

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3275 *Resolución de 6 de febrero de 2019, 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 L'Hospitalet de Llobregat n.º 6, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación en ejecución de convenio para la compraventa de determinado inmueble.*

En el recurso interpuesto por don V. C. C., en nombre y representación y en su calidad de director del «Consortio para la Reforma de la Granvia en L'Hospitalet de Llobregat», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 6, don Germán Gallego Bernaldo de Quirós, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación en ejecución de convenio para la compraventa de determinado inmueble.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de L'Hospitalet de Llobregat, doña Ana Nogales Martín, el día 15 de diciembre de 2017, con el número 1.093 de protocolo, se formalizó rectificación en ejecución de convenio para la compraventa de la parcela 2b del ARE «La Remunta», en L'Hospitalet de Llobregat, otorgada por el Organismo Autónomo «Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa» a favor del Consorcio para la Reforma de la Gran Vía en L'Hospitalet de Llobregat.

II

Presentada el día 1 de octubre de 2018 copia autorizada de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento.

Asiento: 889 Diario: 63 Número de entrada: 4185.

Fecha de presentación: 01/10/2018.

Notario autorizante: Ana Nogales Martín, con residencia en L'Hospitalet de Llobregat.

Fecha del documento: 15/12/2017.

Número de protocolo: 1093/2017.

Presentante: Consorci Granvia.

Calificación.

Antecedentes de hecho:

I. Con fecha uno de octubre de dos mil dieciocho, se presenta a las 16:50 horas en este Registro de la Propiedad, escritura de rectificación en ejecución de convenio de compraventa, al principio referida, causando el asiento 889 del Diario 63.

En el mismo se instrumenta la venta por el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (en adelante INVIED) de la finca registral 25.365 (parcela 2b en Proyecto de Reparcelación de L'ARE La Remunta) al Consorcio para la reforma de la Gran Vía en L'Hospitalet de Llobregat (en adelante Consorcio).

Consultados los asientos de este Registro de la Propiedad, tal finca consta inscrita a favor del INVIED, habiéndose fijado en el asiento «(...) Adjudicatario: En virtud de lo pactado en la escritura de venta que causó la reseñada inscripción 2.ª de la finca 21.963, y en pago de parte del precio de venta, se adjudica esta finca resultante 2b), en plena

propiedad, al "Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa" (INVIED) (antes Cuerpo de Administración Militar-Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa) (...)»

Acudiendo a la citada inscripción 2.^a de la finca 21.963, la misma refleja la transmisión de ésta al Consorcio por precio de 17.076.536,09 €. El texto del asiento refleja como parte del abono del precio en favor del INVIED, lo siguiente: «(...) En cuanto a la cantidad restante de 12.807.402,07 € equivalente al 75% del precio, es abonada en este acto por parte del Consorcio a favor del INVIED, de la siguiente forma: (...) b.–La cantidad de 4.269.133,99 €, mediante la entrega por parte del Consorcio a favor del INVIED, de la finca resultante del Proyecto de Reparcelación de la ARE «La Remunta» identificada con el número 2B (...)»-

Esto es, la inscripción 1.^a de la registral 25.365 es consecuencia del acuerdo adoptado en el título motivante de la inscripción 2.^a de la registral 21.963 (–Escritura Pública 21-7-2011 Notario M.^a Inmaculada Domper Crespo, Protocolo 1057–). Este título y posterior inscripción recogen así lo previsto en el Convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa hoy Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento para la Defensa y el Consorcio para la Reforma de la Gran Vía en L'Hospitalet de Llobregat para la enajenación de la propiedad ubicada en dicho municipio denominada «4.º Depósito de sementales», de 23-10-2010, que igualmente se incorpora y testimonia en la escritura ahora calificada, en lo tocante a su estipulación primera en su párrafo 2.º, y a la posibilidad reconocida en la estipulación segunda en cuanto a la fórmula de pago de la segunda anualidad en la parte aplazada del precio.

Por último, el asiento registral no refleja el carácter demanial o patrimonial del inmueble.

II. El título calificado, conforme a lo expuesto, y en base a su contenido y lo manifestado por los intervinientes pretende documentar:

– Venta de la registral 25.365, por el INVIED al Consorcio, según la Estipulación primera de la escritura pública, «(...) por ejecución de Convenio (que se menciona en el Expositivo II de la presente escritura) (...)». Tal expositivo II del Título alude al repetido y testimoniado Convenio de 23-10-2010.

– Como documentos complementarios se aportan a los efectos que aquí interesan:

a) Documento de 20-7-2011, expedido por don R. R. C., en calidad de Director del Consorcio, en el que unilateralmente «expone» que es deseo de ambas partes que el INVIED capitalice en metálico la parcela 2b, y «manifiesta» unos extremos que obligarían al Consorcio a la readquisición de la finca. Afirma hallarse facultado para la formalización por acuerdo del Consejo General del Consorcio de 13-7-2010, el cual se testimonia, y que en ningún caso alude a la venta hoy documentada, sino que circunscribe sus límites al Convenio de 23-10-2010.

Respecto del mismo, carece de legitimación notarial de firmas, y no cabe incardinarlo en ninguna modalidad contractual.

En ningún caso aparece firmado por persona con facultades representativas del INVIED.

No obstante, se incorpora certificación expedida por la Secretaria del Consorcio, doña C. V. R. de 05-09-2017, en la que el Consejo General del Consorcio aprueba la adquisición de la finca.

b) Oficio firmado electrónicamente por don A. L. y dirigido a don V. C. (este último Director en funciones del Consorcio desde el 07-09-2015, según certificación de la Secretaria de Consorcio incorporada y datada el 05-12-2017). En el mismo se alude al «compromiso» ya relatado y literalmente reza: «Este compromiso fue formalizado mediante la entrega, el mismo día de la firma de la escritura de compraventa, un documento donde se manifiesta lo indicado anteriormente, adjuntándose una copia como anexo al presente escrito». Tal anexo no consta presentado en estas oficinas.

c) Oficio relativo a comunicación previa a la enajenación remitido por el Subdirector General Técnico y de Enajenación (don J. C. M.) dirigido a la Subdirección General de

Patrimonio del Estado del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, fechado manualmente y sin firma legitimada.

d) Oficio del Subdirector General del INVIED, don B. P., firmado manualmente manuscritamente por don J. J. D., aprobando el inicio del expediente de enajenación, la tasación y la fijación del precio de venta y licitación de salida, por el procedimiento de subasta.

f) Resolución del Director Gerente del INVIED, de fecha anterior a la citada (20-06-2013), don F. V., acordando la enajenación de la parcela 2b, por el procedimiento de subasta.

g) Del citado Oficio de 06-07-2017 (apartado b), don A. L. «afirma» que las subastas han quedado desiertas.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. No cabe la práctica de la inscripción interesada (ante la ausencia de referencia tabular y por exigencias del artículo 38 Ley Hipotecaria –principio de legitimación registral–) por cuanto no se reproduce el carácter demanial o patrimonial del bien inscrito, circunstancia ésta básica a los efectos de delimitar la disponibilidad del inmueble por su titular dada la naturaleza pública del instituto titular en atención a lo prevenido en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 33/2003 de 3 de noviembre (en adelante LPAAPP) y Reglamento del Patrimonio de las AAPP aprobado por R.D 1373/2009 de 28 de Agosto (en adelante Regl.AAPP) y Estatuto del Organismo Autónomo aprobado por RD 1286/2010 de 15 de octubre y los sucesivos Estatutos del mismo aprobados en 2015 y 2017, sobre los que volveremos (en adelante Estatuto), y considerando que a la fecha del otorgamiento de la escritura pública éste último no se hallaba vigente.

Véase art. 5, 6, 7, 131, 132, 135 n.º 2, 137 n.º 1, 137 n.º 4 aptdo a), aptdo c) de la Ley Patrimonio AAPP, ley cuya supletoriedad respecto de la normativa especial declara la Disposición Adicional 6.ª y 7.ª del mismo cuerpo legal.

Véase, en cuanto al procedimiento de «desafectación» el art. 72 del Regl. AAPP, en el que se atribuye competencia para acordar este extremo a la Dirección General de Patrimonio del Estado.

Por tanto, y ante la falta de delimitación previa, habrá de determinarse el carácter demanial o patrimonial del bien en orden a apreciar la posibilidad de enajenación del mismo. Nótese que en el primitivo Convenio entre el GIED y el Consorcio para la Reforma de la Gran Vía se alude (cfr. exponen quinto) al procedimiento de desafectación del bien acordado por Resolución del Secretario de Edo. de Defensa de 7 de julio de 2010. Basta pues, para subsanar este extremo, aportar tal Resolución para reflejar tabularmente el carácter y naturaleza del inmueble.

