

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9924 *Resolución de 5 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 7, por la que se suspende la inscripción de una escritura de revocación de cesión.*

En el recurso interpuesto por don F. N. I. en representación de la compañía «Proyecto Guillén de Castro, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 7, doña Emilia García Cueco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de revocación de cesión.

Hechos**I**

Por el notario de Valencia, don Alejandro Cervera Taulet, se autorizó escritura pública el día 29 de mayo de 2012 en la que compareció el recurrente como apoderado de la sociedad «Proyecto Guillén de Castro, S.L.». Tras exponer que en virtud de determinada escritura la sociedad compareciente, cumpliendo deberes urbanísticos, cedió al Ayuntamiento de Valencia diversas fincas, otorga que revoca la cesión formalizada en aquella escritura y solicita la cancelación de cualquier asiento producido a favor del cesionario.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Propiedad Valencia número siete. Valencia numero siete 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 C. H., M. N., el día 29/05/2012, bajo el asiento número 331, del tomo 61 del Libro Diario y número de entrada 1.347, devuelto para su calificación y despacho el día 28 de junio de 2012, que corresponde al documento otorgado por el notario de Alejandro Cervera Taulet Valencia, con el número 2186/2012 de su protocolo, de fecha 29/05/2012, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos primero. En la escritura de referencia "Proyecto Guillem de Castro, S.L.", revoca la cesión al Ayuntamiento de Valencia de la propiedad de determinadas fincas, efectuada, en cumplimiento de determinados deberes urbanísticos, en escritura autorizada por el Notario de Valencia don Juan Bover Belénguer el 27 de enero de 2011. Segundo. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad tal cesión y entrega al Ayuntamiento de Valencia del pleno dominio de las registrales 9.814 a 9.819 y la 9.891. Tercero. En el "Otorga...Segundo" de la escritura de 27 de enero de 2011 se hizo constar la advertencia por parte del Notario autorizante de la necesidad de aceptación por el Ayuntamiento y la prestación de consentimiento para la plenitud de sus efectos jurídicos. Tercero. Por nota al margen de la inscripción 4.^a de la finca 1.161, el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de 29 de julio de 2005 adoptó el siguiente acuerdo: Aprobación definitiva del Plan Interior de Mejora Gandia-Llácer-Espartero-Guillem de Castro, acuerdo que implica la asunción por la entidad constructora de una serie de compromisos, entre los que figura la cesión gratuita al Ayuntamiento de una serie de elementos de la propiedad horizontal para la validación legal de la propuesta contenida en el Plan de Reforma Interior de Mejora presentado por

Layetana Guillem de Castro, S.L hoy Proyecto Guillem de Castro, S.L. Fundamentos de Derecho: Primero. La advertencia que efectúa el Notario autorizante, en la mencionada escritura de 27 de enero de 2011, carece de fundamento puesto que la cesión gratuita, en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, no tiene como causa la mera liberalidad del bienhechor –art. 1.274 del Código Civil– y por tanto la entrega efectuada no puede revocarse unilateralmente, como resultaría de los artículos 623 y 629 del Código Civil, Segundo. Con independencia de la cuestión sustantiva, 1a cesión del pleno dominio al Ayuntamiento de Valencia está inscrita en el Registro en virtud de la escritura pública mencionada, de modo que para su cancelación será necesaria sentencia firme o consentimiento del titular registral conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria. En su virtud, deniega la inscripción del documento de referencia. El asiento de presentación queda prorrogado por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la notificación (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días previsto en el art. 58.2 de la Ley 30/1992 (art. 322 L.H.). Contra la presente (...) Valencia a dieciséis de julio del año dos mil doce. La Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro) Fdo: Emilia García Cueco».

Nuevamente presentada la escritura el día 3 de abril de 2013, junto con documento de notificación al Ayuntamiento de Valencia, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Valencia 7 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 S. G., J., el día 3/04/2013, bajo el asiento número 1.114, del tomo 62 del Libro Diario y número de entrada 777, que corresponde al documento otorgado por el notario de Alejandro Cervera Taulet Valencia, con el número 2186/2012 de su protocolo, de fecha 29/05/2012, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta para la subsanación de la escritura de referencia documento de notificación al Ayuntamiento de Valencia de revocación de cesión unilateral de determinadas fincas inscrita en este Registro. Fundamentos de Derecho: El documento presentado no subsana los defectos señalados en la nota de calificación de 16 de julio de 2012, por lo que se reitera dicha nota. En su virtud, se deniega la inscripción del documento de referencia. El asiento de presentación queda prorrogado por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la notificación (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). Se notifica esta calificación al funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días previsto en el art. 58.2 de la Ley 30/1992 (art. 322 L.H.). Contra la presente (...). Valencia a cuatro de abril del año dos mil trece. La Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro). Fdo: Emilia García Cueco».

