

ción con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado...».

Y según las Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras, no cabe exigir que la escritura calificada contenga la aseveración del apoderado sobre la subsistencia de la representación que invoca, ejercita pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, debe entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento así como en la propia exhibición de la copia autorizada de la escritura de apoderamiento.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y los datos de inscripción en el Registro Mercantil. El Notario autorizante da fe de la exhibición de la copia de la escritura de apoderamiento, exhibición que constituye una garantía razonable de la subsistencia de la representación (cfr. artículos 1733 del Código Civil y 227 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 2 de enero y 5 de marzo de 2005). Cabe estimar que la tenencia por el representante del título representativo permite presumir, en principio, su vigencia. No hay elementos, por tanto, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura de préstamo hipotecario, contrarios a la presunción de legalidad que su autorización comporta en cuanto a la representación de la entidad de crédito otorgante. Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña respecto del documento representativo ni al juicio de suficiencia de las facultades del representante expresado por el Notario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 18 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2.

**13176** *RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Sevilla, don Juan Gualberto Pemán Medina, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Dos Hermanas n.º 2, a inscribir una escritura de entrega de bienes en pago de obligación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla, don Juan Gualberto Pemán Medina, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Dos Hermanas número dos, doña Lucía Capitán Carmona, a inscribir una escritura de entrega de bienes en pago de obligación.

## Hechos

### I

El 22 de julio de 2004, mediante escritura autorizada por el Notario de Sevilla, don Juan Gualberto Pemán Medina, la Gerencia de Urbanismo del Ilmo. Ayuntamiento de Sevilla, sobre la base del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo de 13 de mayo de 2004 reflejado en al escritura, transmitió a la Junta de Compensación SUP-GU-4 (Bermejales Sur) la plena propiedad de una cuota proindivisa de dieciocho enteros ochocientos ochenta y una milésimas por ciento de la Parcela resultante M11a del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución prevista por el modificado Plan Parcial aprobado para el SUP-GU-4, Bermejales Sur, en término municipal de Sevilla, con una superficie de 6.323 metros cuadrados destinada al uso residencial en su categoría de edifica-

ción abierta, finca registral 5.466 del Registro de la Propiedad número Dos de Dos Hermanas.

Consta en la escritura que con la entrega de tal cuota indivisa queda satisfecha por el Ayuntamiento de Sevilla la derrama fijada por la Junta de Compensación para atender al pago de la parte de precio en especie por los servicios prestados por la mercantil «Inmoavance, S.L., Sociedad Unipersonal» a la Junta de Compensación.

La mercantil «Inmobiliaria Viapol, S.A.», copropietaria de la finca transmitida, renunció a los derechos de adquisición preferente que pudieran corresponderle en la transmisión por razón de retracto de comuneros.

En la exposición de la escritura se hace constar:

Que el Ayuntamiento de Sevilla y la mercantil «Inmobiliaria Viapol, S.A.» son los únicos miembros de la Junta de Compensación SUP-GU-4 (Bermejales Sur).

Que la Junta de Compensación suscribió con la mercantil «Inmoavance, S.L., Sociedad Unipersonal» un contrato relativo a los trabajos de desalojo y posterior realojo de las familias que habitan el asentamiento chabolista del SUP-GU-4 (Bermejales Sur), pactándose una contraprestación que en determinado porcentaje debía satisfacerse mediante entrega de una cuota proindiviso sobre la descrita Parcela M11a.

Que esta forma de pago fue aprobada por la Gerencia de Urbanismo con fecha 22 de mayo de 2002 sobre la base del artículo 155.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, entonces vigente al haberlo asumido como norma autonómica, la Ley 1/1997, de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Que tras una novación parcial del contrato entre la Junta de Compensación e «Inmoavance, S.L., Sociedad Unipersonal», aquélla acordó la correspondiente derrama a sus dos miembros y requirió al Ayuntamiento de Sevilla para que a través de la Gerencia de Urbanismo le transmitiera la cuota indivisa de finca antes referida con la finalidad de abonar a «Inmoavance, S.L., Sociedad Unipersonal» la parte del precio en especie por los trabajos realizados por ésta.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número dos de Dos Hermanas, fue denegada la inscripción por la señora Registradora mediante nota de calificación de fecha 13 de septiembre de 2004, en la cual, tras exponer los hechos y recalcar que en la misma no se hacía constar la valoración técnica de la participación indivisa objeto de enajenación ni se acreditaba la autorización de la Consejería de Gobierno de la Junta de Andalucía o la comunicación de dicha transmisión a la citada Consejería, se recogían, entre otros puntos, los siguientes Fundamentos Jurídicos:

