

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14983 *Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villacarriedo a inscribir una permuta.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. D. C., en nombre y representación de la mercantil «2.0 Atenea Inversión, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Villacarriedo, doña Carolina Caballería Luna, a inscribir una permuta.

Hechos

I

Mediante contrato de permuta celebrado entre el Ayuntamiento de Villafufre y la mercantil «Técnicas Renovables del Centro, S.L.», debidamente representados, permutaban un «camino público» y una «parcela (...) con referencia catastral 39100003009320000LP».

II

Presentado el día 4 de julio de 2025 dicho contrato de permuta en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1776 del Diario 2025

Calificado el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

a) Hechos.

Bajo el asiento 1776 del Diario 2025 el día 30/11/2023/ E. M. D. C. presenta en persona a las diez horas y doce minutos, contrato de permuta de fecha treinta de noviembre del año dos mil veintitrés, a los únicos efectos de inscribir la finca con referencia catastral 39100A009009980000LT, resultado de cesión en permuta a Técnicas Renovables del Centro, S.L. por parte del Ayuntamiento de Villafufre. Se acompaña de informe de desafección.

Primero: se presenta un informe de desafección de un camino público no inscrito en el registro con referencia catastral 39100A009009980000LT firmado electrónicamente por la Secretaria del Ayuntamiento.

Segundo: se presenta contrato privado de permuta en el que se expone lo siguientes:

Que el ayuntamiento de Villafufre es propietario del camino publico ubicado en el Pueblo de Sandoñana, ubicado entre las referencias catastrales 000600900VN29B0001BB y 39100A009009310000LQ a la que se le ha dotado con referencia catastral 39100A009009980000LT.

Que, asimismo, Técnicas Renovables del Centro S.L es propietaria de una parcela con referencia catastral 39100A003009320000LP, la cual es parte afectada por el cambio de trazado del camino publico antes mencionado.

Que, por mutuo acuerdo, las partes han decidido llevar a cabo la permuta de bienes inmuebles con el fin de adecuar el trazado del camino a los interés públicos y privados involucrados.

Tecero [sic]: El Ayuntamiento de Villafufre permuta el camino público de su propiedad con referencia catastral 39100A009009980000LT por la parcela propiedad de Técnicas Renovables del Centro S.L con referencia catastral 39100A003009320000LP.

Defectos:

Primero: la finca con referencia catastral 39100A009009980000LT no se encuentra inmatriculada en el Registro siendo necesaria la previa inscripción a favor de la Administración Pública, dada la obligatoriedad de la inscripción de los bienes de las Administraciones Públicas.

Segundo: el informe de desafectación no cumple con los requisitos formales y objetivos.

1. no se aporta título formal adecuado siendo necesaria la certificación administrativa que es documento público expedida por la Secretaria con el Visto bueno del Alcalde en el que conste que el bien se ha desafectado, inserto el informe de desafectación.

2. no se acompañan los documentos complementarios:

1. La certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Alcalde acreditativa de que ha sido incluido el bien inmueble en el Inventario de Bienes Inmuebles como Bien Patrimonial y del que resulte el valor de la finca.

2. El informe emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento en el que resulte que el valor de la finca no supera el 25% de los recursos ordinarios de la Corporación.

3. así como la diligencia firmada por el Secretario con el visto bueno del Alcalde acreditativa de la publicación del acuerdo en el B.O.C y en el tablón de anuncios por el plazo legal sin haber recibido reclamación alguna.

Tercero: el contrato de permuta no cumple con los requisitos formales y objetivos.

1. La certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Alcalde [sic] en que se indique que resulta conveniente para el interés público y que además, la diferencia de valor no es superior al 50% según tasación.

2. El informe emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento en el que resulte que el valor de la finca no supera el 25% de los recursos ordinarios de la Corporación y en su caso autorización de la comunidad autónoma.

3. Así como la diligencia firmada por el Secretario con el visto bueno del Alcalde acreditativa de la publicación del acuerdo en el B.O.C y en el tablón de anuncios por el plazo legal sin haber recibido reclamación alguna.

b) Fundamentos de Derecho.

