

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

4181

*RESOLUCIÓN de 23 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Construcciones Manuel Banderas, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Talavera de la Reina, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir una escritura de permuta.*

En el Recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don Juan Vallet Regí, en nombre y representación de la entidad Construcciones Manuel Banderas, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Talavera de la Reina, doña M.<sup>a</sup> del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir una escritura de permuta.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada, ante el Notario de Talavera de la Reina, don Fernando-Félix Picón Chisbert, el 2 de marzo de 2001, con el número 1.068, se protocolizó convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y los hermanos don Eugenio, don Ricardo, doña M.<sup>a</sup> del Carmen, don Ildefonso, doña M.<sup>a</sup> Gloria, don Antonio y don Domingo O.R.A. En virtud de dicho convenio, los señores O.R.A. dieron en permuta al Ayuntamiento de Talavera de la Reina un solar inscrito a su nombre y, como contraprestación por dicha transmisión, el Ayuntamiento se obligó a transmitir a los señores O.R.A. varias parcelas que habrían de adjudicarse a dicho Ayuntamiento como consecuencia de un P.A.U., entonces aún en tramitación. Por escritura otorgada ante el mismo Notario el 16 de marzo de 2002 con el número 1.170 de protocolo, los señores O. R. A. cedieron a la compañía Construcciones Manuel Banderas, S.L., todos los derechos y obligaciones derivados del citado convenio, quedando como consecuencia de ello, la citada compañía subrogada en la posición jurídica que en el contrato cedido ocupaban los cedentes. La cesión efectuada fue notificada al Ayuntamiento con fecha 5 de noviembre de 2002, tomando el Ayuntamiento conocimiento de la cesión por acuerdo del Pleno de fecha 3 de diciembre de 2002. La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento con fecha 21 de enero de 2003 acordó: -Fijar, en base al acuerdo con la compañía C. M. B., S.L., las parcelas a entregar en pago de la permuta. -Otorgar la correspondiente escritura pública de transmisión de las parcelas a favor de la compañía C.M.B., S.L. - Fijar el valor de las parcelas a entregar. Por escritura autorizada por el mismo Notario el 1 de marzo de 2003, número 1.152 de protocolo, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina adjudica a la Compañía C.M.B., S.L., las parcelas referidas en las condiciones antes expresadas.

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número uno, de Talavera de la Reina fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden

su práctica, conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho. Hechos: Asiento Diario 933/119; F. Presentación 15-04-2003, número de entrada 4.985; adquirente, Construcciones M. Banderas SL; autorizante, Fernando Felix Picón Chisbert. Fundamentos de Derecho: 1.º) Por carecer la parte vendedora -el Ayuntamiento- de poder de disposición, debiéndose de haber limitado su actuación a la ejecución del Convenio y a la consiguiente contraprestación a la que se obligó: La transmisión a los señores Rodríguez Arias, de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en el Sector 1 (PAU 1) Las Moreras en la Manzana MO1 y MP4, en virtud de Acta otorgada ante el Notario de esta ciudad, don Julio Gómez Amat Fernández, el 21 de diciembre de 2001 en inscrita con fecha 26 de febrero de 2002. 2.º) Porque tal actuación del Ayuntamiento vulnera el principio registral de tracto sucesivo en coherencia plena con los principios constitucionales de protección judicial de derechos e intereses legítimos y provoca la omisión de deberes fiscales (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 1999 y 10 de septiembre de 2001). Contra la presente calificación cabe interponer recurso en el Registro de la Propiedad, para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación, en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; o bien solicitar la calificación sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 19- Bis de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001) Talavera de la reina, a 16 de amyo de 2003. El Registrador. Fdo.: María del Carmen de la Rocha Celada».

Solicitada nueva calificación al Registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina, número dos, don José M.<sup>a</sup> Sánchez-Arcilla Muñoz, sustituto del anterior, decidió ratificar y mantener la nota por entender que efectivamente existe el defecto apreciado.

