 2005 el Excelentísimo Ayuntamiento de Getafe y la sociedad Producciones Guadalquivir, S L, otorgaron una escritura de permuta de unos terrenos propiedad de la misma (dos fincas rústicas) que entrarían en el patrimonio municipal a cambio de la entrega por el Ayuntamiento de 4.534 m² edificables de uso residencial colectivo libre fruto del futuro desarrollo del Plan de Sectorialización de Perales del Río, a formalizar dentro del plazo de cinco años, comprometiéndose el Ayuntamiento si no dispusiese de suelo edificable de transmitirle otro de iguales condiciones.

En la misma escritura se relata que el contrato es desarrollo de las cesiones que una serie de propietarios, conociendo el interés del municipio en la instalación de un campo de golf proyectado por la Federación de tal deporte de Madrid, acordaron permutar 607.662 metros cuadrados de terreno que cederían al Ayuntamiento a cambio de 26.828 m² globales destinados a uso residencial libre en el Barrio de Perales del Río.

El precio global de la permuta según informe de los servicios de valoración técnica es de 9.669.844,22 euros. La valoración de los terrenos cedidos en la escritura es de 1.634.228,14 euros.

Se protocolizan en la escritura el documento que acredita la representación del área del Ayuntamiento de Hacienda y Patrimonio, certificación del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento aprobando la adquisición de los 607.662 m² del Polígono catastral 31 en el Barrio de Perales del Río mediante permuta, el precio de acuerdo a la valoración técnica anteriormente dicho y el destino de los terrenos adquiridos por el Ayuntamiento, una vez formalizadas las escrituras de permuta e inscritas en el Registro de la Propiedad, que serán inscritos en el inventario de bienes con la calificación que proceda teniendo en cuenta que su destino será la instalación de un campo de golf mediante la entrega a la Federación de golf de Madrid tras la convocatoria del expediente pertinente. También se incorporan los convenios redactados en documentos privados de permuta de cada una de las fincas con la sociedad permutante.

II

La escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Getafe número 2 para su inscripción el día 20 de Mayo de 2005 y fue calificada el día 4 de Julio del mismo año en el sentido de suspenderse la inscripción por los motivos siguientes: En primer lugar al ser la permuta una excepción a la regla general de la subasta debe hacerse previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla, y que se realice una valoración técnica que refleje el justiprecio de una forma fehaciente. En segundo lugar que se habla en la escritura de un plazo de entrega de cinco años cuando según la Ley de 2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, solo permite que el importe de la adquisición pueda ser objeto de hasta

cuatro años, con sujeción a los trámites previstos para los compromisos de gastos futuros, lo que no se acredita. Por último dado que solo se habla de una superficie total de las contraprestaciones respectivas y de una valoración técnica global es preciso que se presente una relación de todos y cada uno de los propietarios, la superficie transmitida, la edificabilidad objeto de la prestación y su valoración singularizada.

Todo ello lo basa en el artículo 80 del Texto Refundido de la Legislación de Régimen local, los arts. 112 y 118 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales; el art. 116 y Disposición final 2.ª de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y en los artículos 5 y 9 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas del año 2000 y cita resoluciones de 2 de febrero de 2004 y 3 de enero de 2005.

III

El 20 de septiembre de 2005 el Notario autorizante interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó; En primer lugar que la permuta se realiza con bienes de carácter inmobiliario de suelo por metros edificables no por aprovechamientos urbanísticos. Que la exigencia de acreditar la necesidad de la permuta resulta de la certificación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento que se incorpora en la que se alude al Dictamen favorable de la Comisión de Hacienda; la proposición e informe técnico de la Jefa de Sección de Patrimonio e informe técnico de la Intervención para el Protocolo de intenciones suscrito entre el Ayuntamiento y la Federación de Golf de Madrid cuyo borrador fue aprobado en el Pleno de mayo de 2003. Que la valoración global fue realizada por informe del jefe de los Servicios Técnicos y que la de cada una de las fincas permutadas resulta de dividir la total entre el número de metros de edificabilidad a entregar el Ayuntamiento a todos los permutantes y multiplicar el cociente obtenido por los metros edificables correspondientes a las contraprestaciones de cada permutante. En segundo lugar en cuanto a la indeterminación del suelo a entregar a los permutantes está claro que será en un sector concreto de residencia colectivo libre –en cinco años– y si no se compromete el Ayuntamiento a facilitar y transmitir otro solar de semejantes condiciones, lo que también de refleja en el acuerdo municipal incorporado. Por último en cuanto a el plazo de cinco años para la entrega de la contraprestación argumenta que no son aplicables la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas ni la resolución de 2005 puesto que lo que ella permite es un plazo de hasta diez años que aquí no se supera.