Primero: En cuanto al defecto de la previa inmatriculación por el principio de tracto sucesivo objetivo y de legitimación, y dada la obligatoriedad de la inscripción de los bienes.

Artículo 36. Obligatoriedad de la inscripción de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas:

1. Las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros. No obstante, la inscripción será potestativa para

las Administraciones públicas en el caso de arrendamientos inscribibles conforme a la legislación hipotecaria.

2. La inscripción deberá solicitarse por el órgano que haya adquirido el bien o derecho, o que haya dictado el acto o intervenido en el contrato que deba constar en el registro o, en su caso, por aquel al que corresponda su administración y gestión.

3. En los expedientes que se instruyan para la inscripción de bienes o derechos de titularidad de la Administración General del Estado o sus organismos autónomos deberá emitir informe la Abogacía del Estado. Si los bienes o derechos corresponden a otras entidades públicas dependientes de la Administración General del Estado, deberá emitir informe el órgano al que corresponda su asesoramiento jurídico.

Artículo 37. Título inscribible ley 33/2003.

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, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los treinta días siguientes a aquel en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos en los términos que se expresan a continuación. Si los interesados no son conocidos, podrá inscribirse la certificación cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, no hayan sufrido alteración durante ese plazo y se hayan publicado edictos por plazo de treinta días comunicando la intención de inscribir la certificación en el tablón del Ayuntamiento, y en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la Comunidad Autónoma o en el de la provincia, según cuál sea la Administración que la haya expedido, sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes. En la certificación se hará constar el título de adquisición del bien o derecho y el tiempo que lleva la Administración titular en la posesión pacífica del mismo.

Las inscripciones practicadas en esta forma estarán afectadas por la limitación de efectos establecida en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

4. La certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos:

a) Cuando, previa la instrucción del correspondiente procedimiento en cuya tramitación será preceptivo un informe técnico, se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca.

b) Cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración pública en caso de doble inmatriculación, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante.

c) Cuando se reconozca la titularidad, mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre una finca que aparezca inscrita a favor de las Administraciones públicas, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante.

5. La orden estimatoria de una reclamación previa a la vía judicial civil interpuesta por el interesado para que se reconozca su titularidad sobre una o varias fincas será título bastante, una vez haya sido notificada a aquél, para que se proceda a la rectificación de la inscripción registral contradictoria existente a favor de la Administración pública.

Art. 36 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales:

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 Secretario, 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.

Artículo 206 de la Ley Hipotecaria:

1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.

Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en

el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.

Segundo: con respecto al informe de desafectación:

Artículo 3 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de titulación auténtica:

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. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.

Artículo 99 del Reglamento Hipotecario:

La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, 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.

Art. 32 y siguientes del Reglamento de bienes de las entidades locales:

1. Los inventarios serán autorizados por el Secretario de la Corporación con el visto bueno del Presidente y una copia del mismo y de sus rectificaciones se remitirá a la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma.

2. En las relaciones de bienes inventariables de las Entidades previstas en el artículo anterior y que sirvan de base para formar el inventario general, habrá de preceder a la firma del Secretario la del Director o Administrador de la respectiva Entidad.

Artículo 69. Desafectación de los bienes y derechos de dominio público ley 33/2003.

1. Los bienes y derechos demaniales perderán esta condición, adquiriendo la de patrimoniales, en los casos en que se produzca su desafectación, por dejar de destinarse al uso general o al servicio público.

2. Salvo en los supuestos previstos en esta ley, la desafectación deberá realizarse siempre de forma expresa.

Artículo 70. Procedimiento para la desafectación de los bienes y derechos demaniales ley 33/2003.

1. Los bienes y derechos afectados a fines o servicios de los departamentos ministeriales serán desafectados por el Ministro de Hacienda.

La incoación e instrucción del procedimiento compete a la Dirección General del Patrimonio del Estado, a iniciativa propia o a propuesta del departamento que tuviera

afectados los bienes o derechos o al que correspondiese su gestión y administración, previa depuración de su situación física y jurídica.