III. No cabe acceder a la práctica de la inscripción interesada, por cuanto se vulneran los trámites esenciales del procedimiento de enajenación directa por el INVIED como organismo autónomo, en aplicación del principio de legalidad sito en el artículo 9 de la Constitución española y en sede registral manifestado por la limitación de acceso de los libros del Registro de títulos válidos y eficaces, en la doble vertiente de titulación pública y auténtica ex artículo 3 Ley Hipotecaria y de la calificación del registrador con función de control de legalidad en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva ex artículo 18 Ley Hipotecaria.

En sede de documentos administrativos, véase artículos 98 y 99 Reglamento Hipotecario y Resoluciones DGRN como 12-02-2014 entre otras muchas.

Efectivamente, el registrador no puede calificar si el procedimiento administrativo seguido es el idóneo, pero si –y en sede de venta directa documentada en escritura pública una vez es ésta la opción traslativa elegida por el organismo autónomo– puede

calificar sobre la base de los preceptos referenciados, si el documento es congruente con el procedimiento mismo (hecho éste que no concurre en el caso que nos ocupa). Véase resoluciones DGRN 27-08-2008, 28-06-2011, 08-11-2011, entre otras.

Los sucesivos Estatutos del organismo autónomo INVIED prevén la discrecionalidad del organismo para enajenar los bienes por subasta, concurso o adjudicación directa, y en cuanto a éste último procedimiento remiten además al Reglamento del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Así:

a) Estatuto aprobado por RD 1286/2010 de 15 de octubre. Véase art. 32, art. 33 n.º 1 y art. 38 n.º 2.

b) Estatuto aprobado por RD 924/2015 de 16 de octubre (que fue declarado nulo por STS 731/2017 de 27 de Abril).

Véase art. 34 n.º 1, art. 35 n.º 1 y art. 40 n.º 2.

c) Estatuto aprobado por RD 1080/2017 de 29 de diciembre.

Véase art. 34 n.º 1, art. 35 n.º 1 y art. 40 n.º 2

Así, y a modo de recapitulación, cabe señalar que la finca registral 25.365 consta inscrita a favor del INVIED, consecuencia de la previsión contenida en el Convenio testimoniado de 23 de octubre de 2010, en cumplimiento de la posibilidad en él reconocida de abono por el Consorcio del pago de 2.ª anualidad del precio aplazado a través de la adjudicación de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación de L'ARE «La Remonta».

Cumplido tal extremo, se relaciona en el cuerpo de la escritura (Expositivo III) la existencia de un «escrito» (n.º de registro 240) que contiene una manifestación unilateral de Consorcio acerca de su obligación de adquisición de la registral 25.365 por un precio ya fijado en el supuesto de incumplimiento de una serie de obligaciones asumidas con el INVIED. Se testimonia éste, junto con un escrito remitido al Consorcio por el Director Gerente del INVIED de fecha 6 de julio de 2017 en el que éste aprecia incumplimiento por parte de aquél, y en el que también se alude siquiera tangencialmente a la existencia de un «compromiso» que dice se aporta como ANEXO (no se hace). Señala la misiva textualmente del Director Gerente «Este compromiso fue formalizado mediante la entrega, el mismo día de la firma de la escritura de compraventa, de un documento donde se manifiesta lo indicado anteriormente, adjuntándose una copia como anexo al presente escrito» (Escritura pública de doña Inmaculada Domper Crespo de fecha 20 de julio de 2011, Protocolo 1070, según consta en la inscripción 2J de la finca registral 21.963).

Es decir, la causalización del negocio jurídico ahora formalizado se presume que se halla en «acuerdo» / «compromiso» suscrito por los ahora intervinientes y que no se aporta al título calificado.

La problemática estriba en que, cualquiera que sea la naturaleza de tal acuerdo, el Organismo Autónomo no puede entenderse desvinculado de la tramitación administrativa exigida para los supuestos de enajenación directa de bienes de naturaleza pública. Efectivamente, se cumplen y testimonian las exigencias en orden a la enajenación por subasta (desiertas), pero se conculcan los preceptivos requisitos para los supuestos de enajenación directa, a menos que éstos se hubieran cumplido y la documentación acreditativa no se haya acompañado a la escritura.

Pretendiéndose, pues, la venta directa en atención a un «acuerdo» ignorado, habrá de procederse en vía administrativa a la adopción del oportuno acuerdo de incoación prevenido en art. 138 LPAAPP y art. 102 RPAAPP.

Habrán de concurrir y acreditarse el cumplimiento de las prescripciones de la normativa citada al principio de este escrito.

Especialmente arts. 135 y siguientes LPAAPP. Así:

– Art.135: Competencia del órgano competente (art. 135 n.º2). Según el Estatuto de 2010 (arts. 32 y ss) y el Estatuto de 2015, en su art. 34 (actualmente los artículos correspondientes del Estatuto 2017), la competencia pertenece al Ministerio de Defensa para los casos de enajenación directa, no al Director Gerente del INVIED (salvo que exista delegación en términos legales), es necesaria tasación «ad hoc» y con plazo de

vigencia de 1 año, comunicaciones previas, participación de la Intervención General de la Administración del Estado para bienes de valor superior a un millón de euros, etc.

Por tanto, salvo que todos estos requisitos se hubieran cumplido y tan sólo no se hubieran aportado, la escritura pública no refleja el cumplimiento de los trámites administrativos esenciales (art. 98 y 99 RH). Así, si tan sólo se omiten, acudiremos a verificarlos en base al Estatuto aplicable (2010 y 2015), pero si dimanaran de ese «Convenio privado ignorado» o bien éste no existe documentado, habrán de adoptarse administrativamente ex novo, y ajustándose, por tanto al nuevo Estatuto del organismo aprobado según fecha de 2010, 2015, 2017, y ello junto a las prescripciones del Regl.PAAPP.

En todo caso, legalmente se previene que ha de adoptarse un acuerdo administrativo para optar por el sistema de adjudicación directa que en ningún caso se aporta.

Corolario de lo anterior, habría que verificarse la validez de la tramitación de la comunicación previa al Ministerio de Hacienda y la respuesta del Director General, pues se basan en el art. 32 del Estatuto de 2010 (previsto para el Convenio originario), y como hemos indicado la causa del negocio jurídico (en su concepción objetiva, siendo ésta la doctrinal y jurisprudencialmente aplicable) se halla, no en este Convenio, sino en un Acuerdo INVIED-Consorcio no documentado, o sin más, en un procedimiento de enajenación directa nunca referenciado en el título calificado. Por tanto, el título no será inscribible hasta tanto se acredite el cumplimiento de las exigencias legales de la Ley PAAPP, Regl.PAAPP (éste último incluso alude en su art. 91 a determinar motivadamente el sistema) y muy especialmente del Estatuto del Organismo Autónomo.

En su virtud,

Acuerdo:

1.º Calificar el citado documento en el plazo legalmente establecido para ello, de subsanable, suspendiendo la inscripción solicitada, en base a los fundamentos de derecho indicados.

2.º La presente calificación negativa será notificada al presentante y al notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido (artículo 322 de la Ley Hipotecaria).

3.º Conforme al artículo 323 de la citada Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha del acuse de recibo de la última notificación a que se refiere el artículo 322.

4.º Recibida la presente notificación:

A. La anterior calificación registral negativa podrá (...).

L'Hospitalet de Llobregat, a ocho octubre del año dos mil dieciocho. El Registrador (firma ilegible) Germán Gallego Bernaldo de Quirós».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. C. C., en nombre y representación y en su calidad de director del «Consorcio para la Reforma de la Granvia en L'Hospitalet de Llobregat», interpuso recurso el día 7 de noviembre de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero.—Por Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya, de fecha 28 de junio de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Director Urbanístico de las áreas residenciales estratégicas del ámbito de la comarca del Barcelonés con la incorporación del área residencial estratégica (ARE) de «La Remunta», del término municipal de l'Hospitalet de Llobregat. Para la ejecución de la citada ARE se estableció el sistema de actuación de reparcelación, en la modalidad de cooperación, siendo la administración actuante el Consorcio para la reforma de la Granvia en l'Hospitalet de Llobregat (en lo sucesivo el Consorcio).

Segundo.—Dentro del ámbito de la ARE "La Remunta" se incluían unos terrenos propiedad de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (en lo sucesivo GIED), actualmente organismo autónomo Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (en lo sucesivo INVIED O.A.), denominados «4.º Depósito de sementales», que constituían la finca registral núm. 21.963, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 6 de l'Hospitalet de Llobregat, al tomo 1744, libro 513, folio 47, inscripción 1.ª, Sección 3.ª

Por Resolución de la Excm. Ministra de Defensa, de fecha 7 de julio de 2010, se declaró la desafectación al fin público, su alienabilidad y puesta a disposición de la GIED, en tal fecha propietaria, del mencionado inmueble.