El 7 de mayo de 2013 se aporta el mismo documento privado si bien con testimonio de exhibición del notario de Valencia, don Alejandro Cervera Taulet, que fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Valencia 7 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 S. G., J., el día 3/04/2013, bajo el asiento número 1.114, del tomo 62 del Libro Diario y número de entrada 777, devuelto para su calificación y despacho el día 7 de mayo de 2013, que corresponde al documento otorgado por el notario de Alejandro Cervera Taulet Valencia, con el número 2186/2012 de su protocolo, de fecha 29/05/2012, junto documento de notificación al Ayuntamiento de Valencia de revocación de cesión unilateral, con testimonio de exhibición de Alejandro Cervera Taulet, Notario de Valencia, el día 15 de abril de 2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: La escritura de referencia fue calificada por la que suscribe el 16 de julio de 2012. Se presentó para su subsanación escrito dirigido al Ayuntamiento de Valencia de notificación de la revocación de la cesión

unilateral inscrita de determinadas fincas radicantes en este Registro. La nota de calificación de 4 de abril de 2012 reitera los defectos señalados en la anterior de 16 de julio de 2012, al no estimarse subsanados por dicha notificación. Se presenta de nuevo el escrito dirigido al Ayuntamiento en el que consta testimonio de exhibición del Notario de Valencia don Alejandro Cervera Tauler de 15 de abril de 2015. Fundamentos de derecho: El documento reseñado, ahora con el testimonio de exhibición, no subsana los defectos señalados en la nota de calificación de 16 de julio de 2012. En su virtud, se suspende la inscripción del documento de referencia y se reitera nota de calificación de 16 de julio de 2012. El asiento de presentación queda prorrogado por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la notificación (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). Se notifica esta calificación al funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días previsto en el art. 58.2 de la Ley 30/1992 (art. 322 L.H.). Contra la presente calificación, (...). Valencia a nueve de mayo del año dos mil trece. La Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro). Fdo: Emilia García Cuelco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. N. I. en representación de la compañía «Proyecto Guillén de Castro, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 3 de junio de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que las fincas a que se refiere la escritura presentada fueron cedidas al Ayuntamiento de Valencia en cumplimiento de determinados compromisos urbanísticos; que a pesar de que en la escritura de cesión el notario advirtió de la necesidad de liquidar impuestos y de aceptación por parte del Ayuntamiento, la escritura se inscribió sin cumplir ninguno de los dos requisitos; que ahora se deniega la inscripción de la revocación debiéndose tener en cuenta que no estamos ante un convenio típico (de planeamiento) sino atípico (de gestión) al que es aplicable el artículo 32 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, citando igualmente la sentencia del Tribunal Supremo 3263/12; y, que la registradora no ha tenido en cuenta la circunstancia de que la cesión obligatoria trae causa de un planeamiento urbanístico atípico por lo que debe considerarse la liberalidad del bienhechor pudiéndose revocar conforme a los artículos 623 y 629 del Código Civil, debiéndose tener en cuenta además los artículos 681 y 1.274 del mismo cuerpo legal.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 21 de junio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 618, 629, 630 y 633 del Código Civil; 2 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1, 2 y 29 a 32 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, así como las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero y 14 de julio de 2007; 25 de marzo de 2008, y 11 de junio de 2012.

1. Inscrita en el Registro de la Propiedad la cesión de bienes llevada a cabo por un particular en beneficio de un Ayuntamiento en cumplimiento de un convenio urbanístico, se rechaza ahora por la registradora la escritura pública por la que la cedente revoca unilateralmente dicha cesión. El recurrente entiende que el carácter atípico del convenio urbanístico justifica la aplicación de las normas del Código Civil sobre revocación de donaciones antes de su aceptación (artículos 629 y 630 del Código Civil).

2. Es evidente que el recurso no puede prosperar. Ciertamente este Centro Directivo ha puesto de manifiesto las diferencias que puedan existir entre los convenios urbanísticos denominados de planeamiento frente a los denominados de gestión para aclarar, inmediatamente después, que lo realmente trascendente, a efectos de Registro, es que en ambos casos se trata de convenios generadores de obligaciones y de mutaciones jurídico reales susceptibles de provocar una modificación de los libros registrales (vid. Resolución de 11 de junio de 2012). Es cierto igualmente que dispone el artículo 32 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, lo siguiente: «Las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, se ajustarán a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles».

3. Lo que no cabe afirmar en ningún caso es que la exigencia de escritura pública en aquellos supuestos en que no sea posible la inscripción mediante certificación administrativa, asimila los convenios urbanísticos así formalizados a las donaciones de inmuebles con plena aplicación de su régimen jurídico. Esta afirmación no resulta solamente del tenor literal del artículo 32 transcrito más arriba sino que deriva del hecho de que una cesión gratuita derivada de un convenio urbanístico no responde a un ánimo de liberalidad (artículo 618 del Código Civil), sino que se enmarca en un conjunto de actuaciones en las que si bien no existe una contraprestación sinalagmática, si que existe una contraprestación con trascendencia patrimonial ya se trate de una modificación de suelo, de usos o de cualquier otra naturaleza similar. La cesión gratuita no es por consiguiente una donación por mas que el legislador haya querido, dada su falta de contraprestación sinalagmática, sujetarla a los requisitos formales de esta, por lo que habrá de regirse por el conjunto de normas que sean aplicables atendida su naturaleza, contenido y objeto. De lo anterior se sigue que el convenio urbanístico no puede ser modificado sino es con el consentimiento de las partes obligadas por el mismo (artículos 1.089, 1.091 y 1.257 del Código Civil).

4. En el expediente que da lugar a la presente resulta, que como consecuencia de la existencia de determinado convenio, se llevó a cabo la inscripción de una cesión gratuita de bienes a favor de un Ayuntamiento quien ostenta la titularidad registral. Como resulta del propio título presentado dicha cesión se llevó a cabo en ejecución de las obligaciones derivadas de dicho convenio por lo que no cabe de ningún modo aceptar la pretensión de modificación del Registro sin consentimiento del titular registral o en virtud de resolución judicial firme. Tampoco cabe plantear si dicha inscripción se llevó a cabo precedentemente ni si la nota marginal implica o no aceptación de la cesión pues lo cierto es que la titularidad que la misma proclama se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales y no puede ser alterada sino concurren los requisitos exigidos por el ordenamiento y señalados en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 5 de agosto de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.