Las entidades locales en la enajenación de sus bienes están sujetos al requisito de la subasta pública según exige el artículo 80 del Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, y el artículo 20 de la Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de Entidades Locales de Andalucía, que establece así mismo la necesidad de subasta pública a excepción del supuesto de permuta con otros bienes inmobiliarios, el concurso en los supuestos contemplados, así como en el procedimiento negociado sin publicidad, regulado en el artículo 21 de la citada Ley, excepciones que no son en ningún caso de aplicación al supuesto que nos ocupa.

La necesidad de cumplir el requisito de la subasta pública ha sido así mismo sostenido por la Dirección General de los Registros y el Notariado en las Resoluciones de 9 de septiembre de 2000 y 2 de febrero de 2004.

Para enajenar un bien inmueble será necesario acreditar su justo precio mediante valoración técnica sobre la base del artículo 118 del Reglamento de Bienes. En caso de que el valor del bien excediera del veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación, será preceptiva la autorización e informe de la Consejería de Gobernación de la Comunidad Autónoma. Si no excede del veinticinco por ciento será comunicado a la citada Consejería. Esta misma norma recoge el artículo 17 de la Ley 7 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Por otra parte, es necesario hacer constar el valor del bien con respecto a los recursos ordinarios del presupuesto para poder calificar si el acuerdo se adoptó o no con la mayoría legal prevista tanto por el Reglamento de Bienes como por la Ley 7 andaluza antes citada. En la escritura que es objeto de esta nota de calificación no se cumplen ninguno de los preceptos citados. Defecto subsanable.

Al no haberse procedido a la licitación pública se produce la nulidad de la dación en pago sobre la base del artículo 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debiendo realizarse la enajenación por subasta pública.

Por todo ello, siendo la falta de licitación pública defecto insubsanable. Se deniega la inscripción del precedente documento.

No procede tomar anotación de suspensión. Contra esta nota de calificación, en un plazo de un mes desde su notificación y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o en su caso, ante el Tribunal Superior de Justicia de esta Comunidad, mediante su presentación en este Registro o en la Oficina y Registros a que hace referencia el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de los interesados a instar el cuadro de sustituciones previsto en su artículo 275 bis que correspondería al Registrador titular del Registro de la Propiedad Número 8 de Sevilla. Quedará automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la última notificación de esta nota, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Dos Hermanas, a trece de septiembre de dos mil cuatro. La Registradora. Firma ilegible. Fdo. Lucía Capitán Carmona.

### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra el defecto insubsanable de considerar nula la transmisión por haberse efectuado sin licitación pública, y dejó al margen del recurso el defecto subsanable de la falta de comunicación o autorización de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía, y alegó los siguientes fundamentos de Derecho:

A. Obligación de pago de los gastos de urbanización y forma de pago: Respecto a la forma de atender al pago de los gastos de urbanización que se han de abonar a la Junta de Compensación por los propietarios, en todos los textos legales se ha venido aceptando la posibilidad de que los propietarios afectados por una acción urbanizadora opten, bien a su incorporación, bien en cualquier momento, por el abono de sus cuotas de urbanización en metálico, con trabajos, o por último, mediante la cesión a la Junta de Compensación de terrenos edificables de valor equivalente a dichas cantidades (art. 130.2.A.a LOUA; y antes art. 155.2 Ley del Suelo de 1992; art. 122.2 Ley del Suelo de 1976). Dicha posibilidad se previó expresamente en la Base Undécima párrafo Segundo de las que rigen la Junta de Compensación. Consecuencia de dicha previsión y en cumplimiento estricto de la legalidad vigente que el Consejo de Gerencia en sesión celebrada el 22 de mayo de 2002 acordó abonar parte de los gastos de urbanización que le correspondían (los relativos al desalojo del asentamiento) mediante la entrega de la cuota indivisa correspondiente de propiedad en la parcela de resultado adjudicada M-1. Este acuerdo fue aceptado por la Junta de Compensación por acuerdo de su Asamblea General en la sesión celebrada el 4 de junio de 2002, cumpliendo lo dispuesto en la citada Base Undécima. Dicho Acuerdo fue modificado por el Consejo de Gerencia en sesión celebrada el 19 de marzo de 2003 en el sentido de modificar la parcela que se entregaría siendo sustituida la M-1 por la M-11-a, parte de la cual también pertenece al Ayuntamiento en virtud del Proyecto de Compensación debidamente inscrito.