Posteriormente, por parte de la Subdirectora General por Delegación de la Directora General del Patrimonio del Estado, Ministerio de Economía y Hacienda, se informó que, no siendo apto el inmueble para uso administrativo, no se formulan objeciones a la enajenación proyectada.

Tercero.—Las precitadas resoluciones administrativa se dictaron en concordancia con el Protocolo de intenciones suscrito entre la GIED y el Ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat, en fecha 10 de mayo de 2007, y prorrogado posteriormente mediante una Adenda, relativo a la transmisión del inmueble a favor de dicha corporación local.

Manteniéndose vigentes los objetivos que impulsaron la firma del Protocolo y de la Adenda, en fecha 23 de octubre de 2010, se suscribió entre aquel organismo y el Consorcio un convenio en relación con la propiedad del inmueble de constante referencia (4.º Depósito de sementales).

En este convenio se acordó la enajenación del mismo a favor del Consorcio por su valor de tasación (17.076.536,09 €), a abonar en cuatro plazos por valor equivalente (4.269.134,02 €), contemplándose expresamente la posibilidad de abonar el importe correspondiente a la segunda anualidad por su equivalente en parcelas edificables dentro del ARE «La Remunta» y teniendo en cuenta el valor de la reparcelación para cada uso establecido en el planeamiento urbanístico vigente.

Cuarto.—En fecha 21 de julio de 2011 se formalizó la transmisión del inmueble a favor del Consorcio mediante escritura autorizada por la Notario de Barcelona, doña Inmaculada Domper Crespo, con número de protocolo 1057.

Dicha escritura recoge el pago de parte del precio mediante la entrega de la parcela resultante 2b del proyecto de reparcelación de la ARE «La Remunta», estipulándose lo siguiente:

«Si en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del presente otorgamiento no se aprobare definitivamente el Proyecto de reparcelación del ARE "La Remunta", entendiéndose por ésta aprobación, la publicación de la correspondiente resolución en el DOGC, y por lo tanto, no se instrumentalizara la entrega de la parcela edificable, con su inscripción en el Registro de la Propiedad, el Consorcio abonará la referida cantidad de 4.269.133,99 €, a favor de INVIED en metálico en el plazo máximo de un mes a contar desde el vencimiento de dicho plazo semestral.

Se aclara que en el referido plazo de seis meses se entiende a contar desde el otorgamiento de la presente escritura hasta la publicación de la resolución de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación en el "DOGC"».

Quinto.—Con fecha veinte de julio de dos mil once, mediante escrito núm. de registro 240, el Consorcio, tras la redacción del Proyecto de reparcelación, propuso para la sustitución del pago del 25% en metálico, la entrega al INVIED de la finca resultante del citado Proyecto de Reparcelación de la ARE «La Remunta» identificada con el número 2b.

En el mismo escrito, el Consorcio manifestó que mientras el INVIED no enajenase la finca resultante 2b de su propiedad, como consecuencia de la formalización del Convenio existente, los precios de repercusión adjudicados en la futura venta del resto de las fincas resultantes propiedad del Consorcio en la totalidad del ámbito de actuación del ARE «La Remunta», con usos similares a los existentes en la parcela 2b (residencial plurifamiliar en vivienda libre y terciario comercial), serían no inferiores a los calculados

en el Planeamiento y utilizados posteriormente en el Proyecto de reparcelación, es decir, 1.350 €/m² para el techo residencial y 800 €/m² para el techo comercial.

Igualmente se indicó que, de no cumplirse estas condiciones, el Consorcio se obligaba a comprar al INVIED la citada finca 2b por la cantidad de 4.269.133,99 €, a desembolsar en metálico, y en el plazo máximo de un mes a contar desde el momento en que se produjera de manera efectiva esta circunstancia.

Sexto.—En fecha 7 de septiembre de 2011 el Consorcio aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la ARE «La Remunta» de l'Hospitalet de Llobregat, en virtud del cual, y por lo que aquí interesa, se adjudicó la parcela resultante 2b a favor del INVIED.

Dicha finca resultó inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 6 de l'Hospitalet de Llobregat, al tomo 1063, libro 754, folio 28, finca núm. 25.365, inscripción 1a.

Séptimo.—Tras sucesivas subastas convocadas por el INVIED para la enajenación de la parcela 2b, y declaradas desiertas por falta de licitadores, mediante escrito de fecha seis de julio de dos mil diecisiete el Director Gerente de dicho Organismo, comunicó al Consorcio el hecho de no haberse producido las condiciones inherentes al compromiso acordado con fecha veinte de julio de dos mil once, al haber realizado venta de parcelas por debajo de los importes fijados, entendiéndose que el Consorcio, en virtud de la obligación establecida en el citado compromiso, optaba por la compra de la citada finca 2b.

Octavo.—Por acuerdo del Consejo General del Consorcio, de fecha 17 de octubre de 2017, se acordó proceder a la adquisición de la parcela 2b por el precio de 4.269.133,99 €.

En fecha 15 de diciembre de 2017 se formalizó la transmisión de la misma, mediante escritura autorizada por la Notario de l'Hospitalet de Llobregat, D.^a Ana Nogales Martín, cuya inscripción registral fue denegada por medio de la nota de calificación que se impugna por medio de este recurso.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero.—La nota de calificación objeto de impugnación acuerda calificar el documento presentado para su inscripción como subsanable, suspendiendo la inscripción solicitada en base a los fundamentos de derecho que se pueden sintetizar en los siguientes términos:

1. En primer lugar se indica que no cabe la práctica de la inscripción interesada por cuanto no se reproduce el carácter demanial o patrimonial del bien inscrito, siendo esta circunstancia básica a los efectos de delimitar la disponibilidad del inmueble por su titular dada la naturaleza pública del INVIED.

Se concluye que, ante la falta de delimitación previa, habrá que determinarse el carácter demanial o patrimonial del bien en orden a apreciar la posibilidad de enajenación del mismo, bastando para subsanar este extremo aportar la resolución administrativa correspondiente para reflejar tabularmente el carácter y naturaleza del inmueble.

2. A continuación, se deniega la inscripción solicitada por cuanto se vulneran los trámites esenciales del procedimiento de enajenación directa por el INVIED como organismo autónomo.

Se indica que la finca registral núm. 25.365 consta inscrita a favor del INVIED como consecuencia de la previsión contenida en el Convenio suscrito en fecha 23 de octubre de 2010 sobre pago de la segunda anualidad del precio aplazado en especie y que la causalización del negocio jurídico por el que se transmite la finca al Consorcio se halla en el «acuerdo/compromiso» suscrito por los intervinientes que no se aporta al título calificado.

Se añade que cualquiera que sea la naturaleza de tal acuerdo, INVIED no puede desvincularse de la tramitación administrativa exigida para los supuestos de enajenación directa de bienes de naturaleza pública, y, en este caso, se conculcan los preceptivos requisitos para los supuestos de enajenación directa, a menos que se hubieren

incumplido y no se hubieren aportado. Pero, de no ser así, habrán de adoptarse administrativamente «ex novo» los acuerdos necesarios para optar por el sistema de adjudicación directa y acreditar el cumplimiento de los restantes requisitos legales.

Segundo.—Para rebatir el primer obstáculo que se opone a la inscripción, esto es la falta de acreditación del carácter demanial o patrimonial de la finca objeto de transmisión, se exponen los siguientes argumentos:

1. En primer lugar, cabe atender a la calificación urbanística de la finca objeto de transmisión cuya descripción registral es la siguiente (...):

«Urbana: parcela señalada con el número 2b en el plano de fincas adjudicadas del Proyecto de reparcelación del ARE 'La Remunta', situada en el término municipal de l'Hospitalet de Llobregat, de figura trapezoidal y de 597 metros cuadrados de superficie. Linda: al Norte, con la parcela resultante 2c; al Este, con las parcelas resultantes números 2a y 2d; al Sur y al Oeste, con vialidad del polígono. Valor 4.269.133,99 €. Calificación urbanística: Residencial plurifamiliar sujeta a ordenación volumétrica específica (clave 18) Techo residencial 2.887,56 metros cuadrados de vivienda libre. Techo terciario: 463,66 metros cuadrados».

El carácter patrimonial del inmueble transmitido deriva de su calificación según el Plan Director Urbanístico de las áreas residenciales estratégicas del ámbito de la comarca del Barcelonés, que le asigna la clave 18 del Plan general metropolitano correspondiente a la zona sujeta a ordenación volumétrica.

2. Por otro lado, el carácter patrimonial del inmueble también deriva de los sucesivos procedimientos de enajenación tramitados por INVIED mediante subasta y que fueron declarados desiertos por falta de licitadores.