IV

La Registradora emitió informe el día 29 de septiembre de 2005 y lo envió junto con la documentación a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de derecho

Vistos: Los artículos 5.3 y 9 de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas; 91, 96 y 97 de la Ley de 11 de marzo de 2003 de Administración Local de la Comunidad Autónoma de Madrid el artículo 2 y la Disposición final segunda de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, los artículos 109, 112 y 118 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero de 2005.

1. Se debate en el presente recurso si puede acceder al Registro una escritura de permuta entre un Ayuntamiento y una sociedad de dos fincas por suelo edificable (un determinado número de metros cuadrados) enclavados en un concreto polígono que se desarrollará hasta en cinco años y si no pudiera entonces materializarse la Corporación local en con-

traprestación cumpliría con entregar los mismos metros cuadrados de semejantes características (suelo residencial colectivo libre). Alega la Registradora para su negativa, aparte de invocar el carácter excepcional de la permuta: a) que debe hacerse un expediente que acredite la necesidad de efectuarla y una valoración técnica que refleje el justiprecio de forma fehaciente. b) Que el plazo de entrega de la contraprestación municipal no puede ser de hasta cinco años, puesto que la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas solo permite que la adquisición pueda ser objeto de hasta cuatro años y por último, dado que solo se habla de una superficie total de las contraprestaciones respectivas y de una valoración técnica global, es preciso que se presente una relación de todos y cada uno de los propietarios, la superficie transmitida, la edificabilidad objeto de la prestación y su valoración singularizada.

2. Debiendo el recurso recaer exclusivamente sobre las cuestiones relacionadas con la calificación de la Registradora sin poderse tener en cuenta otros posibles motivos o defectos no alegados en tiempo y forma (art. 326 L.H) procede resolver el fondo de los problemas planteados en la misma. Y al tratarse de enajenación de bienes de una corporación local, tanto el Notario autorizante y recurrente como la Registradora coinciden en el carácter de su excepcionalidad. Para que se pueda acudir a ella la legislación de régimen local exige varios requisitos, a saber: Un previo expediente de su necesidad, que la permuta sea tratándose de inmuebles, de otros bienes de carácter inmobiliario y que se realice una valoración técnica que acredite el justiprecio de modo fehaciente. Del documento presentado junto con la documentación municipal aportada se desprende que estos extremos se han cumplido, sin que entre en la función de la Registradora calificar la veracidad intrínseca de los mismos dado el ámbito de la calificación cuando de documentos administrativos se trata, según el tenor del artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Si bien es cierto en cuanto a la valoración que se efectuó globalmente para la confección del expediente, dado el número de afectados, no lo es menos el argumento del Notario recurrente que mediante el cálculo por una sencilla operación aritmética puede saberse el valor individualizado de cada una de las operaciones de permuta.

3. Respecto a la permuta de bien actual por bienes futuros, es verdad que debe ser calificada por la Registradora, al tratarse de un contrato de la Administración local de carácter privado, y aquí no es ni más ni menos que una permuta de suelo por edificación futura donde quedan perfectamente individualizados los metros cuadrados y su clase que deberán ser entregados a la sociedad permutante, sin que tampoco el plazo sea obstáculo para la inscripción pues es un plazo de previsible desarrollo del Sector que se remedia con la entrega de un número igual de metros cuadrados de semejantes características si transcurriera el término. La objeción que hace la Registradora al número de años invocando la disposición final segunda de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas no es aplicable ya que parece clara la intención del legislador de no aplicar dicha ley a la Administración local que se rige por sus propias disposiciones (arts. 96 y 97 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de enero de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

3751

RESOLUCIÓN de 16 de enero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Alberto Yepes Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2 a convertir en inscripciones definitivas determinadas anotaciones de demanda.

En el recurso interpuesto por doña María del Mar Pinto Ruiz en representación de don Alberto Yepes Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, don Francisco Javier Sáenz Villar, a convertir en inscripciones definitivas determinadas anotaciones de demanda.

