

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

850 *Resolución de 5 de diciembre de 2011, 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 de Salamanca n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una certificación municipal de adjudicación de un bien.*

En el recurso interpuesto por don M. I. B. F. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Salamanca número 5, don Eduardo Pizarro López, por la que se deniega la inscripción de una certificación municipal de adjudicación de un bien.

Hechos

I

En virtud de certificación administrativa, de fecha 5 de mayo de 2011, expedida por el secretario del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, con el visto bueno del alcalde, se hace constar la adjudicación a don M. I. B. F. de la finca registral número 15.361, por acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento, en fecha 2 de diciembre de 2010, en el que se decide la enajenación del bien, que se materializa mediante Decreto de 8 de abril de 2011.

II

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Salamanca número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado el documento y calificado de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se deniega la inscripción solicitada por: 1.–No haber liquidado el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, conforme establece el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. 2.–El defecto insubsanable de no ser la certificación administrativa del acto, documento inscribible, pues al tratarse de un contrato privado, aún celebrado por la Administración, el vehículo formal del acceso al Registro de la propiedad es el normal de la escritura pública, según los principios generales aplicables, recogidos en el artículo 5 y 9 del Real Decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como los artículos 2, 3 y 206 de la Ley Hipotecaria. Salamanca, nueve de mayo del año dos mil once. El Registrador, (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. I. B. F. interpone recurso, en virtud de escrito de fecha 26 de mayo de 2011, en base a los siguientes argumentos: 1º.–El registrador aplica en el fundamento de su nota de calificación artículos del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, derogado por la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público; 2º.–Se trata de un contrato privado de enajenación de inmueble y, por lo tanto, es de aplicación el artículo 2.3 de la Ley Hipotecaria, al que alude el registrador en su nota; 3º.–El artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, dispone que la preparación y adjudicación de los contratos privados se regulan por las normas de Derecho administrativo, y sus efectos

y extinción, por las normas del Derecho privado; 4º.—El perfeccionamiento de los contratos se produce a partir de la formalización, momento desde el cual tiene plena efectividad y, en consecuencia, ese es el momento desde el que es de total aplicación la normativa privada y, por ello, hasta que no comienza a surtir sus efectos como contrato dentro de las normas de Derecho privado, tiene la condición de documento público administrativo y como tal tiene acceso a cualquier registro público, como lo es, el Registro de la Propiedad; y, 5º.—El registrador no prevé la aplicación del artículo 140.1 de Ley 30/2007, modificada por la Ley 34/2010, de 5 de agosto, que dispone «Los contratos que celebren las Administraciones Públicas deberán formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público».

IV

El registrador emitió informe el 23 de junio de 2011, y acompañado de informe del secretario del Ayuntamiento de Santa Mata de Tormes, de fecha 20 de junio de 2011, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1278, 1279, 1280.1 y 1462 del Código Civil; 1, 3, 9, 18, 19 bis, 66 y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria, y 33, 34 y 99 de su Reglamento; 3, 4, 20 y 140 Ley 30/2007, 30 de octubre, de Contratos del Sector Público; 113 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2006.

1. Se debate en el presente recurso la posibilidad de inscribir un bien patrimonial de un Ayuntamiento adquirido por adjudicación directa en concurso público, cuando el título presentado a inscripción es la certificación administrativa del acuerdo del Pleno y del Decreto de adjudicación. Dicha posibilidad es negada por el registrador que exige formalización en escritura pública. El recurrente considera que el título formal, esto es, la certificación administrativa, es suficiente a efectos de inscripción.

2. Para resolver sobre el particular, hay que partir, del concepto legalmente vigente de documento inscribible, que como señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Como ha señalado este Centro Directivo en otras ocasiones, al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse, de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (Resolución de 22 de febrero de 2006 y las que en la misma se citan).

3. En el caso de la enajenación de finca que nos ocupa, se trata de una adquisición tras adjudicación en concurso público que se formaliza entre el Ayuntamiento y don M. I. B. F., lo cual resulta tanto del propio contrato (cláusula vigesimoprimeras del pliego de condiciones, como señala el secretario del Ayuntamiento en su informe), como de la Ley de Bases del Régimen Local, y de la Ley de Contratos del Sector Público. Por ello, y como establece el artículo 4.1 de la Ley de Contratos del Sector Público «están excluidos del ámbito de la presente Ley los siguientes negocios y relaciones jurídicas:... p) Los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles... que tendrán siempre el carácter de contratos privados

y se regirán por la legislación patrimonial». Por tanto, se excluye del ámbito de dicha Ley ese tipo de contratos sobre bienes inmuebles.

El artículo 140.1 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, (modificada por la Ley 34/2010 que invoca el recurrente) se refiere a la formalización de los contratos administrativos regulados en esa Ley, pero no puede referirse a los contratos que, por ser de naturaleza civil, están excluidos de dicha regulación.

Tratándose por tanto de un contrato sujeto al Derecho privado, el contrato al que se refiere este recurso se regirá, en cuanto su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la Ley de Contratos del Sector Público y por sus normas de desarrollo, y en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de Derecho privado (artículo 20.2 de la Ley 30/2007). En definitiva, el iter administrativo previo a la definitiva adjudicación del contrato se regirá por la legislación administrativa mientras que la formalización y generación de efectos que haya de producir dicho contrato, se regirá por la legislación civil.

4. De otra parte, al tratarse de un contrato, es preciso aportar, a efectos de inscripción, una copia literal del mismo, sin que sea admisible una certificación que sin reproducirlo literalmente, se limita a expresar alguna de sus circunstancias como resulta de lo dispuesto en el artículo 33 del Reglamento Hipotecario. Por lo tanto, tratándose de la adjudicación de un inmueble mediante precio (es decir una compraventa), el título formal adecuado para su inscripción habrá de ser la escritura pública notarial. Así resulta de los artículos del Código Civil aplicables en la materia (artículos 609, 1278, 1279, 1280.1º y 1462) y el artículo 113.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además debe tenerse en cuenta otra cuestión del recurso que refuerzan las conclusiones señaladas. La referencia al artículo 2.3 de la Ley Hipotecaria que establece como fundamento de derecho el registrador en su nota, y que invoca el recurrente en su escrito, señalando la plena aplicación del mismo, se refiere a la trascendencia real del acto o negocio, pero no al documento formal en que éste ha de constar.

Por otro lado, no se aporta copia del documento de formalización de la adjudicación, ni se reproduce literalmente el contenido de los acuerdos objeto de la certificación.

Por último, el secretario del Ayuntamiento, en el informe del recurso, señala que la cláusula decimoséptima del pliego de condiciones de la adjudicación establece que «la formalización de la enajenación se elevará a escritura pública». Por lo que el cumplimiento de las previsiones del pliego, obligaría también a formalizar la escritura pública de compraventa.

En definitiva, la necesidad de formalización en escritura pública no sólo viene impuesta por la naturaleza del negocio, sino por pacto expreso entre las partes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 diciembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^ª Ángeles Alcalá Díaz.