Esta circunstancia se reconoce implícitamente en la nota de calificación que se impugna en la que se afirma que «se cumplen y testimonian las exigencias en orden a la enajenación por subasta (desiertas)».

Por tanto, siendo el inmueble transmisible por subasta, nada obsta a su disponibilidad por adjudicación directa.

3. Finalmente, la naturaleza de la finca transmitida (parcela resultante 2b), no puede desvincularse de la finca denominada «4.º Depósito de sementales», pues se adjudicó al INVIED en virtud del Proyecto de reparcelación de la ARE «La Remunta» en pago de una parte del precio de ésta.

Visto lo cual, en el expediente se incluyen, entre otros los documentos correspondientes a:

– Orden de desafectación del fin público y la alienabilidad del siguiente bien inmueble «4.º Depósitos de sementales (...) (Cría Caballar y Remonta), en Hospitalet de Llobregat» firmado por el Secretario de Estado de Defensa por delegación de la Ministra de Defensa de fecha 7 de julio de 2010. Quedando a disposición de la entonces Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa organismo autónomo (hoy INVIED o.a.) a los fines que le son propios.

– Informe de la Dirección General del Patrimonio del Estado, de 22/07/2010, previo a la firma del Convenio entre el organismo autónomo Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Consorcio para la Reforma de la Gran Vía de Hospitalet de Llobregat, en el que se hace constar que en el citado Convenio se prevé «...el pago aplazado del precio, y la posibilidad de sustituir el segundo pago por la entrega de parcelas edificables...» y se concluye que «...el inmueble no es apto para el uso administrativo...» por lo que no se formulan objeciones a la enajenación por convenio proyectada.

– Informe de la Dirección General del Patrimonio del Estado, de 20/05/2013, previo a la publicación de la subasta de la propiedad «Parcela 2B del Proyecto de Reparcelación, Área la Remonta en Hospitalet de Llobregat», en el que se comunica que el inmueble no se considera de interés para otros servicios de la Administración General del Estado.

De lo anteriormente expuesto, se desprende que la finca núm. 25.365, objeto del negocio jurídico, refleja la titularidad de la misma a favor de «Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa» (INVIED), no tiene carácter demanial.

Tercero.–En cuanto al segundo obstáculo que impide la inscripción del título presentado cabe responder lo siguiente.

En el Convenio suscrito entre la GIED (hoy INVIED, O.A.) y el Consorcio para la enajenación de la finca denominada «4.º Depósito de sementales», se establecían las condiciones para la adquisición por el Consorcio de la citada finca.

Según ha quedado indicado el Convenio previo la posibilidad de que, con anterioridad a la firma de la escritura pública, ambas partes podían establecer, para el pago de la segunda anualidad, la sustitución de la cantidad en metálico por su equivalente en parcelas edificables dentro de la ARE «La Remunta», siempre teniendo en cuenta el mantenimiento del valor de repercusión para cada uso establecido en el planeamiento, en este caso 1.350 €/m² para el techo residencial y 800 €/m² para el techo comercial según el Pía Director Urbanístico de las áreas residenciales estratégicas del ámbito de la comarca del Barcelonés.

Es decir, la voluntad de las partes, expresada en el convenio, condicionaba la viabilidad del pago en especie a que se respetaran los valores de repercusión fijados en el planeamiento.

Por ello, el posterior escrito del Consorcio de 20 de julio de 2011, previo a la firma de la escritura de compraventa de fecha 21/07/2011, vino a complementar este acuerdo indicando que caso de no respetarse dichos valores de repercusión, por el hecho de haberse producido una transmisión, con carácter previo a la enajenación por parte del INVIED de la parcela 2b, a unos valores inferior el Consorcio venía obligado a adquirir la parcela por el precio resultante de la aplicación de los valores del planeamiento.

En este sentido, se indicó que mientras el INVIED no enajenase la finca resultante 2b de su propiedad, como consecuencia de la formalización del Convenio existente, los precios de repercusión adjudicados en la futura venta del resto de las fincas resultantes propiedad del Consorcio en la totalidad del ámbito de actuación del ARE «La Remunta», donde existan usos similares a los existentes en la parcela 2b (residencial plurifamiliar en vivienda libre y terciario comercial), serían no inferiores a los calculados en el planeamiento y utilizados posteriormente en el Proyecto de Reparcelación, es decir, 1.350 €/m² y 800 €/m² respectivamente, y que el incumplimiento de estas manifestaciones conllevaría automáticamente la obligación por parte del Consorcio a la compra al INVIED, de la citada finca 2b por la cantidad de 4.269.133,99 €.

En relación con el Estatuto de hoy INVIED, O.A. en vigor, hay que precisar que el Convenio entre la GIED y el Consorcio se suscribió en fecha 23 de octubre de 2010, con todos los documentos necesarios (Orden de desafectación, informe de valoración, Informe jurídico, informe de Intervención, Informe previo de Patrimonio del Estado), estando en vigor el Real Decreto 1687/2000, de 6 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, en cuyo artículo 21 se indica lo siguiente:

«Artículo 21. Enajenación directa.

1. Se considerará enajenación directa tanto la realizada en ejecución de convenios, una vez adoptado el acuerdo administrativo de enajenación y formalizado el mismo en documento público, como la venta directa en sentido estricto.

2. Con arreglo a la normativa urbanística aplicable, para el mejor cumplimiento de los fines que corresponden a la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, podrán celebrarse convenios urbanísticos con Comunidades Autónomas, Corporaciones locales o sus Organismos públicos, que podrán referirse a las propias necesidades que se trata de satisfacer mediante la elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico adecuado o a las actuaciones jurídicas necesarias para la ejecución del planeamiento ya aprobado.»

En el momento de la firma de la escritura de compraventa en virtud de Convenio, el 21 de julio de 2011 estaba en vigor, el Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

En su Título VI Cooperación urbanística, Artículo 52. Convenios urbanísticos, se establece que:

«De acuerdo con lo establecido en el título VIII, capítulo II, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, podrá celebrar convenios urbanísticos con Comunidades Autónomas, Corporaciones locales o sus organismos públicos, que podrán referirse a las propias necesidades que se trata de satisfacer mediante la elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico adecuado o a las actuaciones jurídicas necesarias para la ejecución del planeamiento ya aprobado, todo ello con arreglo a la normativa urbanística aplicable y sin perjuicio de cuanto se dispone en la disposición adicional segunda del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Por tanto, en los dos Reales Decretos, se faculta, en principio a la GIED y posteriormente al INVIED, a poder celebrar "...convenios urbanísticos con Comunidades Autónomas, Corporaciones locales o sus Organismos públicos, que podrán referirse a las propias necesidades que se trata de satisfacer mediante la elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico adecuado o a las actuaciones jurídicas necesarias para la ejecución del planeamiento ya aprobado".

La tramitación seguida en esta compraventa, formalizada el pasado 15 de diciembre de 2017 en la Notaría de D.^a Ana Nogales Martín, se encuadra dentro del marco del Convenio de repetida cita suscrito entre la GIED y el Consorcio como «escritura de rectificación en ejecución de convenio de la compraventa».

Por ello se tramita y exige la misma documentación que cualquier escritura de compraventa por convenio realizada anteriormente por el INVIED dentro de sus facultades (definidas en los diferentes Estatutos), los informes de intervención, jurídicos, acuerdo de autorización Ministerial, etc.; que ya han sido realizados previamente a la firma de cada convenio, por lo que no es necesario incorporar nuevamente informes y autorizaciones ya incluidos en el expediente del convenio firmado.

El compromiso formalizado por el Consorcio con fecha 20 de julio de 2011 es parte del Convenio suscrito y no puede desvincularse del mismo. En él se manifiestan una serie de compromisos, cuyo incumplimiento ha motivado la compra de la parcela 2b por el citado Consorcio.

Por tanto, la tramitación ha sido la correspondiente a un convenio, teniendo en cuenta que la primera fase del mismo se formalizó mediante la transmisión del inmueble a favor del Consorcio en escritura firmada el 21 de julio de 2011 y posteriormente, se ha procedido, en aplicación de los compromisos adquiridos en el citado convenio, al cumplimiento de una parte del mismo con la escritura de compraventa autorizada por la Notaría de l'Hospitalet de Llobregat, D.^a Ana Nogales Martín, en fecha 15 de diciembre de 2017, con calificación por la que se suspende la inscripción solicitada emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad núm. 6 de l'Hospitalet de Llobregat en fecha 8 de octubre de 2018.

Por tanto, entendemos que la tramitación está plenamente ajustada a Derecho».