B. Régimen jurídico del Patrimonio Municipal del Suelo: Es un patrimonio conformado por bienes y derechos de titularidad municipal, afectos a unos fines concretos, por lo que se configura como un patrimonio separado e independiente del resto de los bienes municipales. (En este sentido, el artículo 276.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 declarado vigente por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo.) Por lo que respecta a su régimen jurídico, dada su especificidad, éste se aparta, por expresa voluntad del legislador, del régimen jurídico general aplicable a los bienes patrimoniales ordinarios, conforme al artículo 1 de la LBELA. Por tanto, el régimen jurídico del PMS es el contemplado en la normativa urbanística y no el que regula el resto de los bienes municipales, entre los que están los preceptos citados por la Registradora en su nota de calificación. Será necesario acudir a la legislación urbanística vigente en cada momento para poder juzgar la adecuación o no a la misma de los actos y negocios jurídicos que se realicen y que afecten al PMS. Por lo que respecta a las finalidades a las que está afecto el PMS y que justifican su exclusión del régimen jurídico patrimonial ordinario (el conformado por el resto de la legislación patrimonial, esto es, LBELA, TRRL y RBEL, fundamentalmente), en la actualidad están recogidas en el artículo 69 LOUA y, anteriormente, en los artículos 276.1 y 280.1 de la Ley del Suelo de 1992 (vigentes como legislación básica, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo).

C. Transmisión de bienes por el Ayuntamiento en su condición de miembro de la Junta de Compensación: La cuestión principal que se plantea es si el PMS constituye un instrumento idóneo para que el Ayuntamiento abone los gastos de urbanización que, como miembro de una Junta de Compensación en razón de su condición de titular de bienes incluidos en la misma, le corresponda asumir o, si, por el contrario, a pesar de la previsión contenida en la Ley y en las Bases de actuación, ésta es únicamente aplicable a los propietarios privados pero no a los de

carácter público (criterio que parece sostener la Sra. Registradora). El PMS es un patrimonio separado que únicamente puede destinarse por su titular a los fines que legalmente tiene establecidos. Estos fines, en la actualidad están recogidos en el artículo 69 LOUA así como en los vigentes artículos 276.1 y 280 de la Ley del Suelo de 1992. Debemos señalar que en dichos preceptos se contempla expresamente que entre las finalidades del PMS se encuentra la de «facilitar la ejecución del planeamiento» (art. 279.1 *in fine* de la Ley del Suelo de 1992 y art. 69.1.b. de la LOUA. Pues bien, a ello debe unirse lo previsto en el artículo 282.2 de la Ley del Suelo de 1992. Es esta finalidad la que justifica y permite la cesión directa de PMS, en el seno de la actividad sistemática de ejecución del planeamiento por compensación, a favor de la Junta de Compensación como forma de sufragar los gastos de urbanización y, por tanto, facilitar dicha ejecución pues tal y como establece el artículo 282.2 de la Ley del Suelo de 1992 (vigente al momento de la adopción del acuerdo por parte de la Gerencia de asumir sus cargas de urbanización mediante la entrega de parte del PMS) «los terrenos integrantes del patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en los artículos 276.1 o 280.1». En resumen, lo dispuesto tanto en las Bases como en el citado artículo 155.2 era perfectamente aplicable al Ayuntamiento como propietario afectado, pudiendo éste además, destinar el PMS (o parte de él) a sufragar los gastos de urbanización que la ejecución del planeamiento supusiesen, pues con ello precisamente se facilitaba dicha ejecución.