##### III

El Abogado Don Juan Vallet Regí, en nombre y representación de la entidad Construcciones Manuel Banderas, S.L, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que no nos encontramos ante transmisiones sucesivas de inmuebles, como concurre en los casos analizados en las resoluciones invocadas en la nota de calificación impugnada, sino ante una única transmisión de los inmuebles reflejados en dicha escritura, que fueron directamente del Ayuntamiento de Talavera de la Reina a la sociedad Construcciones Manuel Banderas, S.L., concurriendo, únicamente, la existencia adicional de un negocio jurídico de cesión de derechos o de créditos, que no de cesión de fincas, cesión esta de derechos que no constituye una transmisión inmobiliaria y que, por tanto, no requiere, en aras al principio registral del tracto sucesivo, su acceso registral como operación jurídica independiente de trascendencia hipotecaria, pues cuando se formaliza la permuta entre el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y los señores O.R.A., el 12 de diciembre de 2000, aun se encontraban en tramitación los instrumentos urbanísticos de aprobación del P.A.U., y antes de que nacieran al mundo jurídico y se concretaran las parcelas cuya transmisión tenía comprometida el Ayuntamiento con los señores O.R.A., estos cedieron todos los derechos y obligaciones derivadas del convenio a favor de la sociedad C.M.B., S.L., mediante escritura pública de fecha 16 de marzo de 2002, de cuya cesión tomó razón el referido Ayuntamiento de Talavera de la Reina, y solo con ocasión de la reunión de Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Talavera de la Reina de fecha 21 de enero de 2003, cuyos acuerdos aparecen protocolizados en la escritura objeto de la calificación impugnada, llegaron a concretarse y determinarse las parcelas que debía entregar el Ayuntamiento en pago de los derechos derivados de la permuta inicialmente formalizada con los señores O.R.A. y de los que, en aquel entonces, ya era titular la sociedad C. M. B., S.L., por todo ello los señores O.R.A., jamás llegaron a ser titulares

de los terrenos en cuestión y, por tanto, no se ha omitido tracto registral alguno por el hecho de formalizarse la entrega de los mismos, directamente, entre el referido Ayuntamiento y la sociedad C.M.B., S.L. Que los dos supuestos tratados en las Resoluciones de esa Dirección General de los Registros y del Notariado, citadas en la calificación impugnada, de fecha 21 de junio de 1999 y 10 de septiembre de 2001, son distintos al del presente. Que el Ayuntamiento no tenía otra opción jurídicamente válida, tras serle notificada la referida cesión de derechos, que transmitir a la Sociedad C.M.B., S.L., como cesionaria y titular del derecho a recibir la propiedad de las fincas comprometidas en la previa permuta, la titularidad sobre tales fincas, sin que ello constituya ruptura del tracto alguno, pues las fincas ahora transmitidas a C.M.B., S.L., nunca pertenecieron a los señores O.R.A., quienes solo ostentaban el derecho de adquirirlas, derecho este que, al cedérselo a la indicada Sociedad, legitimó a la Sociedad para adquirirlos del Ayuntamiento, constituyendo la transmisión de tales terrenos, ahora operada, el único tracto acaecido sobre tales terrenos. Que la calificación impugnada no ha valorado en forma adecuada la figura jurídica de la cesión de derechos y su eventual incidencia en la transmisión de un inmueble, habiéndose objetado a la inscripción de la escritura calificada como si existiesen dos transmisiones sucesivas de unos inmuebles, sin percatarse de que solo existe una única transmisión de tales inmuebles, acompañada de una previa cesión del derecho a adquirirlas. Que en materia fiscal, la intervención de los Registradores de la Propiedad ha de circunscribirse a comprobar que la escritura o documento que le sea presentado para su inscripción haya sido previamente presentado ante la oficina tributaria competente en materia de los impuestos que gravan las transmisiones, sin poder entrar a valorar si el sujeto pasivo ha pagado, de mas, de menos o, simplemente no ha pagado porque ha alegado exención, no sujeción o prescripción, de modo que si la cesión de derechos implica alguna tributación y acaso no ha sido satisfecha, esta es una cuestión de la exclusiva competencia y responsabilidad de la administración tributaria correspondiente, ante quien se presentó la escritura en su día y no puede impedir la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación. Que las partes intervinientes en la escritura de 2 de marzo de 2001, podían haber especificado y concretado las fincas que el Ayuntamiento daba en permuta a los señores O.R.A., porque conocían las características físicas y jurídicas de las mismas, antes del otorgamiento. Que los Convenios Urbanísticos tienen carácter jurídico-administrativo, siendo calificados por la Jurisprudencia como contratos administrativos constituyendo inter partes una fuente de derechos y obligaciones, y habiendo adquirido los señores O.R.A., su derecho en virtud de dicho convenio, sólo ellos pueden transmitirlo y no el Ayuntamiento porque ya no tiene poder de disposición (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1997; artículo 12.4 de la ley 2/98 de 4 de junio de Ordenación del Territorio Y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha). Que se ha incumplido el principio de tracto sucesivo (Resoluciones de 14 y 24 de mayo de 1999). Que en la nota de calificación no se menciona lo alegado por el recurrente respecto a la finca 4385, porque no estaba inscrita. Que hay que tener en cuenta la legislación específica urbanística aplicable a este supuesto y que se plasma en el Real Decreto de 4 de Julio de 1997. Que un mes antes del otorgamiento de la escritura de 2 de marzo de 2001 los intervinientes conocían las características físicas y jurídicas de las fincas.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de septiembre de 1989, 22 de enero y 21 de junio de 1999 y 10 de septiembre de 2001.

