

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10530 *Resolución de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de Montefrío, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa.*

En el recurso interpuesto por don Antonio José Salazar Pérez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Íllora, en nombre y representación de dicho Ayuntamiento, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Montefrío, doña Ana María Rodríguez López, por la que se deniega la inscripción de la certificación administrativa expedida en Íllora el día 23 de noviembre de 2018.

Hechos

I

En la certificación administrativa expedida en Íllora el día 23 de noviembre de 2018 por parte de su secretario accidental con el visto bueno del alcalde-presidente, don José Antonio Salazar Pérez, se hizo constar que, consultados los datos obrantes de la Secretaría, así como el inventario de bienes de la entidad, constaba que se adoptó en sesión plenaria del Ayuntamiento de Íllora acuerdo de adquisición de la finca registral número 16.613 del término de Íllora mediante contrato de venta a don J. O. C.

II

Presentada dicha certificación administrativa en el Registro de la Propiedad de Montefrío, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña Ana María Rodríguez López, Registradora de la Propiedad de Adra e Interina del Registro de la Propiedad de Montefrío, conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, suscribe que previo examen y calificación, del documento presentado:

Fecha de Presentación: 21 de febrero de 2019.

Asiento de Presentación: 1, del Diario 83.

Presentante: J. M. V.

Naturaleza: Certificación administrativa.

Objeto: Adquisición de bienes Ayuntamiento de Montefrío.

Se han apreciado las siguientes causas impeditivas para la práctica de las operaciones registrales solicitadas que quedan motivadas en la presente nota de calificación desfavorable con los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

1. El día 21 de febrero de 2019 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Montefrío Certificación Administrativa expedida en Íllora (Granada) el día 23 de noviembre de 2018 por parte de su Secretario Accidental Doña M.V. G. con el Visto Bueno del Sr Alcalde Don José Antonio Salazar Pérez.

2. En la referida certificación se hace constar que, consultados los datos obrantes de la Secretaría así como el inventario de bienes de la entidad, consta que se adoptó en sesión plenaria del Ayuntamiento de Íllora acuerdo de adquisición de la finca registral 16.613 del término de Íllora mediante contrato de venta a Don J. O. C.

3. Sin embargo, previa calificación del documento arriba referido se han apreciado los siguientes defectos que impide la práctica de la inscripción basados en los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

1. 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 de acceso al Registro de la Propiedad es el normal de la escritura pública, según los principios generales aplicables, recogidos en el artículo 2.3, 3 y 206 de la Ley Hipotecaria, 33 Reglamento Hipotecario artículos 609, 1278, 1279, 1280.1.º y 1462 el artículo 113.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Igualmente [sic] como 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, artículos 21 y ss LBRL y artículos 109 y ss real decreto 1372 / 1986.

Por tanto, para proceder a la inscripción de la referida finca registral a favor del Ayuntamiento será necesario que se presente la copia autorizada de la referida escritura de compraventa que, de otra parte [sic], como se señala en la misma certificación parece existir en el inventario de Bienes.

Acuerdo:

Por todo lo anterior acuerdo denegar la inscripción del documento, por la concurrencia de defectos insubsanable que impiden la inscripción.

– Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días.

Contra esta calificación negativa caben las siguientes actuaciones (...).

En Montefrío, a 6 de marzo de 2019 La registradora interina (firma ilegible). Fdo.: Ana María Rodríguez López.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio José Salazar Pérez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Íllora, en nombre y representación de dicho Ayuntamiento, interpuso recurso el día 9 de abril de 2019 con base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

Primero. El día 21 de febrero 2019, se procedió a la presentación en el Registro de la Propiedad de Montefrío, de un escrito de esta Alcaldía acompañado de Certificación Administrativa expedida por la Secretaria de este Ayuntamiento (...), en el que se solicitaba la inscripción registral de la finca número 16.613 a favor del Ayuntamiento. La certificación comprendía los siguientes extremos;

– Que el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 5/10/1989, acordó adquirir a Don J. O. C., la finca registral número 16.613 del término municipal de Íllora.

