

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9589 *Resolución de 13 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Alejandro Aragón Vela, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cuéllar, a inscribir una escritura pública de venta de un bien patrimonial público.*

En el recurso interpuesto por don Alejandro Aragón Vela, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, doña Belén Merino Espinar, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de venta de un bien patrimonial público.

Hechos**I**

Mediante escritura de compraventa de fecha 18 de marzo de 2002, autorizada por la Notaria de Santa María la Real de Nieva, doña María del Pilar Carrascal Peñuela, se procedió por parte del Ayuntamiento de Aldeasoña, a la venta directa a don Alejandro Aragón Vela de una finca urbana.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cuéllar fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho. Primero: El 16/07/2008 fue presentada en este Registro el documento de referencia autorizado por el Notario María Pilar Carrascal Peñuela con número de protocolo 756/02. Segundo: En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos Jurídicos. Primero: Conforme señala el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria de los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias que impiden la inscripción solicitada: Se trata el presente supuesto calificado de una escritura de venta directa de un bien patrimonial por parte del Ayuntamiento titular del mismo a un particular. Aunque con ocasión de la actual presentación no se acompaña documentación complementaria alguna, tal y como resulta de la anterior notificación de defectos, dicha adjudicación directa se produjo tras la celebración de dos subastas declaradas desiertas, la última de ellas de fecha 13 de diciembre de 1999. A la vista de la documentación presentada, atendiendo a la legislación aplicable al presente supuesto de hecho, y a la jurisprudencia y doctrina legal de la Dirección General de Registros y del Notariado recaída sobre esta materia, se deniega la inscripción solicitada en base a los siguientes fundamentos de derecho: Primero: De conformidad artículo 80 R.D. Legislativo 781/1986, artículo 112 del R. 172/1986, Jurisprudencia del Tribunal Supremo en Sentencias de 28 de febrero de 1997, y de 5 de marzo de 1997, y doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado entre otras en resoluciones de 2 de febrero de 2004, 3 de enero de 2005, y la más reciente de 25 de marzo de 2008; la enajenación de los bienes patrimoniales de las Entidades Locales debe realizarse mediante subasta pública. En el presente supuesto de hecho, no se produce dicha enajenación mediante subasta pública sino mediante adjudicación directa vulnerando la legislación vigente reseñada. Tanto la resolución de 3 de enero de 2005, como la más reciente de 25 de marzo de 2008, son directamente aplicables al presente supuesto de

hecho, puesto también en los casos en ellas debatidos, había habido una previa subasta desierta tras la cual el Ayuntamiento, procedió a la adjudicación directa del bien subastado. Según resulta de las citadas resoluciones, el artículo 80 del T.R. de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y del artículo 112 párrafo segundo del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se deduce que la subasta es la regla general en materia de enajenación de bienes de las entidades Locales, y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta previa, no está contemplada en las normas como excepción a esta regla general. Argumenta la propia Dirección General que no sólo la interpretación literal de aquellos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de la norma. La finalidad no es otra, sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación de las Entidades Locales, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los Entes públicos. Se puede plantear en este punto la posibilidad de entender aplicable a las enajenaciones de la Entidades Locales con carácter supletorio el régimen previsto en la ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Publicas, en sus artículos 136 a 145 para el supuesto de subastas desiertas. A este respecto también se ha pronunciado la Dirección General en la citada resolución de 3 de enero de 2005 y de 25 de marzo de 2008, al establecer que el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente dichos preceptos a la enajenación de bienes de las Entidades Locales, al no relacionar estos artículos en la D.F.-2 que recoge la legislación supletoria de la Administración Local. Criterio este que no puede sino entenderse ratificado por la reciente modificación del apartado 5 de la citada Disposición Final 2.ª de la ley 33/2003 que sigue sin recoger la regulación de los artículos 136 a 145 como legislación básica de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149-1-18 de la Constitución. Pero a mayores indicar, que aun cuando dicha legislación pudiera entenderse aplicable con carácter supletorio, no se cumplen en el presente supuesto los requisitos para permitir la enajenación directa tras previa subasta desierta, ya que: dicha legislación no estaba vigente al tiempo de la adjudicación directa calificada; conforme artículo 137 de la citada ley 33/2003, dicha enajenación directa debe verificarse en el plazo de un año tras la última subasta declarada desierta, y en las mismas condiciones de la subasta (como requisito necesario para garantizar la validez y actualidad al tiempo de la enajenación directa de las condiciones de valoración aplicadas a la subasta), mientras que en el presente supuesto el acuerdo de enajenación directa es por decreto de Alcaldía de 5 de septiembre de 2001 ratificado por acuerdo de pleno de 18 de octubre de 2001, esto es mas de un año después de la última subasta celebrada. Segundo: No puede tenerse por acreditado el preceptivo requisito de autorización por la de la presente enajenación, de conformidad artículo 109 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. En cuanto a la existencia y contenido del Decreto de Autorización por parte de la Diputación Provincial de fecha 10 de marzo de 1999, al tratarse de un bien que excedía del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto municipal, el mismo recogía expresamente la autorización para su enajenación mediante subasta pública. Habiéndose alterado el procedimiento de venta autorizado tampoco puede entenderse acreditado el cumplimiento de este requisito como tramite esencial de la enajenación de bienes municipales de conformidad artículo 109 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Tercera: Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación; doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad de Cuéllar, acuerda calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y denegar en consecuencia el despacho del título presentado. Recursos: Contra la presente calificación cabe solicitar: calificación sustitutiva en el plazo de 15 días hábiles desde la fecha de recepción, de conformidad artículo 19 bis L.H. y en la forma prevista en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto;

recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de 1 mes desde su recepción, de conformidad con el artículo 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien recurso judicial ante el Juzgado de 1.ª Instancia competente en el plazo de 2 meses desde su recepción de conformidad artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Nota: Se recuerda que los documentos complementarios aportar deberán ser siempre originales, y deberán venir acompañados de la presente notificación para la más rápida localización de la documentación interesada. Firma ilegible.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alejandro Aragón Vela, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 20 de Octubre de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que el Ayuntamiento le adjudicó la finca de forma directa tras dos intentos fallidos de enajenarla por medio de subasta pública, que quedaron desiertas; que en la primera subasta, puesto que el valor del bien superaba el 25% del presupuesto del Ayuntamiento, se tuvo que pedir autorización a la Diputación Provincial, la cual autorizó la enajenación mediante subasta pública; que en este caso no es de aplicación la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, sino el artículo 80 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local y el 112 de su Reglamento, que admite no sólo la subasta, sino también el concurso y la contratación directa como formas de adjudicación de los bienes patrimoniales. Que además el inmueble se encontraba en estado de ruina y que al enajenarse el bien por el mismo precio fijado para la subasta no se conculca en modo alguno el ordenamiento jurídico.

IV

Solicitado informe a la notario autorizante, doña Pilar Carrascal Peñuela, Notario de Santa María de Nieva, considera que la posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado es sumamente restrictiva y que la doctrina del Tribunal Supremo en sentencia de 25 de enero de 2006 sigue otro criterio.

V

La Registradora emitió informe el día 6 de Noviembre de 2008, manteniendo su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 109.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; 113 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local; los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de marzo de 1999; 2 de febrero de 2004; 3 de enero de 2005; 13 de marzo de 2007; y 27 de octubre de 2007 y 25 de marzo de 2008. Así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2006.

1. Enajenada por adjudicación directa una finca urbana inventariada como bien patrimonial del Ayuntamiento, la registradora deniega la inscripción por no haberse acudido a un procedimiento de subasta pública. El recurrente alega que quedaron desiertas las subastas y que no se conculca el ordenamiento jurídico por acudir a la adjudicación directa en estos casos, máxime cuando se pagó el precio que sirvió de tasación para la subasta.

2. Dispone el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local en su artículo 80 que la enajenación de bienes patrimoniales sólo podrá realizarse por subasta o permuta. Cabe señalar además que el propio artículo 112 párrafo segundo del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales determina que no será necesaria subasta en los casos de enajenación de bienes patrimoniales mediante permuta en determinadas condiciones. De estos preceptos se deduce que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes

de las Corporaciones Locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general. El artículo 120 Real Decreto Legislativo 781/1986, que recoge los supuestos excepcionales de contratación directa se refiere a los supuestos de contratación de obras y servicios, y no a la enajenación de bienes que tiene su regulación específica en el capítulo I del texto refundido, y en concreto en los citados artículos 80 y 112, que no contemplan la excepción de que haya quedado desierta la subasta.

3. Que la enajenación por subasta pública sea la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de la Entidades Locales, ha sido afirmado en reiteradas ocasiones por este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los vistos). No sólo la interpretación literal de aquéllos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de la norma. La finalidad no es otra, sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación con las administraciones públicas en cuanto al contratante, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los entes públicos.

4. Y no cabe aplicar el régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, pues el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la administración local al no relacionar los artículos 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación supletoria de la Administración local.

5. Finalmente debe añadirse que la propia autorización de la Diputación provincial de fecha 10 de marzo de 1999 que el recurrente invoca, claramente subordina la enajenación a la adopción del procedimiento de subasta pública, sin referencia alguna a la adjudicación directa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 13 de mayo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.