1. Se presenta en el Registro escritura de fecha 11 de marzo de 2003 por la que el Ayuntamiento de T. adjudica determinadas fincas, consecuencia de un convenio suscrito en el marco de un Plan de Actuación Urbanística a una Sociedad mercantil. De la escritura resulta que el expresado Ayuntamiento y los señores O.R.A., suscribieron un convenio urbanístico, que se protocolizó mediante escritura de fecha 2 de marzo de 2001, en el que el Ayuntamiento se comprometía a entregar a dichos señores ciertas fincas resultantes del Plan expresado y que por escritura otorgada el 16 de marzo de 2002 los señores citados cedieron sus derechos a la expresada Sociedad mercantil, siendo dicha cesión aprobada por el Ayuntamiento. La Registradora no practica la inscripción por los defectos de carecer el Ayuntamiento de poder de disposición, pues entiende que el

Ayuntamiento debía haber adjudicado las fincas a los primeros titulares del derecho a las mismas, resultante del contrato de permuta, y por vulnerar tal actuación el principio de tracto sucesivo. El Notario y el interesado recurrentes.

2. El recurso no puede prosperar. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo -que no es un principio meramente formal como afirma el Notario recurrente-, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.

Cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aún cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del documento presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien pueda ser favorecido por ella.

Así lo imponen (cfr. Resoluciones de 22 de enero y 21 de junio de 1999) la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (artículo 40 d de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral.

3. No puede, por último, contradecir la anterior conclusión, el argumento de que el derecho del adquirente derive de la transmisión de la posición jurídica que en la permuta previa ostentaban los señores O.R.A., pues es lo cierto que se reconoce la existencia de dos transmisiones distintas y sucesivas, cuya validez debe ser examinada y que deben tener sus consecuencias de carácter material y tributario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 23 de enero de 2004.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina, 1.

## 4182

*RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Lebrato Maillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Béjar, don Jorge-Jaime de Fuentes Corripio, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D.<sup>a</sup> Isabel Lebrato Maillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Béjar, D. Jorge-Jaime de Fuentes Corripio, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

#### Hechos

##### I

En expediente de dominio 103/01, para la inmatriculación de una finca, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Béjar, a instancia de D.<sup>a</sup> Isabel Lebrato Maillo, fue dictado Auto de 28 de junio de 2002, en el que se declaró justificado el dominio de la finca con la descripción siguiente «casa con huerta y casetón sita en la calle José Antonio n.º 35 (hoy n.º 27) con una extensión total de trescientos quince metros cuadrados de los que 198 m<sup>2</sup> corresponden a la casa que consta de las siguientes dependencias: planta baja de 66 m<sup>2</sup> que consta de cuadra y bodega, el piso primero de 66 m<sup>2</sup> y el piso segundo de idénticos metros. El huerto tiene una extensión de 81 m<sup>2</sup> y el casetón anexo tiene una superficie de 36 m<sup>2</sup>. Linda con el Norte con Consuelo H. S., Sur con calle pública