2. La desafectación de los bienes y derechos integrados en el patrimonio de la Administración General del Estado requerirá, para su efectividad, de su recepción formal por el Ministerio de Hacienda, bien mediante acta de entrega suscrita por un representante designado por el departamento al que hubiesen estado afectados los bienes o derechos y otro designado por la Dirección General del Patrimonio del Estado, o bien mediante acta de toma de posesión levantada por la Dirección General del Patrimonio del Estado.

3. Los bienes y derechos demaniales de titularidad de los organismos públicos que éstos tengan afectados para el cumplimiento de sus fines serán desafectados por el Ministro titular del departamento del que dependan, a propuesta de su Presidente o Director.

4. La desafectación de los bienes muebles adquiridos por los departamentos ministeriales, o que tuvieran afectados, será competencia del titular del departamento.

Artículo 71. Mutaciones demaniales.

1. La mutación demanial es el acto en virtud del cual se efectúa la desafectación de un bien o derecho del Patrimonio del Estado, con simultánea afectación a otro uso general, fin o servicio público de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados o dependientes de ella.

2. Las mutaciones demaniales deberán efectuarse de forma expresa, salvo lo previsto en el apartado siguiente para el caso de reestructuración de órganos.

3. En los casos de reestructuración orgánica se estará, en lo que respecta al destino de los bienes y derechos que tuviesen afectados o adscritos los órganos u organismos que se supriman o reformen, a lo que se establezca en la correspondiente disposición. Si no se hubiese previsto nada sobre este particular, se entenderá que los bienes y derechos continúan vinculados a los mismos fines y funciones, considerándose afectados al órgano u organismo al que se hayan atribuido las respectivas competencias sin necesidad de declaración expresa.

4. Reglamentariamente se regularán los términos y condiciones en que los bienes y derechos demaniales de la Administración General del Estado y sus organismos públicos podrán afectarse a otras Administraciones públicas para destinarlos a un determinado uso o servicio público de su competencia. Este supuesto de mutación entre Administraciones públicas no alterará la titularidad de los bienes ni su carácter demanial, y será aplicable a las comunidades autónomas cuando éstas prevean en su legislación la posibilidad de afectar bienes demaniales de su titularidad a la Administración General del Estado o sus organismos públicos para su dedicación a un uso o servicio de su competencia.

Artículo 82. Constancia en el inventario de la ley 33/2003.

Los actos de afectación, mutación demanial, desafectación, adscripción, desadscripción e incorporación se harán constar en el correspondiente inventario patrimonial.

Artículo 83. Régimen de publicidad registral.

1. Si los actos a que se refiere el artículo anterior tuviesen por objeto bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos, se tomará razón de los mismos en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal o inscripción a favor del nuevo titular, según proceda. Para la práctica de este asiento será título suficiente el acta correspondiente.

Artículo 84. Necesidad de título habilitante.

1. Nadie puede, sin título que lo autorice otorgado por la autoridad competente, ocupar bienes de dominio público o utilizarlos en forma que exceda el derecho de uso que, en su caso, corresponde a todos.

2. Las autoridades responsables de la tutela y defensa del dominio público vigilarán el cumplimiento de lo establecido en el apartado anterior y, en su caso, actuarán contra quienes, careciendo de título, ocupen bienes de dominio público o se beneficien de un aprovechamiento especial sobre ellos, a cuyo fin ejercerán las facultades y prerrogativas previstas en el artículo 41 de esta ley.

3. Las concesiones y autorizaciones sobre bienes de dominio público se registrarán en primer término por la legislación especial reguladora de aquéllas y, a falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, por las disposiciones de esta ley.

Tecero [sic]: con respecto a la permuta.

Artículos 109 y siguientes del Reglamento de Bienes de Entidades Locales 1372/1986.

Art. 109.

1. Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes inmuebles que se produzca.

2. Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán cederse gratuitamente sino a Entidades o Instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, así como a las Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro. De estas cesiones también se dará cuenta a la autoridad competente de la Comunidad Autónoma.

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de Marzo de 1999; 2 de Febrero de 2004; 3 de Enero de 2005; 13 de Marzo de 2007; y 27 de Octubre de 2007.