IV

El registrador emitió informe el día 14 de noviembre de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria; 1089, 1255, 1261 y 1262 del Código Civil; 110, 114 y 135 a 138 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 20 y 21 y la disposición transitoria primera y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto

refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; los artículos 91, 94, 96, 99, 105 y 118 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 1, 2, 7 y 32 a 38 del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016 y 11 de abril y 10 de octubre de 2018.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad la transmisión de un bien patrimonial titularidad del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, a favor del «Consortio para la Reforma de la Gran Vía de L'Hospitalet de Llobregat» mediante el procedimiento de enajenación directa tras haberse declarado desierto el procedimiento de licitación mediante subasta.

Según resulta del expediente, son hechos y antecedentes relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) Por Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya, de fecha 28 de junio de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Director Urbanístico de las áreas residenciales estratégicas del ámbito de la comarca del Barcelonés con la incorporación del área residencial estratégica (ARE) de «La Remunta», del término municipal de L'Hospitalet de Llobregat.

b) Para la ejecución de la citada ARE se estableció el sistema de actuación de reparcelación, en la modalidad de cooperación, siendo la Administración actuante el Consorcio para la reforma de la Gran Vía en L'Hospitalet de Llobregat (en lo sucesivo el Consorcio), constituido por acuerdo del Gobierno de la Generalitat de Cataluña de 22 de enero de 2002.

c) Dentro del ámbito de la ARE «La Remunta» se incluían unos terrenos propiedad de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, actualmente Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (en lo sucesivo INVIED), denominados «4.º Depósito de sementales», que constituían la finca registral número 21.963 del Registro de la Propiedad número 6 de L'Hospitalet de Llobregat.

d) Por Resolución de la Ministra de Defensa, de fecha 7 de julio de 2010, se declaró en relación con la citada finca su desafectación, su alienabilidad y puesta a disposición de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (en lo sucesivo GIED), titular del dominio del inmueble en dicha fecha.

e) Posteriormente, la Dirección General del Patrimonio del Estado informó que, no siendo apto el inmueble para uso administrativo, no se formulaban objeciones a la enajenación proyectada.

f) Con arreglo a las previsiones de un previo Protocolo de intenciones suscrito entre la GIED y el Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat en fecha 10 de mayo de 2007, y prorrogado posteriormente, en fecha 23 de octubre de 2010 se suscribió entre aquel organismo y el Consorcio un Convenio en relación con la propiedad del inmueble antes referido («4.º Depósito de sementales»), finca registral número 21.963).

g) En este Convenio se acordó la enajenación de la citada finca a favor del Consorcio por su valor de tasación (17.076.536,09 euros), a abonar en cuatro plazos por valor equivalente (4.269.134,02 euros), contemplándose expresamente la posibilidad de abonar el importe correspondiente a la segunda anualidad por su equivalente en

parcelas edificables dentro del ARE «La Remunta» y teniendo en cuenta el valor de la reparcelación para cada uso establecido en el planeamiento urbanístico vigente. En concreto, en relación con esta última posibilidad, en la estipulación segunda del Convenio se acordó lo siguiente: «Con anterioridad a la firma de la escritura pública, el Consorcio y la Gerencia podrán establecer para el pago de la segunda anualidad, la sustitución de la cantidad en metálico, por su equivalente en parcelas dentro del ARE de la Remunta y a ser posible fuera de la actual propiedad del Ministerio de Defensa, teniendo en cuenta el valor de repercusión para cada uso establecido en el Planeamiento urbanístico vigente, incrementado en el IPC desde la firma del presente documento, hasta la fecha del vencimiento de dicha anualidad (...)».

h) En fecha 21 de julio de 2011 se formalizó la transmisión del inmueble a favor del Consorcio mediante escritura pública, en la que se recoge el pago de parte del precio mediante la entrega de la parcela resultante 2b del proyecto de reparcelación de la ARE «La Remunta» estipulándose lo siguiente: «Si en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del presente otorgamiento no se aprobare definitivamente el Proyecto de reparcelación del ARE «La Remunta», entendiéndose por ésta aprobación, la publicación de la correspondiente resolución en el DOGC, y por lo tanto, no se instrumentalizara la entrega de la parcela edificable, con su inscripción en el Registro de la Propiedad, el Consorcio abonará la referida cantidad de 4.269.133,99 €, a favor de INVIED en metálico en el plazo máximo de un mes a contar desde el vencimiento de dicho plazo semestral».

i) Con fecha 20 de julio de 2011, mediante un escrito (identificado con el número de registro 240), firmado por el director del Consorcio, sin destinatario concreto, alegando estar facultado por acuerdo del consejo general del Consorcio de 13 de julio de 2010, el citado firmante «expone» entre otros extremos lo siguiente: «- Que tras la redacción del proyecto de reparcelación, la propuesta del Consorcio para la sustitución de ese pago del 25% en metálico, es la entrega al INVIED de la finca resultante del Proyecto de Reparcelación de la ARE «La Remunta» identificada con el número 2b, con un valor equivalente, con calificación urbanística de residencial plurifamiliar sujeta a ordenación volumétrica específica (clave 18) y un techo residencial de 2.887,56 metros cuadrados de vivienda libre, y un techo terciario de 463,66 metros cuadrados (...) - Que como consecuencia de la cooperación y colaboración entre el INVIED y el Consorcio, es deseo de ambas partes (sic), que el INVIED capitalice en metálico la citada finca resultante 2 b, mediante su enajenación, por la mencionada cantidad equivalente del 25% del precio total de compraventa establecido, y de la forma más pronta posible»; tras exponer todo lo cual «manifiesta», entre otros extremos, lo siguiente: «(...) - Que mientras el INVIED no enajene la finca resultante 2 b de su propiedad, como consecuencia de la formalización del Convenio existente, los precios de repercusión adjudicados en la futura venta del resto de fincas resultantes propiedad del Consorcio en la totalidad del ámbito de actuación del ARE «La Remunta», donde exista usos similares a los existentes en la parcela 2b (residencial plurifamiliar en vivienda libre y terciario comercial), serán no inferiores a los calculados en el Planeamiento y utilizados posteriormente en el Proyecto de Reparcelación, es decir, 1.350 euros/m² y 800 euros/m², respectivamente. - Que el incumplimiento de estas manifestaciones conllevará automáticamente la obligación por parte del Consorcio a la compra al INVIED, de la citada finca 2b por la cantidad de 4.269.133,99 euros, a desembolsar en metálico, y en el plazo máximo de un mes a contar desde el momento en que se produzca de manera efectiva cualquiera de los incumplimientos mencionados».

j) En fecha 7 de septiembre de 2011 el Consorcio aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la ARE «La Remunta» de L'Hospitalet de Llobregat, en virtud del cual, y por lo que aquí interesa, se adjudicó la parcela resultante 2b a favor del INVIED.

k) Dicha finca resultó inscrita en el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 6 a favor del citado Organismo, dando lugar a la finca registral número 25.365.

l) Tras sucesivas subastas convocadas por el INVIED para la enajenación de la parcela 2b, y declaradas desiertas por falta de licitadores, mediante escrito de fecha 6 de julio de 2017 el director gerente de dicho Organismo, comunicó al Consorcio el hecho de no haberse producido las condiciones inherentes al compromiso acordado con fecha 20 de julio de 2011, al haberse realizado la venta de parcelas por debajo de los importes fijados, entendiéndose que el Consorcio, en virtud de la obligación establecida en el citado compromiso (recogido en el escrito de 20 de julio de 2011), optaba por la compra de la citada finca 2b.

m) Por acuerdo del consejo general del Consorcio, de fecha 17 de octubre de 2017, se acordó proceder a la adquisición de la parcela 2b por el indicado precio de 4.269.133,99 euros.

n) En fecha 15 de diciembre de 2017 se formaliza la transmisión de la finca mediante la escritura de compraventa objeto de la calificación recurrida.

El registrador suspende la inscripción por los siguientes motivos: en primer lugar, por no constar el carácter del inmueble como patrimonial o demanial; y, en segundo lugar, como defectos relacionados entre sí, por falta de competencia del órgano que acuerda la venta directa y por vulneración de algunos trámites esenciales del procedimiento de enajenación directa por el INVIED como organismo autónomo.

Tras la interposición del recurso, el registrador a la vista de las alegaciones del recurrente decidió rectificar la calificación en cuanto al primer defecto citado, que entiende removido, manteniéndola en lo demás. El objeto del presente recurso se limita, pues, a los defectos relativos a la competencia del órgano y a la vulneración de ciertos trámites esenciales del procedimiento seguido.

2. A fin de delimitar el marco normativo aplicable al supuesto de hecho planteado en la presente, y con arreglo a él decidir sobre la corrección jurídica o no de la calificación impugnada, debemos comenzar aludiendo al específico estatuto jurídico a que se encuentra sometida la entidad pública transmitente. El Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) fue creado por la disposición adicional quincuagésima primera de la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010, configurándolo como un organismo autónomo, dependiente del Ministerio de Defensa, con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, y sometido al régimen previsto para los organismos públicos en el Título III de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, sin perjuicio de las excepciones previstas en su estatuto regulador.

