

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5489 *Resolución de 27 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sahagún, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por doña V. R. B., abogada, en nombre y representación de la entidad «Onatrium Solar 1, S.L.U.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sahagún, doña Amaia Naroa Precioso Aya, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de junio de 2023 por el notario de Benavente, don Julio Fernández-Bravo Francés, con el número 1.478 de protocolo, se procedió a la elevación a público de un contrato privado de arrendamiento de fecha 10 de septiembre de 2020 entre la Junta Vecinal de Villacintor y la entidad mercantil «Onatrium Solar 1, S.L.U.» para la instalación sobre determinada finca registral de una explotación fotovoltaica.

II

Presentada el día 18 de julio de 2025 la referida escritura fue en el Registro de la Propiedad de Sahagún, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Doña Amaia Naroa Precioso Aya, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Sahagún, previo examen y calificación del documento presentado por R. B., V., el día 18/07/2025, con el asiento número 828 del Diario 2025, que corresponde a la escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento, otorgada el día 06/06/2023, y autorizada por el notario Julio Fernández-Bravo Francés, con el número 1478/2023 de protocolo, ha resuelto suspender la práctica de la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. Corresponde a la Registradora calificar bujo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, comprobando si expresan todas las circunstancias relativas a las personas de los otorgantes, los bienes y los derechos, que deba necesariamente contener la inscripción, con sujeción a las disposiciones legales y, en su caso, a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Segundo. Se presenta escritura de elevación a público de documento privado de arrendamiento celebrado entre la Junta Vecinal de Villacintor y Onatrium Solar 1 S.L.

Unipersonal y se protocolizan, entre otros documentos, el contrato de arrendamiento y el pliego de condiciones.

En el pliego de condiciones se expresa que la adjudicación del contrato se realiza mediante concurso público conforme al artículo 107.1 de la LPAP 33/2003, Sin embargo, conforme a la normativa específica en la materia (Artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), el procedimiento adecuado es la subasta, por lo que se produce una inadecuación del procedimiento administrativo empleado en la elaboración y resolución del mismo.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Artículos 18, 19, 19.bis, 21 y 327 de la Ley Hipotecaria, y 98 y siguientes de su Reglamento, en cuanto a ejercicio y alcance de la función calificadora del Registrador.

Segundo. Ley de Bases del Régimen Local 7/1985, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales 1372/1986 (artículo 92).

El artículo 92 del RBEL se remite a la normativa de contratación. La formación de la voluntad del ente administrativo siempre se rige por la normativa administrativa, ya que las Juntas Vecinales son entidades locales menores sujetas al derecho público (no son sujetos privados). Este precepto contempla la subasta como procedimiento adecuado para el arrendamiento y cualquier otra toma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las entidades locales, no el concurso, teniendo ambos procedimientos una tramitación diferente al poder atender a diferentes criterios de adjudicación y al generarse una expectativa errónea a los posibles licitadores por el hecho de optar el ente público adjudicatario por uno u otro procedimiento en la publicidad inicial del mismo. Esta publicidad errónea vulneraría los principios básicos de contratación administrativa (publicidad, transparencia [sic] y concurrencia).

La presente calificación no prejuzga ni condiciones calificaciones futuras a resultados de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

Ante la presente calificación (...)

La registradora Amaia Naroa Precioso Aya Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amaia Naroa Precioso Aya registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sahagún a día veintiocho de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. R. B., abogada, en nombre y representación de la entidad «Onatrium Solar 1, S.L.U.», presentó en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes recurso suscrito el día 14 de agosto de 2025 en el que alegaba que el «único fundamento jurídico para la desestimación de la inscripción es la aplicación de un precepto del reglamento de bienes antes que la normativa básica de aplicación (LPAP)». Acompañaba el recurso con un dictamen en el que se realizaba un análisis exhaustivo sobre los motivos por los que debiera admitirse la legalidad del procedimiento de contratación y, en todo caso, el concurso como forma ordinaria de la adjudicación de los procedimientos de arrendamiento de bienes patrimoniales locales, un certificado expedido por la secretaria de la Junta Vecinal de Villacintor con el visto bueno del presidente, de fecha 11 de julio de 2025, del que resultaba la sujeción a la legislación correspondiente al régimen local aplicable a una entidad local menor cumpliendo la legalidad vigente a la fecha, con el asesoramiento de la Diputación Provincial, del expediente de contratación de arrendamiento de finca rústica para la instalación de placas solares, y un artículo jurídico titulado «Los bienes locales a examen (I): el complejo entramado legislativo».