No obstante lo anterior, en el caso de que se considerase aplicable al acto de disposición patrimonial analizado la LBELA, debe sostenerse que la misma encuentra acomodo legal en dicho texto pues la entrega de bienes en pago de derramas está expresamente prevista en el artículo 25.3 de dicho texto legal. En efecto, dicho artículo establece que «no podrán enajenarse bienes inmuebles de las entidades locales a cambio de la ejecución de obras, salvo que tenga por objeto gestionar una actuación sistemática prevista en el planeamiento urbanístico». Tal enajenación está por tanto expresamente excluida de la aplicación del artículo 20 LBELA (que establece la obligación de subasta excepto en los casos de permuta), pues el artículo 25.3 configura dicho negocio bajo el epígrafe de permuta de cosa futura que, como tal, está excluida del requisito de la subasta pública que exigiría, a juicio de la Sra. Registradora, la operación calificada. Pues bien, las labores objeto del contrato suscrito entre la Junta de Compensación e Inmoavance se encontraban expresamente previstas en el planeamiento vigente (Plan Parcial modificado del SUP-GU-4), se han desarrollado mediante una actuación sistemática (el plan se está ejecutando por el sistema de compensación). Se trata de la enajenación de bienes patrimoniales en pago de la ejecución de obras de urbanización, en el sentido amplio del concepto de obras de urbanización de las actividades necesarias para la ejecución del planeamiento. La transmisión llevada a cabo por la Gerencia, también en el caso de que se entendiera aplicable la LBELA, sería adecuada al Ordenamiento.

### IV

La Registradora de la Propiedad emitió su informe el día 9 de noviembre de 2004.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 80 del Texto Refundido de 18 de abril de 1986; 112, 115 y 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de junio de 1986; 155.2 y 276 a 286 del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992; Único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; 1, 17, y 20 a 25 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; 69 a 76, y 130 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía; 62 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura por la que un Ayuntamiento, a través de la Gerencia de Urbanismo, transmite una cuota indivisa de una parcela de uso residencial, a una Junta de Compensación de la que forma parte, en pago de la derrama girada por ésta para atender el pago del precio en especie por los servicios que una Sociedad Mercantil ha prestado a la Junta y que deben considerarse como gastos de urbanización.

La Registradora, junto a otro defecto que no se recurre (necesidad de valoración técnica del bien transmitido, y de la preceptiva autorización o comunicación a la Consejería de Gobernación de la Comunidad Autónoma) deniega la inscripción por falta de cumplimiento del requisito de enajenación mediante subasta pública que exigen el artículo 80 del Texto Refundido de 18 de abril de 1986, el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el artículo 20 de la Ley 7/1999 de 29 de septiem-

bre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, defecto calificado como insubsanable.

2. Indica el recurrente que a esta enajenación no le es aplicable el requisito de la subasta basándolo fundamentalmente en: a) la posibilidad legal de pago a la Junta de Compensación de los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables; b) la consideración de que la enajenación de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo no se sujeta a los requisitos generales de enajenación de los bienes patrimoniales, sino a la normativa urbanística, permitiendo la finalidad de «facilitar la ejecución del planeamiento» (cfr. artículo 279.1 in fine del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) la cesión directa de bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, como forma de sufragar los gastos de urbanización, facilitando así la ejecución del planeamiento; y c) el argumento, de que si se considera la enajenación sujeta a los requisitos generales de los bienes patrimoniales, la cesión está amparada por el artículo 25.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, al considerarla como enajenación de inmuebles a cambio de la ejecución de una obra que tiene por objeto gestionar una actuación sistemática prevista en el planeamiento urbanístico.

3. La cuestión fundamental a resolver es, la de la legislación aplicable con carácter preferente: la Urbanística o la reguladora de los bienes de las entidades locales, y como consecuencia de ello el régimen jurídico.

La aplicación prioritaria de la legislación urbanística se deduce de todo el conjunto normativo que afecta a esta materia así como de las características especiales del denominado Patrimonio Municipal del suelo. En este sentido cabe indicar:

a) La Ley 1/1997 de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del suelo y Ordenación Urbana, recupera como texto legislativo propio de la Comunidad Autónoma de Andalucía la parte anulada por Sentencia del Tribunal Constitucional del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio.

b) La consideración del Patrimonio Municipal del Suelo integrado por un conjunto de bienes y derechos, con unas características especiales, y afectos a unos fines específicos que se apartan del régimen general del resto de los bienes municipales. Hay que tener en cuenta el art. 276.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, que fue declarado vigente por la sentencia del Tribunal constitucional 61/1997, de 20 de marzo.

c) El comportamiento y régimen jurídico de los bienes indicados en el apartado anterior tiene un tratamiento especial y diferenciado del resto de los bienes municipales, y a tales efectos es claro entre otros el artículo 1 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Asimismo el art. 17 que regula la enajenación de bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que deja a salvo lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable estableciendo un régimen de enajenación distinto del aplicable a otros bienes y derechos no integrados en el Patrimonio Municipal del Suelo.