Sus estatutos se aprobaron primero mediante Real Decreto 1687/2000, de 6 de octubre (que al mismo tiempo refundió en esta única Entidad la anterior Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa y el antiguo Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas), posteriormente derogado y sustituido por el Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, que entró en vigor el 24 de octubre de 2010, es decir, el día inmediato siguiente al de la firma del Convenio entre el Consorcio y el INVIED (23 de octubre de 2010), por lo que conforme a su disposición transitoria segunda, el citado Convenio quedaba sujeto, en cuanto a la actuación del INVIED se refiere, al anterior Estatuto de esta Entidad aprobados por el citado Real Decreto 1687/2000 (si bien este último estaba ya derogado a la fecha del escrito del director del Consorcio de 20 de julio de 2011, del que emana el supuesto compromiso de compra de la parcela 2 b ejecutado por medio de la escritura cuya calificación se recurre).

A su vez, los Estatutos del INVIED aprobados por el Real Decreto 1286/2010, fueron derogados y sustituidos por el posterior Real Decreto 924/2015, de 16 de octubre, Real Decreto que sin embargo fue declarado nulo por Sentencia de 27 de abril de 2017, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, lo que implicó dejar sin efecto la derogación del anterior Real Decreto 1687/2000, derogación que dispuso de nuevo el posterior Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban los vigentes Estatutos del INVIED, si bien estos últimos no resultan de aplicación al presente caso «ratione

temporis» al ser su fecha y entrada en vigor posterior al otorgamiento de la escritura objeto de la calificación recurrida.

De todo ello resulta que de entre los diferentes Estatutos del INVIED aprobados por las disposiciones mencionadas deberemos tomar en consideración los resultantes del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por ser el vigente a la fecha de la enajenación debatida.

Pues bien, el artículo 2 del citado Real Decreto establece, en cuanto al régimen jurídico del INVIED, que el mismo se rige, en lo que ahora interesa, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, por Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (actualmente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público), por Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (actualmente Leyes 39/2015 y 40/2015, de 1 de octubre), y por las normas que desarrollan las citadas leyes (en particular el Reglamento de la mencionada Ley 33/2003, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto), y finalmente por las normas se contienen en el citado Estatuto aprobado por el Real Decreto 1286/2010.

Y en cuanto a las funciones del citado Organismo, el artículo 7 de su Estatuto incluye entre las mismas «la enajenación a título oneroso de bienes inmuebles que sean desafectados por el Ministerio de Defensa y puestos a su disposición, ajustándose tales enajenaciones a lo previsto en el artículo 71.cinco de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y a las disposiciones de este estatuto» (vid. letra b). En lo que ahora interesa, el referido artículo 71.5 de la Ley 50/1998, establece que «el procedimiento habitual de enajenación será el de pública subasta. No obstante, se faculta al Ministro de Defensa, que podrá delegar en el Consejo Rector o en el Presidente del Organismo autónomo, para enajenar directamente los bienes, de acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos del Organismo autónomo».

3. Determinado así el marco normativo aplicable a las actuaciones del citado Organismo Autónomo, y en particular su inclusión en el ámbito del régimen jurídico del Sector Público (vid. artículo 2.2.a) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Sector Público), y su sujeción a la legislación de patrimonio, de contratación y de procedimiento administrativo, estamos ya en condiciones de abordar el fondo de la cuestión.

Para ello hay que comenzar señalando que, si bien la compraventa de un bien inmueble por una Administración pública es, en vía de principios, un contrato privado y no administrativo (vid. artículo 4.1.p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, actualmente artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre), tales contratos no son totalmente ajenos a la disciplina de la normativa sobre contratación del Sector Público.

En efecto, hay que recordar a este respecto la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. artículos 21 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y actualmente 27 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 2.b) de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 110 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resoluciones de 27 de marzo de 1999 y 11 de julio de 2014).

Estos criterios están hoy, como se ha dicho, consagrados normativamente, y así el apartado 2 del artículo 26 de la referida Ley 9/2017, de 8 de noviembre, si bien somete los efectos, modificación y extinción de los contratos privados al régimen propio del Derecho privado, aclara que en cuanto a su preparación y adjudicación los mismos se regirán «en defecto de normas específicas, por (...) la presente Ley con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante». En el mismo sentido se pronunciaba ya el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, y el artículo 20.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

4. Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificador de los registradores de la propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Habida cuenta de que el defecto ahora analizado hace referencia a la falta de competencia del órgano administrativo que acuerda la resolución del contrato, y correlativamente la inadecuación o defectuosa tramitación del procedimiento de enajenación seguido, por vulneración de varios de sus trámites esenciales, hemos de convenir que se trata de una materia sujeta al régimen de calificación fijado por el citado precepto del Reglamento Hipotecario, en cuya exégesis ha recaído abundante doctrina de este Centro Directivo que debe ser aplicada para la resolución de la presente impugnación.

Procede por tanto recordar que, conforme a dicha doctrina (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014).

En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016 y 18 de octubre de 2018).

Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012 y 11 de abril de 2018), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar.

Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida -subasta, concurso o adjudicación directa-, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012 y 11 de abril de 2018). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y ha reiterado la más reciente de 11 de octubre de 2018, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos.

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona tanto la competencia del órgano como la idoneidad de los trámites esenciales del procedimiento seguido. Determinado, pues, el marco normativo aplicable y el ámbito de la calificación registral dentro de dicho marco, queda ya centrada la cuestión medular del presente expediente.

5. Pues bien, el Título III del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del INVIED, relativo a la «enajenación de bienes y derechos», distingue entre las disposiciones generales y los trámites previos para la enajenación de los bienes inmuebles de que dicho Instituto sea titular (artículo 32) y la regulación de las distintas formas de enajenación de los bienes inmuebles, en concreto admitiendo como formas posibles el concurso, la subasta y la adjudicación directa (artículos 33 a 38).

En cuanto al procedimiento de subasta interesa destacar la remisión que el artículo 36.1 del citado Estatuto hace a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y a sus normas de desarrollo, así como al artículo 71.5 de la Ley 50/1998, conforme al cual, como se anticipó, «el procedimiento habitual de enajenación será el de pública subasta». Y si bien es cierto que a continuación el mismo precepto autoriza acudir, como norma especial, al procedimiento de enajenación directa, establece como cautela una norma especial en materia de competencia al disponer que en tal caso la competencia corresponde al «Ministro de Defensa, que podrá delegar en el Consejo Rector o en el Presidente del Organismo autónomo», y con sujeción a «lo dispuesto en los Estatutos del Organismo autónomo»,

Estatutos que, como hemos dicho, en el caso del INVIED remiten a su vez a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por su parte, en cuanto al procedimiento de enajenación directa, el artículo 38 del Estatuto del INVIED, contiene dos remisiones a la citada Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en materia de supuestos habilitantes y de procedimiento), y tres normas especiales (que no resultan relevantes al presente caso). En cuanto a las remisiones, el apartado 1 del mencionado artículo autoriza a acudir a la enajenación directa de los bienes inmuebles del INVIED en los supuestos a que se refiere el artículo 137.4 de la Ley 33/2003; y en cuanto al procedimiento lo define por remisión al previsto en el Reglamento de esta Ley de Patrimonio de la Administraciones Pública, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

Pues bien, en cuanto a los supuestos habilitantes, de los mencionados en el artículo 137.4 de la Ley 33/2003 los únicos que podrían ser aplicables al presente supuesto son dos: el previsto en la letra a) para los casos en que «el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público», dado que el comprador de la finca es el «Consortio para la reforma de la Gran Vía en L'Hospitalet de Llobregat», constituido por acuerdo del Gobierno de la Generalitat de Cataluña de 22 de enero de 2002; y el contemplado en la letra d), es decir, «cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario», pues en el presente supuesto se celebraron tres subastas sucesivas con el resultado de quedar desiertas (vid. antecedentes de hecho). Sin embargo, esta segunda opción tropieza con el inconveniente de que no se cumple la condición fijada por el citado artículo 137.4.d) consistente en no haber transcurrido más de un año desde la celebración de las subastas, pues en este caso la última fecha en que consta su celebración es junio de 2016, anterior por tanto en más de un año a la compraventa realizada (sin que conste la fecha de las otras dos).

En cualquier caso, podemos convenir en que en el presente caso al concurrir la causa habilitante prevista en la letra a) del artículo 137.4 de la Ley 33/2003 no existe «ab initio» objeción sustantiva a la admisibilidad del procedimiento de enajenación directa, siempre que se cumplan sus requisitos y trámites esenciales. Este es precisamente el enfoque a que responde la calificación desfavorable del registrador, que no objeta tanto (sin perjuicio de lo que luego se dirá) el procedimiento de enajenación directa (frente a la regla general o «procedimiento habitual» de la subasta ex artículo 71.5 de la Ley 50/1998), cuanto la vulneración de la regla de competencia y de varios de sus trámites esenciales.