Concretamente, el escueto escrito de recurso disponía que:

«Único. Que se presenta informe adjunto a la presente (...) en el que se realiza un análisis exhaustivo sobre los motivos por los que debiera admitirse la legalidad del

procedimiento de contratación y en todo caso el concurso como forma ordinaria de la adjudicación de los procedimientos de arrendamiento de bienes patrimoniales locales.

Que se adjunta (...) la calificación desfavorable y (...) la elevación a público del contrato suscrito.

A la Dirección suplico: Que, habiendo presentado este escrito con los documentos que se adjuntan, se proceda a la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de arrendamiento antes mencionado al tratarse dichos fundamentos jurídicos de una confusión en el sistema de fuentes locales tal y como trata de explicarse en el dictamen que se adjunta.»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de septiembre de 2025, la registradora de la Propiedad, previo traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, elevó el expediente a este Centro Directivo confirmando la nota de calificación, si bien señalaba que el informe que se acompañaba junto al escrito de recurso no fue objeto de presentación junto con la escritura cuya calificación se recurría.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149 de la Constitución; 38, 39 y 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 2.2, 107, 110 y 124 y la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; los artículos 9 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; 80 y siguientes 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; 99 del Reglamento Hipotecario; 92 y 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2002, 5 de enero de 2007 y 5 de febrero de 2008; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1980, 3 de enero de 2005, 5 de noviembre de 2007, 25 de marzo y 30 de abril de 2008, 13 de mayo de 2009, 5 de octubre de 2011, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 15 de enero, 12 de junio y 23 de septiembre de 2013, 2 de octubre de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de abril y 23 de mayo de 2023 y 21 de abril de 2025.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad el arrendamiento de una finca patrimonial de una entidad local mediante el procedimiento de concurso.

Con carácter previo debe manifestarse esta Dirección General respecto de la presentación, junto con el escrito de recurso, de un informe de carácter jurídico respecto de la inscribibilidad del título calificado. En tal sentido, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de información o documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. Así, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2021). La anterior doctrina no resulta aplicable al presente supuesto de hecho ya que el referido informe en nada afecta al título calificado, sino que se refiere, en exclusividad, a los fundamentos jurídicos que amparan, a juicio de la recurrente, su pretensión.

2. Esta Dirección General ha reiterado en un gran número de ocasiones (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que 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).

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 se atribuyen 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, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el de fe pública registral ex artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019 o 23 de mayo de 2023).

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 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 titular registral y a los obstáculos que surjan del 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, 18 de octubre de 2018, 6 y 13 de febrero de 2019 y 11 de abril y 23 de mayo de 2023).

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, 11 de abril de 2018, 6 y 13 de febrero de 2019 y 11 de abril y 23 de mayo de 2023), 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. Así, esta Dirección General tiene declarado que 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, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han

reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, 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.

3. Presupuesto lo anterior, calificación registral de documentos administrativos, jurisprudencia y doctrina sentada por este Centro Directivo en materia enajenación de bienes patrimoniales, y dado que el procedimiento de cesión de uso seguido por el Ayuntamiento es materia sujeta a la calificación del registrador, debe determinarse si la cesión en arrendamiento mediante el procedimiento de concurso es o no ajustada al ordenamiento jurídico.

La registradora considera que el procedimiento adecuado para el arrendamiento de un bien patrimonial es el de la subasta pública dada la dicción del artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades locales, Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, al disponer que: «1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto. 2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes».

La recurrente sostiene que la normativa básica conforme al orden de prelación de fuentes en materia de cesión de bienes patrimoniales está constituida por la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y no por la normativa de las entidades locales, con lo que el procedimiento de concurso es la forma ordinaria de adjudicación de los procedimientos de arrendamiento de bienes patrimoniales de las entidades locales. Así dispone el artículo 107.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que: «Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente».

No puede obviarse la complejidad de la regulación de los bienes en el ámbito local debido a un enrevesado sistema de fuentes integrado por normas de distinta jerarquía y cronología, remisiones vacías y no pocas lagunas. El artículo 110 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que «los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta ley y las normas de derecho privado». Sin embargo, esta remisión a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas ha quedado hoy vacía tras el artículo 9 de la Ley de Contratos del Sector Público al excluir expresamente de su ámbito de aplicación los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. De modo que esta última disposición nos remite a la legislación patrimonial.

