

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12709 *Resolución de 3 de agosto de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad n.º 1 de Zamora, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de compraventa y la posterior inscripción como consecuencia de la resolución y reversión.*

En el recurso interpuesto por don J. M. G. S., Secretario general del excelentísimo Ayuntamiento de Zamora, contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Zamora número 1, don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de compraventa y la posterior inscripción como consecuencia de la resolución y reversión.

Hechos

I

Se presenta certificación expedida el 29 de marzo de 2012 por don J. M. G. S., Secretario general del Ayuntamiento de Zamora, con el visto bueno de la alcaldesa, en el que se solicita la cancelación de la inscripción a favor de Proinsa y la posterior inscripción a favor del Ayuntamiento de las fincas registrales 64446, 64456, 64458, 64460 y 64462 por «resolución del contrato administrativo especial suscrito con la mercantil Proinsa, relativo a la enajenación de las cinco parcelas indicadas, y en consecuencia, la reversión de las parcelas al patrimonio municipal del suelo».

II

Presentada la citada certificación en el Registro de la Propiedad número uno de Zamora fue objeto de la siguiente nota de calificación. «Previo examen y calificación del documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se observa lo siguiente: Hechos 2) Las referidas cinco fincas o parcelas aparecen inscritas a favor de la sociedad Promociones Inmobiliarias del Pisuega, S.A., –Proinsa–, por compra que realizó al Ayuntamiento de Zamora en escritura autorizada por el Notario de Zamora don Francisco Javier Vigil de Quiñones Parga el 29 de diciembre de 2005, número 2120 de protocolo, en la que se hizo constar: «La parte compradora acepta la enajenación que se formaliza en la presente escritura, bajo las siguientes condiciones, como cargas reales para su obligada inscripción en el Registro de la Propiedad a efectos de su publicidad, ya que el incumplimiento de las mismas dará lugar a la resolución del contrato y reversión de los terrenos vendidos y, en su caso, de las edificaciones al patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento de Zamora, en el supuesto de incumplimiento de los plazos de venta y entrega de las viviendas y mantenimiento de la finalidad durante treinta años desde la firma de la escritura pública de venta. Igualmente se hizo constar; 1) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que rigen esta enajenación [...] traerá consigo la resolución de la enajenación del suelo, siempre que previamente se hubiera requerido al afectado para su subsanación y hubiera transcurrido el plazo al efecto fijado sin haber dado cumplimiento a las obligaciones contraídas [...]». 3) las referidas cinco fincas se encuentran gravadas con las siguientes cargas: a) una hipoteca favor de Caja de Ahorros de Salamanca y Soria [...] inscripción 4.ª b) otra hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Salamanca y Soria [...] inscripción 5.ª de tales fincas. c) Sobre las cinco fincas indicadas aparece anotado el concurso voluntario de la mercantil Proinsa, que se tramita en el

Juzgado de lo Mercantil número 4 de los de Madrid con el número 61/2010, según resulta de la anotación letra A de tales fincas. Fundamentos de Derecho: La cuestión medular de esta calificación consiste en determinar si la resolución administrativa del excelentísimo Ayuntamiento de Zamora es inscribible o necesita la firmeza en vía judicial. Conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de enero de 2009 «la firmeza de la resolución administrativa sí que es requisito esencial para practicar cualquier asiento de cancelación en el Registro. Así se deduce claramente del artículo 82 de la Ley Hipotecaria [...] esto está en consonancia con los artículos 94 y 95 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, Ley 30/1992 de 26 de noviembre que recogen el principio de ejecutoriedad de los actos administrativos. Por otro lado, la Resolución de 11 de diciembre de 2010 concluye en el número dos de los fundamentos de Derecho diciendo que según doctrina de ese Centro Directivo es suficiente para obtener la reinscripción la certificación administrativa del acto firme no sólo en vía administrativa sino también en vía judicial sin necesidad de obtener otra sentencia diferente o escritura pública. Criterio sostenido en la actualidad por el artículo 39 apartado 4 a) del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo de 2/2008 de 20 de junio que, en su primera parte, se refiere al acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior [...], que cuando se han configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público del suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