6. Pues bien, el artículo 135 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aplicable por remisión del artículo 38 del Estatuto del INVIED, establece en su apartado 1 que «el órgano competente para enajenar los bienes inmuebles de la Administración General del Estado será el Ministro de Defensa», añadiendo en su apartado 2 que «en relación con los inmuebles y derechos reales pertenecientes a los organismos públicos serán competentes para acordar su enajenación sus presidentes o directores o, si así está previsto en sus normas de creación o en sus Estatutos, los órganos colegiados de dirección».

Ahora bien, junto a esta regulación general, hay que tener en cuenta que en concreto respecto del INVIED ha de aplicarse como norma prevalente por su carácter especial (específica para dicho Organismo Autónomo), la contenida en el ya citado artículo 71.5 de la Ley 50/1998, que si bien autoriza, frente a la regla general de la subasta, la posible enajenación directa de los bienes inmuebles del INVIED, sin embargo impone la limitación de atribuir en tales casos la competencia resolutoria al Ministro de Defensa, sin perjuicio de que pueda delegar dicha competencia en el Consejo Rector o en el Presidente del Organismo autónomo. En precisa correspondencia con tal disposición legal el artículo 32.3 del Estatuto del INVIED aprobado por Real Decreto 1286/2010, establece que «el órgano competente para acordar la enajenación de los bienes

inmuebles y derechos reales propios o puestos a disposición del organismo público será el Director Gerente del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, excepto cuando la enajenación se lleve a cabo por el procedimiento de enajenación directa, en cuyo caso será el Ministro de Defensa, que podrá delegar en el Director Gerente».

Pues bien, en el presente caso, no consta ni la delegación de la competencia a favor del Director Gerente u otro órgano de dirección del INVIED (vid. artículo 9 de la Ley 40/2015), ni la aprobación de la enajenación directa por parte del Ministro/a de Defensa. Antes al contrario, lo que resulta del expediente es que la Resolución por la que se acuerda la enajenación de la reiterada parcela 2 b del Proyecto de Reparcelación se adopta por el Director Gerente del INVIED, Sr. V. F., el día 20 de junio de 2013, acordando además que dicha enajenación se llevaría a cabo a través del procedimiento de subasta (determinación del procedimiento que responde a lo previsto en el artículo 91 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme al cual «en el acuerdo de incoación del procedimiento, señalado en el artículo 138 de la Ley, se determinará de forma motivada el modo de venta seleccionado»), y una segunda Resolución igualmente del Director Gerente del INVIED de 8 de marzo de 2016 acordando «el inicio del correspondiente expediente de enajenación» y «aprobar la tasación realizada a cada una de las propiedades» a que se refiere el anexo incorporado, que incluye la parcela 2b del ARE «La Remunta», sin que conste la previa delegación de la competencia por parte del Ministro/a de Defensa.

No puede invocarse a estos efectos la intervención de la Ministra de Defensa en la firma del Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa y el Consorcio para la Reforma de la Gran Vía en L'Hospitalet de Llobregat de 23 de octubre de 2010, pues dicho Convenio tenía por objeto la transmisión por parte de aquella Gerencia a este Consorcio de otra finca distinta (la denominada «4.º Depósito de sementales», finca registral n.º 21.963), y en el que tan sólo se preveía la posibilidad de instrumentar el pago en especie de parte del precio pactado para la enajenación de aquella finca mediante «su equivalente en parcelas edificables dentro del ARE de la Remonta», lo que no implica en absoluto un acuerdo de retroventa, reversión o resolución de la entrega de tal parcela o parcelas (por lo demás, indeterminadas en aquél momento de la firma del Convenio, previo incluso a la aprobación de la reparcelación de la que debía resultar la finca que hubiese de ser entregada en pago de parte del precio de la registral 21.963).

Repárese en que en este caso, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetos a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), tal sujeción a dicha regla general no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales norma. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación con las Administraciones públicas en cuanto al contratante, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado Organismo público deben servir al interés general.

Es más, en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo

tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad».

Por tanto, el requisito habilitante de la enajenación directa consistente en su aprobación por el órgano competente (en este caso el Ministro/a de Defensa), debe ser interpretado, conforme a la citada jurisprudencia, de forma estricta.

Por todo ello, el defecto de la falta de competencia del órgano administrativo que acuerda la enajenación directa debe confirmarse.

7. La misma suerte desestimatoria debe correr el recurso en cuanto a la impugnación del defecto relativo a la vulneración de trámites esenciales del procedimiento.

En concreto, las disposiciones vulneradas en cuanto a trámites esenciales del procedimiento señaladas en la calificación recurrida son las siguientes. Por un lado, el artículo 32 del Real Decreto 1286/2010, establece, en su apartado 6, entre las disposiciones generales para la enajenación de bienes inmuebles, la exigencia de que antes de proceder a la enajenación se ha de efectuar la tasación pericial, bien por los servicios técnicos del Instituto o, con carácter excepcional, por servicios externos de tasación. La tasación deberá ser aprobada por el director gerente del Organismo, y «tendrá un plazo de validez de un año, contado desde su aprobación». La misma exigencia y limitación temporal establece el artículo 114 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre. En el presente caso, la tasación fue aprobada con fecha 8 de marzo de 2016, por tanto anterior en más de un año a la enajenación.

En segundo lugar, el mismo artículo 38 del citado Real Decreto prevé en su apartado 8 que «la Intervención General de la Administración del Estado emitirá informe previo en los procedimientos de enajenación directa y permuta de bienes o derechos cuyo valor supere 1.000.000 de euros (...) Este informe examinará especialmente las implicaciones presupuestarias y económico-financieras de la operación». La misma norma se establece en el artículo 112.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre. No consta en el presente caso el citado informe.

En tercer lugar, el artículo 91 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, dispone que «en el acuerdo de incoación del procedimiento, señalado en el artículo 138 de la Ley, se determinará de forma motivada el modo de venta seleccionado». En el presente caso, como resulta de los antecedentes de hecho, el acuerdo de incoación fijó como procedimiento para la enajenación el de la subasta. Ciertamente estas se celebraron en su momento con el resultado de quedar desiertas, pero como antes se dijo consta acreditado el cumplimiento de la condición fijada por el artículo 137.4.d) de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas consistente en no haber transcurrido más de un año desde la celebración de las subastas

Cabe añadir que el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 118, y en relación con los procedimientos de venta directa, dispone que la adjudicación se acordará por resolución del órgano competente «previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico (...)», y la misma norma se impone en el artículo 105 de la citada Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, si bien este extremo por señalarse en el preceptivo informe del registrador, pero no en la nota de calificación no permite ahora su consideración y confirmación en esta sede (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Ninguno de los referidos requisitos y trámites esenciales aparecen acreditados en cuanto a su cumplimiento en el presente expediente (ni el acuerdo de incoación

designando como procedimiento de enajenación el de la venta directa, ni la preceptiva y tempestiva tasación, ni el informe de la Intervención General del Estado), lo que conduce necesariamente a confirmar la calificación.

8. La conclusión anterior no puede ser desvirtuada por las alegaciones de contrario de la entidad recurrente. En lo esencial la tesis impugnativa se basa en la idea de que la compraventa ahora debatida se encuadra y ampara directamente, como acto de ejecución del mismo, en el Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa y el Consorcio el 23 de octubre de 2010. Pero esta tesis no puede prosperar. En primer lugar, porque dicho Convenio no tuvo por objeto la enajenación de la finca objeto de la compraventa ahora discutida (finca registral número 25.365), inexistente incluso en la fecha de dicho Convenio (por ser éste anterior a la aprobación de la reparcelación de la que el citado inmueble es finca resultante), sino otra distinta, la denominada «4.º Depósito de sementales», correspondiente a la citada finca registral número 21.963.

El recurrente trata de atraer al ámbito del citado Convenio la compraventa objeto de la calificación impugnada, presentando ésta como una suerte de rectificación de la ejecución del Convenio, ejecución que tuvo su plasmación en la formalización de la compraventa de citada finca 21.963 mediante escritura pública de 21 de julio de 2011. Pero la compraventa actual, de una finca distinta, aun cuando pueda traer causa mediata de aquella operación previa, es un negocio jurídico distinto, con sustantividad y autonomía propia, que reclama no sólo su concreción contractual mediante la emisión de las correspondientes declaraciones de voluntad, expresivas del consentimiento de las partes sobre su objeto y causa, y su formalización mediante el otorgamiento de un nuevo documento público (como así se ha hecho), sino también la correlativa y previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo tendente a su preparación y adjudicación, mediante la regular formación de la voluntad contractual del organismo público contratante, conforme a lo previsto 110.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y correlativos preceptos de la legislación de contratos del sector público y de la jurisdicción de lo contencioso-administrativo, más arriba reseñados, que reflejan la doctrina de los actos separables. Lo que implica que la nueva compraventa, en caso de que sea el resultado de una decisión administrativa de su enajenación directa, debe ir precedida de la tramitación procedimental prevista en la legislación aplicable (ampliamente expuesta «supra»), como requisito condicionante de su propia validez y eficacia (cfr. artículos 47 y 48 de la Ley 39/2015).