Una vez excluidos los negocios patrimoniales del ámbito de la Ley de Contratos del Sector Público, habrá que acudir al sistema de fuentes de los bienes de las entidades locales. Así el artículo 1.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades locales dispone, en su apartado segundo, que el régimen de bienes de las entidades locales se regirá: «a) Por la legislación básica del Estado en materia de Régimen Local. b) Por la legislación básica del Estado reguladora del régimen jurídico de los bienes de las

Administraciones Públicas. c) Por la legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las Comunidades Autónomas. d) En defecto de la legislación a que se refieren los apartados anteriores, por la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local y bienes públicos. e) Por las Ordenanzas propias de cada entidad. f) Supletoriamente por las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil. En todo caso, se aplicará el derecho estatal de conformidad con el artículo 149.3 de la Constitución».

4. La cuestión se circunscribe en determinar si, como alega la recurrente, el artículo 107.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que ampararía el concurso como procedimiento para el arrendamiento de bienes, constituye o no legislación básica del estado o, por el contrario, debiera confirmarse la calificación de la registradora y, conforme el sistema de fuentes a aplicar, sería exigible la subasta prevista en el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

El texto de la Ley de Bases de Régimen local establece en su artículo 80.2 que: «Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado». Por su parte, el artículo 83 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 dispone: «El arrendamiento de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas jurídico-públicas que regulen la contratación». Y su disposición final séptima: «1. De conformidad con la Disposición transitoria primera de la Ley 7/1985, de 2 de abril: a) Tienen carácter básico, en las materias reguladas por los cinco primeros títulos, los artículos 1; 2; 3.2; 12; 13; 14; 15; 16; 18; 22, inciso primero; 25; 26; 34; 48; 49; 50; 52; 54; 56; 57; 58; 59; 69 y 71. b) En las materias reguladas por los Títulos VI y VII se inferirá el carácter básico de sus preceptos según disponga la legislación estatal vigente en aquéllas. En todo caso, tendrá carácter básico el artículo 151.a), 167 y 169». En dicho Título VI se regula el arrendamiento de bienes patrimoniales, remitiéndonos su anterior disposición final séptima a la legislación estatal vigente.

No obstante, si bien el artículo 107 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas regula el procedimiento de adjudicación de los contratos para la explotación de bienes y derechos patrimoniales, el procedimiento específico para el arrendamiento de inmuebles, que es el caso que nos ocupa, se regula en el artículo 124 de la citada ley cuando dispone en su apartado primero: «Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos de modo directo».

Se trata, pues, ahora de determinar si el mentado artículo 124 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas constituye o no legislación básica del Estado conforme al artículo 1.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Dispone el artículo 2 en su párrafo segundo de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que «serán de aplicación a las comunidades autónomas, entidades que integran la Administración local y entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ellas los artículos o partes de los mismos enumerados en la disposición final segunda».

Pues bien, cuando la disposición final segunda de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece en su apartado quinto las disposiciones que tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución, no recoge el artículo 124 entre los enumerados al establecer: «Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101,

apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta».

De modo que, siguiendo el orden de fuentes del artículo 1.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en su letra d, al no existir regulación autonómica en esta materia, resultaría aplicable al arrendamiento de bienes inmuebles la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local y bienes públicos, es decir, lo dispuesto en su artículo 92, necesidad de subasta pública cuando la duración del arrendamiento sea superior a 5 años, como es el caso del contrato de arrendamiento objeto del presente expediente, establecido en 35 años.

La finalidad de la subasta pública 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 el arrendamiento bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los entes públicos. Así, el Tribunal Supremo en Sentencia de 20 de mayo de 2011, relativa a un caso de enajenación, pero igualmente aplicable a los supuestos de arrendamiento, concluye afirmado que «siendo la finalidad de la subasta, cuando se utiliza como forma de enajenación de un bien público, ampliar al máximo el abanico de ofertas posibles, para de esta manera acentuar la concurrencia competitiva y estimular en los participantes su esfuerzo o interés por presentar las ofertas más ventajosas para la Administración convocante, la falta de utilización de este procedimiento, que únicamente debe ceder en el supuesto de permuta con otros bienes, no se ajusta a derecho, pudiendo producir, además, menoscabo en la Hacienda Municipal».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora al calificarse el título objeto del presente expediente como un contrato de arrendamiento y no para la explotación de bienes y derechos patrimoniales.

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, 27 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.