– Que dicha finca se encuentra inscrita en el Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento.

Segundo. El Ayuntamiento, tras su adquisición, no procedió a efectuar inscripción de la finca adquirida a su favor, por lo cual, tras percatarse de tal circunstancia, se ha pretendido su inscripción, habiendo comprobado que dicha finca aún se encuentra inscrita a nombre de vendedor, Don J. O. C.

Tercero. Que por parte de la Registradora de Montefrío, se ha calificado desfavorablemente la inscripción pretendida por el Ayuntamiento con la intención de adecuar la realidad registral a la realidad jurídica de la propiedad, cuyo texto literal, dice así;

...se han apreciado los siguientes defectos que impide la práctica de la inscripción, basados en los siguiente;

1. 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 de acceso al Registro de la Propiedad es el normal de

la escritura pública, lo cual se fundamenta en los siguientes preceptos jurídicos; Artículo 2.3, 3 y 206 de la Ley Hipotecaria...

Fundamentos de Derecho:

Primero. Resultan de aplicación los siguientes preceptos jurídicos;

– Artículos 324,325 y ss del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (LH).

– Artículos 34 y 303 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (RH).

– Disposición Adicional Segunda de la Ley 33/ 2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

– Artículo 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen local (TRRL).

– Artículos 36 del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).

– Artículo 3 del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional.

Segundo. Por su parte, la Nota de Calificación desfavorable queda fundamentada en los siguientes preceptos jurídicos.

– Artículos 2.3, 3 y 206 de la Ley Hipotecaria.

– Artículo 33, 609, 1278, 1279, 1280.1.º y 1462 de Reglamento Hipotecario.

– Artículo 113.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

– Artículos 5 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de Contratos de las Administraciones Públicas.

– Artículo 21 y ss de la LBRL.

– Artículos 109 y ss del Real Decreto 1372/1986.

Tercero. Se está en total desacuerdo con los fundamentos de derecho esgrimidos en la calificación desfavorable, por pretender el Ayuntamiento realizar una inscripción registral con una certificación administrativa, en lugar de una escritura, y ello, por lo siguiente;

A) Artículo 3 del Decreto de 8 de febrero de 1946. por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (LH).

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, 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.

De acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo, son títulos inscribibles los que estén consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento autentico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno en la forma en que prescriban los reglamentos.

Así pues, los títulos (formales), que pueden servir de base a la inscripción registral pueden ser de tres clases:

– Notariales: escrituras públicas, actas etc.

– Judiciales: sentencias, autos etc.

– Administrativos: normas y actos. Es el caso que nos ocupa, inscripción de dos actos administrativos emanados del Pleno del Ayuntamiento (acuerdo adquisición del terreno, y acuerdo de aprobación del Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento), no estableciendo esta Ley ninguna distinción entre actos de diversa naturaleza, como si hace la Registradora en la calificación desfavorable, respecto a que se trata de un contrato privado, obviando la propia esencia o verdadera naturaleza del acto, que es de carácter administrativo.

B) Artículo 34 del Decreto de 14 de febrero 1947. por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Dicho artículo establece;

Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.

La certificación del titular de la Secretaría del Ayuntamiento que se ha realizado, se ajusta a lo establecido en este precepto.

C) Artículo 303 del Decreto de 14 de febrero 1947. por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

El artículo 303 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, exige para inmatricular los bienes de un ente público, cuando carezca de título escrito de dominio, una certificación que, con referencia a los Inventarios o documentos oficiales que obren en poder de quien expide la misma, se hagan constar las circunstancias previstas en la Ley.

En el caso que nos ocupa, no estamos ante un supuesto de inmatriculación, pero dichos preceptos sirven de fundamento jurídico a las pretensiones de este Ayuntamiento de inscribir con certificación administrativa, puesto que aún en estos casos de inmatriculación, que se prestan a la duda sobre la verdadera propiedad, vemos como también las Administraciones Públicas pueden recurrir a las certificaciones administrativas para inmatricular sus fincas.

