

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15999** *Resolución de 11 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Elena C. S., contra la negativa de la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina nº 2, a la inscripción de una escritura de permuta.*

En el recurso interpuesto por doña Elena C. S. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina n.º 2, doña María Mercedes Jorge García, a la inscripción de una escritura de permuta.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el Notario de Torrijos don Pablo José López Ibáñez el 25 de mayo de 1991 por la que don Cecilio T.D y su esposa doña Elena C.S. permutan con el Ayuntamiento de Erustes una finca de éste que está calificada como bien de propios, a cambio de otra de aquéllos. Se incorporan una certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento y expresiva del acuerdo favorable a la permuta. También se incorpora Resolución de la Dirección General de Administración Local de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por la que, atendiendo a que la permuta «redunda en beneficio de los habitantes del término municipal» y que «en la tramitación del expediente se han cumplido los requisitos exigidos en la legislación aplicable al efecto», así como que la valoración del terreno cedido no supera el 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto de la Corporación, la expresada «Dirección General toma conocimiento de la permuta».

En la inscripción de adjudicación figura la siguiente expresión: «La finca descrita ha sido adjudicada al Ayuntamiento de Erustes –Toledo– por el Instituto Nacional de Reforma y desarrollo Agrario en virtud de las facultades concedidas en el artículo 206 de la ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 1.º de enero de 1973, debiendo destinarse a finalidades que beneficien a la generalidad de los agricultores de la zona y preferentemente a la conservación de las obras realizadas por el Instituto, siendo responsable directa la entidad adjudicataria del cumplimiento de estas condiciones».

II

La Registradora suspendió la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación:

«Notificación de calificación desfavorable.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del reglamento hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por AFISA BTC, el día 04/11/2008, bajo el asiento número 1967, del tomo 28 del Libro Diario y número de entrada 4171, que corresponde al documento otorgado por el notario de Torrijos Pablo José López Ibáñez, con el número 820/1991 de su protocolo, de fecha 25/05/1991, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: En virtud del mencionado documento don Cecilio. T. D. y su esposa doña Elena C. S., son dueños de una finca no radicante en la demarcación de este distrito y

hipotecario y el Ayuntamiento de Erustes, es dueño de la finca registral número 7167 del término municipal de Cebolla, y las permutan entre sí.

Fundamentos de Derecho: Visto el art. 20 de la Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero.

Según el Registro la finca registral 7167 de Cebolla fue adjudicada en la concentración parcelaria al Ayuntamiento de Erustes debiendo destinarse a finalidades que beneficien a la generalidad de los agricultores de la zona y preferentemente a la conservación de las obras realizadas por el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario. Puesto que la transmisión de la finca puede ser contraria a la finalidad de la adjudicación se considera necesaria la autorización de la Consejería de Agricultura.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Talavera de la Reina a trece de noviembre del año dos mil ocho. El Registrador de la Propiedad. Fdo: María Mercedes Jorge García.»

### III

Doña Elena C.S. impugna la calificación alegando: que no es exigible al Ayuntamiento de Erustes ninguna otra actuación que la de la Dirección general de Administración Local de la junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en la cual, además se hace constar que la permuta redundan en beneficio de los habitantes del término municipal, con lo que se cumple el requisito impuesto por el artículo 206 del Decreto 118/1973 por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; que el Decreto 118/1973 es un texto preconstitucional que actualmente debe interpretarse a la luz del artículo 140 de la Constitución y de la autonomía municipal consagrada en el mismo.

### IV

El Notario autorizante informó; que la calificación infringe el artículo 19 de la Ley Hipotecaria por no expresar suficientemente la motivación jurídica de la causa impeditiva de la inscripción; que el destino de la finca no implica una limitación de las facultades dominicales de goce y disposición; que no se justifica debidamente la exigencia de la autorización que se pide ni el organismo que deba concederla; que la inscripción, además de las expresiones que copia la Registradora y, a continuación de ellas, dice que «es responsable directa la entidad adjudicataria del cumplimiento de esas condiciones», por lo que es el Ayuntamiento y solo él quien, en uso de su autonomía patrimonial y con sujeción a las Leyes, ha de valorar el cumplimiento de tales finalidades.

### V

La Registradora se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con fecha 8 de enero de 2009.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 140 de la Constitución Española, 348 del Código Civil, 19 de la Ley Hipotecaria y 206 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

1. En el presente recurso se trata de dilucidar si una finca inscrita a favor de un Ayuntamiento como bien de propios con la siguiente expresión: «La finca descrita ha sido adjudicada al Ayuntamiento de Erustes –Toledo– por el Instituto Nacional de Reforma y desarrollo Agrario en virtud de las facultades concedidas en el artículo 206 de la ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 1.º de enero de 1973, debiendo destinarse a finalidades que beneficien a la generalidad de los agricultores de la zona y preferentemente a la conservación de las obras realizadas por el Instituto, siendo responsable directa la entidad

adjudicataria del cumplimiento de estas condiciones» requiere para su enajenación por el Ayuntamiento de la autorización de la autoridad agraria competente.

2. El artículo 206.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 establece que, transcurridos tres años desde que el acuerdo de Concentración Parcelaria sea firme, el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario dispondrá de las tierras sobrantes para diversas finalidades, siendo una de ellas «adjudicarlas al Municipio...para que las destinen preferentemente a huertos familiares para trabajadores agrícolas por cuenta ajena o a finalidades que beneficien a la generalidad de los agricultores de la zona.» Como consecuencia de ello, cuando se hizo la inscripción de la Adjudicación al Ayuntamiento, se hizo constar tal finalidad en la inscripción.

3. Sin embargo, tal constancia no supone una limitación a las facultades dispositivas del adjudicatario, y ello por los siguientes motivos:

a) No se expresa que tales causas operen como requisitos de validez de la enajenación, por lo que han de entenderse como una finalidad genérica impuesta al Ayuntamiento;

b) El dominio se presume libre (cfr. artículo 348 del Código Civil), por lo que no puede estimarse que una expresión de finalidad genérica que no es más que la copia de lo que dice la Ley como finalidad de la adjudicación, finalidad que, por otra parte, la misma Ley califica de «preferente», no puede funcionar como condicionante de la posterior enajenación de la finca, siendo así que la misma inscripción no expresa –como no lo hace la Ley– que las finalidades dichas funcionan como causa o condición de la enajenación.

c) La misma expresión legal («para que las destinen preferentemente») revela que el Ayuntamiento puede destinarla a otras finalidades que las expresadas.

d) Como acertadamente dice la recurrente, no cabe pasar por alto que la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario es preconstitucional, por lo que ha de interpretarse en el sentido que deriva de la Constitución y, por ello, en el sentido favorable a la autonomía de las entidades locales que establece su artículo 140.

e) Por todo ello, y, como alega el Notario informante, es el Ayuntamiento, y solo él quien en uso de su autonomía patrimonial, y con sujeción a las leyes, ha de valorar el cumplimiento de las finalidades para las cuales se le adjudicó la finca, no pudiendo desconocerse que la Resolución de la Dirección General de Administración Local de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 21 de mayo de 1991, incorporada a la escritura, considera que «han quedado suficientemente acreditados en el expediente los fines perseguidos por la permuta y ésta redundará en beneficio de los habitantes del término municipal».

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, 11 de septiembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.