Hechos

I

El 12 de noviembre de 1998, la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia revocatoria de otra del Juzgado de Primera instancia de Colmenar Viejo. El 16 de noviembre de 2005, el Tribunal Supremo desestimó el recurso de casación interpuesto por los demandados contra la sentencia de la Audiencia. Ésta, de 12 de noviembre de 1998 acordó: «Que se proceda al deslinde de la finca 276 por su lindero oeste en el punto tangente con las fincas 2.936, propiedad de los demandados D. Matías F. R. Y Doña Amalia G. G. y con las fincas 4.290, 4.306, 4.307, 4.308 y 4.309, propiedad de C. Z., S. A., todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Colmenar Viejo. Que el citado deslinde se lleve a cabo en ejecución de sentencia con el auxilio de un perito topógrafo, teniendo en cuenta, para ubicar la línea de separación, la superficie de la finca 276 que consta en el Registro (15.650 m²) y respetando los linderos este, norte y sur que la misma ocupa y la superficie total de 27.610 m² de la finca 2.934, matriz de la que derivan los hoy colindantes con el actor y que, respetando el estado físico actual del lindero norte, debe fijarse su lindero este computando los viales que cierran el entorno de esa finca por ese lado y el sur siguiendo en línea el trazado de la Cañada Real eliminando el entrante al que hicimos referencia en el fundamento séptimo. Asimismo debemos determinar y determinamos que en el supuesto que hubiese defecto de superficie en la realidad física del que consta en el Registro de la Propiedad, se distribuya el mismo proporcionalmente a la superficie de las fincas 2.934 y 276, aunque repercutiendo exclusivamente en contra de los demandados y en proporción a las fincas que colindan con la del demandante, el defecto que haya de imputarse a la finca 2.934, con expresa reserva a los demandados de las acciones que por este hecho pudieran ostentar frente a terceros. Por último, se condena a los demandados a que repongan al actor en la posesión de la superficie que hubiese sido invadida por los mismos, condenando a la sociedad C. Z., S. A. al derribo de cualquier edificación que hubiese ejercitado sobre dicha franja de terreno y absolviendo de tal pretensión a los demandados, en cuyo caso no deberá devolverse el terreno correspondiente a la edificación, sin perjuicio de los derechos que correspondieran al demandante en base a lo establecido en el artículo 361 del C. Civil.»

El 2 de marzo de 2006 el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Colmenar Viejo libró mandamiento, al que se unió testimonio de las dos sentencias, la de la Audiencia y la del Tribunal Supremo, ordenando la conversión en inscripciones definitivas de las anotaciones preventivas de demanda letra A sobre las fincas 4306, 4309, 4308, 4307 y 4290 y asimismo la cancelación, total o parcial, de los asientos posteriores a dichas anotaciones, en cuanto limiten o contradigan el derecho de Alberto Yepes Martín. II

Presentado en el Registro de la Propiedad el anterior mandamiento, el mismo mereció la siguiente calificación: «Hechos: (...) IV. El contenido de la anotación de demanda según el Registro es el siguiente: «... Se solicita por el demandante la procedencia del deslinde de la finca registral 276 por su límite oeste, en punto tangente con las fincas 2.939 y 4.306, 4.307, 4.308 y 4.309... y que los demandados repongan al demandante en la posesión de la superficie invadida, así como al derribo de cualquier edificación que se hubiese ejecutado sobre determinada franja de terreno». Fundamentos de derecho: Siendo dos los documentos a calificar –mandamiento y sentencia–, hay que referirse necesariamente por separado a cada uno de ellos, máxime si conforme a la doctrina de la D. G. de los R. y N. en resolución de 24 de octubre de 1997 no es necesario el mandamiento para la inscripción de las sentencias según se regula en el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, examinado el contenido del fallo de la sentencia, el mandamiento es objeto de denegación pues es incongruente con ella. En ningún sitio se condena convertir la anotación en inscripción y se hace depender la efectividad del fallo a la práctica de un deslinde que determine la superficie reclamada, su devolución y los posibles derribos de las edificaciones hechas. De otro lado, no es posible la conversión, pues según el artículo 196 del citado reglamento sólo es posible cuando el demandante adquiera definitivamente el derecho anotado, siendo así que en el caso presente lo que se anota es un derecho al deslinde, que no tiene naturaleza real y por tanto excluido de inscripción conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria. También es de tener en cuenta el artículo 197 del R. H. que no contempla la anotación de demanda como de posible conversión en inscripción. II. Por lo que se refiere a la sentencia, tampoco es susceptible de inscribirse, pues su efectividad, como ya queda dicho, depende de un deslinde que determine la superficie de las fincas, su reparto proporcional y, en su caso, el derribo de las construcciones. Naturalmente, la sentencia, acompañada de la resolución judicial correspondiente que apruebe lo ejecutado en virtud de ella, sería inscribible, pero lo que no puede pretenderse es que el Registrador de la Propiedad determine por sí solo la superficie discutida, su reparto, y las cancelaciones o rectificaciones que procedan, sin el título judicial firme