No queda ninguna duda al respecto, acerca de la posibilidad de inscripción registral con una certificación administrativa, sin que la norma establezca ninguna distinción entre unos negocios jurídicos u otros, que posibiliten o no la inscripción, a diferencia, como hemos dicho en apartado anterior, hace la Registradora, al establecer; "...pues al tratarse de un contrato privado...".

D) Artículo 36 del Real Decreto 2568/1986 de 28 de-noviembre (ROF):

Establece este artículo;

"1. Las Corporaciones locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con lo previsto en la legislación hipotecaria.

2. Será suficiente, a tal efecto, certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el Secretado, con el visto bueno del Presidente de la Corporación.

3. Si no existiera título inscribible de dominio, se estará a lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria, y 303 a 307 de su Reglamento.

4. Los Registradores de la Propiedad, cuando conocieran la existencia de bienes de Entidades locales no inscritos debidamente, se dirigirán al Presidente de la Corporación, recordándole el cumplimiento de lo dispuesto por el párrafo 1 del presente artículo.

5. Los honorarios de los Registradores por la inmatriculación o inscripción de bienes de las Entidades locales se reducirán a la mitad."

Este artículo, claramente viene a establecer que será suficiente la certificación del Secretario para inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con lo previsto en la legislación hipotecaria, de los que son titulares las Entidades Locales.

E) Artículo 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local.

Establece dicho precepto;

Las Entidades locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, siendo suficiente a tal efecto la certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el Secretario, con el visto bueno del Alcalde o Presidente y que producirá iguales efectos que una escritura pública.

No puede ser más clarificador dicho precepto, por cuanto equipara a la certificación administrativa de domino, con la escritura pública.

Cuarto. No resultan aplicables al supuesto concreto los siguientes preceptos jurídicos utilizados por la Registradora en la calificación registral;

– Se considera improcedente la invocación del artículo 113.1 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, por cuanto dicho artículo 113.1 de la LPAP, no tiene la consideración de legislación básica ni de aplicación general, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley, debiendo acudir a la legislación de régimen local, y en todo caso, a los preceptos básicos de esta LPAP.

– Artículos 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, por cuanto dicho Real Decreto Legislativo se encuentra derogado.

Quinto. Además de todo lo expuesto, existe una realidad que no se puede obviar, y es que el Ayuntamiento ha pretendido inscribir una finca sobre la que no existe dudas sobre su propiedad, ni para el Ayuntamiento (lo cual ha quedado acreditado con la documentación aportada), ni para el propio Registro, por cuanto se trata de la misma finca que aún figura inscrita a nombre del vendedor, con idénticas características y superficie a la que figura en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento por la que se adquiere la misma, y en el Libro Inventario de Bienes y Derechos, dándose además la circunstancia que, sobre dicha finca existen hoy instalaciones municipales, por lo que el primitivo dueño, ni siquiera ostenta la posesión sobre la misma.

Sexto. Son funciones del titular de la Secretaría del Ayuntamiento, según se establece en el artículo 3 del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional;

– f) Certificar todos los actos o resoluciones de la Presidencia y los acuerdos de los órganos colegiados decisorios, así como los antecedentes, libros y documentos de la Entidad Local.

– k) Llevar y custodiar el Registro de Intereses de los miembros de la Corporación, el inventario de Bienes de la Entidad Local y, en su caso, el Registro de Convenios.

Las certificaciones del Secretario cobran especial relevancia, en tanto que se constituyen en certificaciones administrativas de dominio.

Las certificaciones administrativas de dominio son un modo de inscripción excepcional y privilegiada, del que sólo pueden valerse, entre otros, los entes públicos de base territorial, como el caso de las Entidades Locales.

No queda la menor duda que, determinada una titularidad municipal y una vez inscrito el bien en el Inventario, se procede a la inscripción en el Registro de la Propiedad, y para ello, el Secretario expedirá que certificación debe en todo caso referirse al inventario de bienes aprobado por la Corporación.