Del mismo modo las finalidades concretas a las que esta afecta el Patrimonio Municipal del Suelo que determinan un apartamiento del régimen jurídico ordinario del resto de los bienes municipales, se concretan en el art. 69 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y, anteriormente en los artículos 276.1 y 280.1 de la Ley del suelo de 1992 (vigentes como legislación básica tras la citada Sentencia del Tribunal Constitucional). En estos casos habrá que acudir a la legislación urbanística vigente en cada momento para apreciar la adecuación del acto concreto que se haya realizado con esos bienes.

Hay que tener en cuenta que el Patrimonio Municipal del Suelo puede destinarse únicamente a los fines establecidos, fines recogidos en el art. 69 de la LOUA, así como en los artículos 276.1 y 280 de la Ley del suelo de 1992. Una de las finalidades de este patrimonio es la de facilitar la ejecución del planeamiento, conforme a lo establecido en el art. 69.1.b, de la LOUA, 279.1 in fine de la Ley del Suelo de 1992.

Por otra parte en el caso que nos ocupa, el art. 282.2 de la Ley del Suelo de 1992, vigente en el momento de la adopción del acuerdo por parte de la Gerencia de asumir sus cargas de urbanización mediante la entrega de parte de su Patrimonio Municipal del suelo, prevé la posibilidad de la cesión de dichos terrenos para el cumplimiento de los fines, entre los que se encuentra el de facilitar la ejecución del planeamiento.

d) En el caso objeto del recurso, la Junta de Compensación SUP-GU-4 (Bermejales Sur) quedó constituida mediante escritura de fecha 9 de marzo de 1999 ante el Notario de Sevilla, don Manuel Aguilar García, número protocolar 490 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes bajo el número de expediente SE/196/99, formando parte de ella la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

Por lo tanto, la Gerencia de Urbanismo, como titular de los bienes integrados en el Patrimonio Municipal del Suelo, quedaba incluida en la Junta de Compensación, como un propietario más y en proporción a los terrenos de que era titular en dicha Junta. Así el artículo 163.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicable como Derecho supletorio, prevé que las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el Polígono o Unidad de Actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, cuentan como un propietario más.

Hay que tener en cuenta el artículo 155.2 del Texto Refundido de 1992, vigente en el momento del acuerdo por la Gerencia, que al regular los gastos de urbanización, disponía que «el pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos». Con la misma finalidad y sentido el artículo 130.2.A.a. de la LOUA.

El mismo criterio siguen los artículos 62 y 127.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que permiten con carácter general y sin especificaciones el pago de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos.

Debe entenderse que es posible, si así conviene a los intereses municipales, el pago en terrenos. En este caso no estaríamos ante una adjudicación directa, sino ante una cesión legalmente configurada, calificable como «dación en pago».

4. Teniendo en cuenta lo indicado en los apartados anteriores debe concluirse, de un lado el régimen jurídico especial de los bienes integrantes del denominado Patrimonio Municipal del Suelo, con la aplicación prioritaria de la legislación urbanística vigente en cada momento, y por lo tanto la no sujeción de aquél Patrimonio al régimen jurídico patrimonial ordinario.

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, 18 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Dos Hermanas número dos.

**13177** RESOLUCIÓN de 20 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de León don Lorenzo Población Rodríguez, contra la negativa del registrador de la propiedad de Villafranca del Bierzo a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

En el recurso interpuesto por el Notario de León don Lorenzo Población Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, don Manuel Parga Gamallo, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

## Hechos

### I

El día 24 de abril de 2002, don Lorenzo Población Rodríguez, Notario de León, autorizó una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por don J.C.S. y don L.J.F.L., en nombre y representación, como apoderados mancomunados, de la entidad de crédito Banco Santander Central Hispano, S.A.

En dicha escritura se expresa lo siguiente:

«Don J.C.S. se halla facultado para este acto en virtud de escritura de poder, autorizada en Santander, el día 13 de febrero de 1980, ante el Notario don José Antonio Olascoaga Gotilla, número 320 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santander al Libro 104 de Sociedades Anónimas, folio 5, hoja n.º 9, inscripción 6315.<sup>a</sup>, que me asevera vigente.

Don L.J.F.L. se halla facultado para este acto en virtud de escritura de poder, autorizada en Santander, el día 3 de noviembre de 1987, ante el Notario don Ildefonso Ramos Fernández, número 2992 de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de Santander al tomo 335, libro 189 de la Sección de Anónimas, folio 91, hoja número 9, inscripción 9061.<sup>a</sup>, que me asevera vigente.