III

Contra la anterior nota de calificación, el Ayuntamiento de Zamora, interpone recurso en virtud de escrito de 30 de mayo de 2012 en el que se hace constar lo siguiente: Antecedentes de Hecho: 1. Se dan por reproducidos los antecedentes que constan en la calificación negativa del Registrador de la Propiedad. 2.2 Que se otorgó trámite de audiencia a la empresa contratista y a Caja Duero. Fundamentos de Derecho: Ausencia de identidad del supuesto de hecho examinado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 2010. Imposibilidad de acogerse a la excepción. Que además ninguna de las partes ha solicitado suspensión de la ejecución del contrato, por lo que estamos ante un acto administrativo ejecutivo. Si no se permite la inscripción de las parcelas a nombre del Ayuntamiento, no se podrá dar cumplimiento con el fin público que poseen, es decir, no se podrá finalizar la urbanización de los terrenos y la edificación, promoción, y venta de viviendas de promoción pública. [...] La SAP de La Coruña en su Sentencia de 22 de abril de 2010, cuando proclama que «de tal modo el juez del concurso no conoce a pesar de la formulación del principio de jurisdicción exclusiva y excluyente, de todas las materias relacionadas con el estado de insolvencia del deudor, dejando fuera las de los órganos penal y contencioso-administrativo, la mayoría de las acciones sociales, y alguna de las civiles...». Se acompaña al recurso una certificación expedida por don J. M. G. S., Secretario general del excelentísimo Ayuntamiento de Zamora en la que certifica que no hay constancia de que la mercantil Promociones Inmobiliarias del Pisuerga, S.A., haya interpuesto recurso alguno en vía jurisdiccional, ni se haya interpuesto por parte de la administración concursal de Promociones Inmobiliarias del Pisuerga, S.A.; igualmente certifica que por Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Montes de Piedad se formuló recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número uno de Zamora, procedimiento ordinario número 156/2011.

IV

El Registrador emitió el informe el día 11 de junio de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 82 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento; y 39 del Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de junio.

1. Como dice la propia nota de calificación recurrida, y ciñéndonos al defecto observado por el Registrador, la cuestión medular de este recurso se reduce a determinar si la resolución administrativa del excelentísimo Ayuntamiento de Zamora es inscribible por sí sola o si se precisa acreditar además que no es susceptible de recurso ordinario alguno, no solo administrativo, sino también judicial.

En el presente caso de los documentos de enajenación de las parcelas resulta lo siguiente: «la parte compradora acepta la enajenación que se formaliza en la presente escritura, bajo las siguientes condiciones, como cargas reales para su obligada inscripción en el Registro de la Propiedad a efectos de su publicidad, ya que el incumplimiento de las mismas dará lugar a la resolución del contrato y reversión de los terrenos vendidos y, en su caso, de las edificaciones al patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento de Zamora, en el supuesto de incumplimiento de los plazos de venta y entrega de las viviendas y mantenimiento de la finalidad durante treinta años desde la firma de la escritura pública de venta». Igualmente se hizo constar; «1) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que rigen esta enajenación [...] traerá consigo la resolución de la enajenación del suelo, siempre que previamente se hubiera requerido al afectado para su subsanación y hubiera transcurrido el plazo al efecto fijado sin haber dado cumplimiento a las obligaciones contraídas [...]».

Según el artículo 39.4.a) del Real Decreto-ley 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, la inscripción de la resolución de las enajenaciones, por razón del incumplimiento de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino que graven las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo y que se hayan hecho constar en las susodichas enajenaciones –tal como sucede en el presente caso– podrá hacerse, a falta de consentimiento del adquirente, por acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público del suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicha acta no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

En este caso la resolución está recurrida ante la jurisdicción contencioso administrativa: por tanto no procede practicar la inscripción solicitada.

De certificación, que se acompaña al escrito del presente recurso gubernativo, expedida por don J. M. G. S., Secretario general del excelentísimo Ayuntamiento de Zamora, en efecto, resulta que, aunque no hay constancia de que la mercantil «Promociones Inmobiliarias del Pisuerga, S.A.» haya interpuesto recurso alguno en vía jurisdiccional, ni se haya interpuesto por parte de la administración concursal de «Promociones Inmobiliarias del Pisuerga, S.A.»; Caja España de inversiones Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Montes de Piedad ha interpuesto recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número uno de Zamora, procedimiento Ordinario número 156/2011.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y a confirmar la nota 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, 3 de agosto de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.