Séptimo. Resulta competente para la resolución de este recurso la Dirección General de los Registros y del Notariado, procediendo a su presentación en el Registro de Montefrío, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por el apartado cuatro del artículo trigésimo primero de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

Octavo. Resulta legitimado para la interposición de este recurso el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Íllora, como representante legal de dicho Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 21.1 b) que incluye en las funciones del Alcalde la de representar al Ayuntamiento.

Por todo lo expuesto, se

Solicita:

1.º) Se admita este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, y se tenga interpuesto recurso de reposición contra la calificación desfavorable de la Registradora de la Propiedad de Montefrío, de fecha 6/3/2019, por el que deniega a este Ayuntamiento la inscripción registral a su favor de la finca número 16.613 del término municipal de Íllora (Granada).

2.º) Se proceda a la estimación de dicho recurso, y en su virtud, quede inscrita a favor de este Ayuntamiento la finca objeto de controversia.»

IV

La registradora emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.3.º, 3 y 206 de la Ley Hipotecaria; 33 del Reglamento Hipotecario; 609, 1278, 1279, 1280.1.º y 1462 del Código Civil; 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 9, 24, 25 y 26 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 2013, 11 de julio de 2014 y 6 y 13 de febrero y 5 de mayo de 2019, entre otras respecto a la calificación de documentos administrativos, y de 22 de febrero de 2006 y 5 de diciembre de 2011, respecto al título formal exigible.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si es título adecuado para provocar la inscripción la certificación administrativa expedida en Íllora el día 23 de noviembre de 2018 por parte de su secretario accidental con el visto bueno del alcalde-presidente, en la que se hace constar que, consultados los datos obrantes de la Secretaría así como el inventario de bienes de la entidad, consta que se adoptó en sesión plenaria del Ayuntamiento de Íllora acuerdo de adquisición de la finca registral 16.613 del término de Íllora mediante contrato de venta a don J.O.C. titular registral de dicha finca.

La registradora entiende que la certificación administrativa del acto, no es el documento inscribible, pues al ser la compraventa en cuestión un contrato privado, aun celebrado por la Administración, el vehículo formal de acceso al Registro de la Propiedad es el de la escritura pública, según los principios generales aplicables.

El recurrente equipara a la certificación administrativa de dominio, con la escritura pública, apoyándose fundamentalmente en distintas disposiciones de la legislación reguladora de los bienes de las entidades locales.

2. Conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (*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 (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos»).

Por ello entra dentro de la competencia del registrador valorar qué documento es el idóneo para procurar el acceso al Registro de la Propiedad de los actos y contratos susceptibles de inscripción, en este sentido el artículo 3 de la Ley Hipotecaria invocado por el recurrente, señala como tales a la escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, pero dichos

títulos no son intercambiables ni pueden ser utilizados de manera indistinta sino que deben ser los adecuados para cada supuesto concreto.

3. En el supuesto de este expediente el Ayuntamiento solicita la inscripción a su favor por título de compraventa, de una finca inscrita a favor de un tercero persona física mediante certificación en la que se hace constar que «"J. O. C., (...) declara ante V.S.: Que siendo propietario de unos terrenos en la calle (...), con una superficie de 361 m², le ofrezco la venta de los mismos a ese Ayuntamiento por la cantidad de 902.500 pts. (novecientas dos mil quinientas pts.)...". Dicho solar se halla inscrito en el Tomo 535, Libro 252, folio 174, finca 16613; inscripción 1.^a y hay fondos presupuestarios para su adquisición, según informe del Sr. Interventor, en la partida 641.4. El Ayuntamiento Pleno acuerda por unanimidad adquirir el solar en el precio 902.500 pts. autorizando al Sr. Alcalde, D. José Ávila Díaz, para la firma de la escritura pública". Asimismo, consultado el Inventario de los Bienes de esta corporación municipal, en el Epígrafe 1.^o- Inmuebles, N.^o del asiento: 53 consta lo siguiente: Nombre de la finca (1). Solar (...) Naturaleza del Inmueble: Urbano. Situación o paraje (2). C/ (...) Superficie: 361 m². Naturaleza del dominio (3). Patrimonial. Título en virtud del cual se atribuye la finca a la Entidad o modo como fue adquirida (4). Acuerdo plenario 5/10/89 a D. J. O. C. Elevada a escritura pública».