Sólo en caso de que el Convenio de 23 de octubre de 2010 entre GEID (después INVIED) y el reiterado Consorcio hubiere contemplado directamente esta nueva transmisión, podría defenderse dicha tesis impugnativa, pero ciertamente no es así. En el Convenio se acordó la enajenación de la citada finca «4.º Depósito de sementales» (registral número 21.963) a favor del Consorcio por su valor de tasación (17.076.536,09 euros), a abonar en cuatro plazos por valor equivalente (4.269.134,02 euros), contemplándose expresamente la posibilidad de abonar el importe correspondiente a la segunda anualidad por su equivalente en parcelas edificables dentro del ARE «La Remunta», teniendo en cuenta el valor de la reparcelación para cada uso establecido en el planeamiento urbanístico vigente. Es decir, en el Convenio se contemplaron dos transmisiones, una incondicionada a favor del Consorcio (la de la registral 21.963), y otra eventual como posible fórmula de pago de uno de los plazos convenidos para el abono fraccionado del citado precio, transmisión que efectivamente se materializó tras la aprobación del proyecto de reparcelación, concretándose en la adjudicación de parcela 2b del proyecto de reparcelación a favor del INVIED. Ambas transmisiones se documentaron e inscribieron oportunamente en el Registro de la Propiedad, dando lugar respectivamente a las inscripciones 2.ª de la finca 21.963 y 1.ª de la finca 25.355 (ésta por adjudicación en el citado proyecto de reparcelación, y en ejecución del reiterado Convenio). Esta última adjudicación, que ahora se pretende revertir y dejar sin efecto mediante la venta de la misma finca al Consorcio, se inscribió sin constancia de condición o limitación alguna (así resulta del historial registral de la finca aportada al

expediente y del propio informe del registrador), lo que impide apreciar que la transmisión actual sea desenvolvimiento de condiciones o garantías vinculadas a dicho Convenio.

La causa de la actual compraventa pretende apoyarla el recurrente (vinculándola mediatamente al reiterado Convenio) en un documento sin contenido ni valor negocial, cual es el escrito de 20 de julio de 2011 firmado por el Director del Consorcio, sin destinatario concreto (reseñado bajo la letra i en el fundamento jurídico 1 de esta Resolución), en el que se manifiesta lo siguiente: «- Que tras la redacción del proyecto de reparcelación, la propuesta del Consorcio para la sustitución de ese pago del 25% en metálico, es la entrega al INVIED de la finca resultante del Proyecto de Reparcelación de la ARE «La Remunta» identificada con el número 2b, con un valor equivalente, con calificación urbanística de residencial plurifamiliar sujeta a ordenación volumétrica específica (clave 18) y un techo residencial de 2.887,56 metros cuadrados de vivienda libre, y un techo terciario de 463,66 metros cuadrados (...); tras exponer lo cual «manifiesta», entre otros extremos, lo siguiente: «(...) - Que mientras el INVIED no enajene la finca resultante 2 b de su propiedad, como consecuencia de la formalización del Convenio existente, los precios de repercusión adjudicados en la futura venta del resto de fincas resultantes propiedad del Consorcio en la totalidad del ámbito de actuación del ARE «La Remunta», donde exista usos similares a los existentes en la parcela 2b (residencial plurifamiliar en vivienda libre y terciario comercial), serán no inferiores a los calculados en el Planeamiento y utilizados posteriormente en el Proyecto de Reparcelación, es decir, 1.350 euros/m² y 800 euros/m², respectivamente. - Que el incumplimiento de estas manifestaciones conllevará automáticamente la obligación por parte del Consorcio a la compra al INVIED, de la citada finca 2b por la cantidad de 4.269.133,99 euros, a desembolsar en metálico, y en el plazo máximo de un mes a contar desde el momento en que se produzca de manera efectiva cualquiera de los incumplimientos mencionados».

Pero obsérvese que para poder considerar este documento como generador de un efecto novatorio sobre el Convenio inicial debería concurrir el consentimiento de la otra parte (cfr. artículo 1261 del Código civil), ausente en este caso. El propio documento califica su contenido como «manifestaciones» («[...] Que el incumplimiento de estas manifestaciones conllevará automáticamente la obligación por parte del Consorcio a la compra al INVIED, de la citada finca 2b [...]»), no de «compromisos» como se afirma en el recurso. No hay compromiso ni obligación contractual si no hay contrato (cfr. artículo 1089 del Código Civil), y no hay contrato si no hay consentimiento, y aquí no lo hay pues éste requiere «el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que ha de constituir el contrato» (cfr. artículo 1262 del Código Civil). Es cierto que entre la documentación complementaria incorporada a la escritura figura un oficio administrativo firmado electrónicamente por don A. L. (director gerente del INVIED) y dirigido a don V. C. (director en funciones del Consorcio) de 6 de julio de 2017, en el que se alude al «compromiso» antes referido, y en el que literalmente se manifiesta que «este compromiso fue formalizado mediante la entrega, el mismo día de la firma de la escritura de compraventa, un documento donde se manifiesta lo indicado anteriormente, adjuntándose una copia como anexo al presente escrito». Tal anexo, sin embargo, no consta en la documentación presentada en el Registro junto con la escritura de venta al tiempo de su calificación.

Pero es que incluso en caso de que fuere posible considerar que el citado escrito tuviere algún valor novatorio del Convenio (en base a la supuesta «aceptación de oferta» que pudiera derivarse del referido oficio de fecha 6 de julio de 2017 del director gerente del INVIED, en que comunica al Consorcio el hecho de no haberse producido las condiciones referidas en el citado escrito de manifestaciones de 20 de julio de 2011, al haberse realizado la venta de parcelas por debajo de los importes fijados, y entendiendo que el Consorcio optaba por la compra de la citada finca 2b), es lo cierto que, sobre no haberse aportado al Registro el eventual documento de formalización del referido «compromiso» (que se menciona como anexo al oficio reseñado del Director Gerente del

INVIED, pero que no se acompaña), en cualquier caso dicho Convenio novatorio debería sujetarse, a su vez, al procedimiento previo previsto en la legislación de contratos del Sector Público y de patrimonio de las Administraciones Públicas antes vista, por implicar su ejecución una nueva enajenación de un bien inmueble.

Finalmente, obsérvese que si algún valor quiere atribuirse al referido escrito del Consorcio en el sentido de vincular a este organismo como emisor de tales declaraciones, su efecto queda limitado, para el caso de concurrir el hecho puesto en condición (que «los precios de repercusión adjudicados en la futura venta del resto de fincas resultantes propiedad del Consorcio en la totalidad del ámbito de actuación del ARE «La Remunta», donde exista usos similares a los existentes en la parcela 2b (residencial plurifamiliar en vivienda libre y terciario comercial), serán no inferiores a los calculados en el Planeamiento y utilizados posteriormente en el Proyecto de Reparcelación, es decir, 1.350 euros/m² y 800 euros/m², respectivamente»), a generar «automáticamente la obligación por parte del Consorcio a la compra al INVIED, de la citada finca 2b por la cantidad de 4.269.133,99 euros, a desembolsar en metálico», obligación que operaría en la esfera jurídica del citado Consorcio, pero sin alterar las reglas a que la otra parte contratante, el INVIED, está imperativamente sujeto para llevar a cabo la enajenación de sus bienes inmuebles que, en definitiva, es lo discutido en este expediente. Es decir, el hecho de que pudiera sostenerse como consecuencia del reiterado documento firmado por el director del Consorcio la existencia de una obligación de compra por su parte, no implica en modo alguno que dicha obligación produzca el efecto de dispensar o abrogar el estatuto jurídico a que se encuentra sometido el INVIED en cuanto al tráfico jurídico de sus bienes inmuebles, pues si los contratos no pueden alterar ni derogar la eficacia propia de las normas imperativas (cfr. artículo 1255 del Código Civil), menos ha de poder generar tal efecto una mera declaración o manifestación unilateral hecha por quien ni tiene facultad de disposición sobre los bienes del INVIED, ni tampoco obviamente la facultad de dispensarle en el cumplimiento de su Estatuto legal, ampliamente estudiado «supra».

Por todo ello, la calificación ha de ser confirmada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 6 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.