Por lo tanto, lo que la certificación recoge es una oferta de venta aceptada por el Ayuntamiento, fijándose un precio determinado, pero sin que la misma llegue a formalizarse puesto que en el mismo acuerdo se autoriza al alcalde para proceder al otorgamiento de escritura pública. Y a la misma conclusión se llega a la vista de la transcripción del Inventario de Bienes de la Corporación, donde consta como título de adquisición el acuerdo plenario elevado a escritura pública, por lo que incluso cabría plantearse si dicha escritura llegó a otorgarse.

4. Procede pues valorar qué documento público es adecuado para recoger la compraventa efectuada por un particular al Ayuntamiento. La discrepancia entre la registradora y el recurrente se basa fundamentalmente en el carácter de contrato privado o administrativo que respectivamente atribuyen a la compraventa del inmueble. La diferente naturaleza del contrato determinará la aplicación del Derecho Civil o del Derecho Administrativo.

Los artículos 25 y 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, comprenden la definición de contrato privado o administrativo.

El artículo 25.a) dice que tendrán carácter administrativo, siempre que se celebren por una Administración Pública, los contratos de obra, concesión de obra, concesión de servicios, suministro y servicios, con las excepciones señaladas en el propio apartado y los contratos declarados así expresamente por una Ley, y aquellos otros de objeto distinto a los expresados en la letra anterior, pero que tengan naturaleza administrativa especial por estar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante o por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla.

Los contratos administrativos se regirán, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos, modificación y extinción, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. No obstante, a los contratos administrativos especiales a que se refiere la letra b) del apartado anterior les serán de aplicación, en primer término, sus normas específicas.

El artículo 26 por su parte señala que tendrán la consideración de contratos privados:

a) Los que celebren las Administraciones Públicas cuyo objeto sea distinto de los referidos en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior.

Por lo tanto, son contratos privados todos los que no encajan en la categoría de administrativos (ya sean típicos o especiales).

Además de lo anterior, hay que tener en cuenta el artículo 9.2 del mismo texto legal, que excluye del ámbito de aplicación de la Ley a «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». En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el Derecho privado.

En consecuencia, en este supuesto nos encontramos ante un contrato privado.

5. En cuanto a los requisitos para su inscripción, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su redacción dada por la disposición final primera de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone: «Título inscribible. 1. La inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley. 2. Las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas y demás previstas en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 se practicarán mediante traslado de la disposición administrativa en cuya virtud se verifiquen, o mediante la certificación prevista en dicho artículo, siempre que no afecten a terceros. 3. Además del medio previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (...)».

Conforme a la disposición final segunda apartado 2 de la citada norma, títulos competenciales: «Las siguientes disposiciones de esta Ley se dictan al amparo del artículo 149.1.8^a de la Constitución, y son de aplicación general, sin perjuicio de lo dispuesto en los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan: (...) artículo 37, apartados 1, 2 y 3 (...)». Por lo tanto, habrá que estar a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y esta legislación admite conforme al artículo 206 la certificación administrativa como medio inmatriculador de bienes que nunca han tenido acceso al registro y como título apto reanudar el tracto interrumpido a favor de las administraciones públicas, así como para inscribir determinadas operaciones registrales sobre bienes ya inscritos a su favor, siempre que tales actos no afecten a terceros, pero para practicar el resto de inscripciones sobre fincas que se encuentren ya inmatriculadas el título inscribible será la correspondiente escritura pública o, en su caso, tratándose de contratos administrativos, el documento de formalización a que hace referencia el artículo 153 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Y en ese sentido deben interpretarse los artículos 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y el artículo 36 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que igualmente en su apartado 1 hace referencia a la legislación hipotecaria.

En conclusión, en el presente supuesto, tratándose de un contrato privado sobre finca inscrita a favor de tercero, el título adecuado para el acceso de la compraventa al Registro de la Propiedad es la correspondiente escritura pública.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 21 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.