Artículo 153. Admisibilidad ley 33/2003.

Los bienes y derechos del Patrimonio del Estado podrán ser permutados cuando por razones debidamente justificadas en el expediente resulte conveniente para el interés público, y la diferencia de valor entre los bienes o derechos que se trate de permutar, según tasación, no sea superior al 50 por ciento de los que lo tengan mayor. Si la diferencia fuese mayor, el expediente se tramitará como enajenación con pago de parte del precio en especie.

Artículo 154. Procedimiento para la permuta de bienes y derechos.

1. Serán de aplicación a la permuta las normas previstas para la enajenación de bienes y derechos, salvo lo dispuesto en cuanto a la necesidad de convocar concurso o subasta pública para la adjudicación.

2. No obstante, el órgano competente para la permuta podrá instar la presentación de ofertas de inmuebles o derechos para permutar, mediante un acto de invitación al público al que se dará difusión a través del «Boletín Oficial del Estado» y de cualesquiera otros medios que se consideren adecuados.

3. En el caso de presentación de ofertas a través del procedimiento previsto en el apartado anterior, la selección de la adjudicataria se realizará de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones previamente elaborado.

4. La diferencia de valor entre los bienes a permutar podrá ser abonada en metálico o mediante la entrega de otros bienes o derechos de naturaleza distinta.

Artículo 138. Procedimiento de enajenación.

1. El expediente de enajenación de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos pertenecientes al patrimonio de la Administración General del Estado será instruido por la Dirección General del Patrimonio del Estado que lo iniciará de oficio, por iniciativa propia o a solicitud de parte interesada en la adquisición, siempre que considere, justificándolo debidamente en el expediente, que el bien o derecho no es necesario para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación. El acuerdo de incoación del procedimiento llevará implícita la declaración de alienabilidad de los bienes a que se refiera.

Podrá acordarse la enajenación de los inmuebles por lotes y, en los supuestos de enajenación directa, admitirse la entrega de otros inmuebles o derechos sobre los mismos en pago de parte del precio de venta, valorados de conformidad con el artículo 114 de esta ley.

2. El tipo de la subasta o el precio de la enajenación directa se fijarán por el órgano competente para la enajenación de acuerdo con la tasación aprobada. De igual forma, los pliegos que han de regir el concurso determinarán los criterios que hayan de tenerse en cuenta en la adjudicación, atendiendo a las directrices que resulten de las políticas públicas de cuya aplicación se trate. En todo caso, los pliegos harán referencia a la situación física, jurídica y registral de la finca.

3. La convocatoria del procedimiento de enajenación se publicará gratuitamente en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia en que radique el bien y se remitirá al ayuntamiento del correspondiente término municipal para su exhibición en el tablón de anuncios, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar, además, otros medios de publicidad, atendida la naturaleza y características del bien.

La Dirección General del Patrimonio del Estado podrá establecer otros mecanismos complementarios tendentes a difundir información sobre los bienes inmuebles en proceso de venta, incluida la creación, con sujeción a las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, de ficheros con los datos de las personas que voluntaria y expresamente soliciten les sea remitida información sobre dichos bienes.

4. La suspensión del procedimiento, una vez efectuado el anuncio, sólo podrá efectuarse por Orden del Ministro de Hacienda, cuando se trate de bienes de la Administración General del Estado, o por acuerdo de los presidentes o directores de los organismos públicos, cuando se trate de bienes propios de éstos, con fundamento en documentos fehacientes o hechos acreditados que prueben la improcedencia de la venta.

5. El Ministro de Hacienda, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado, o los presidentes o directores de los organismos públicos acordarán, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas, la enajenación o su improcedencia, si considerasen perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerasen necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración de la subasta o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su compra.

Por tanto se suspende el asiento registral solicitado, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Villacarriedo, a fecha de la firma electrónica La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carolina Caballería Luna registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villacarriedo a día veintinueve de julio del dos mil veinticinco.»

El día 13 de octubre de 2025, doña E. M. D. C. presentó certificado del acuerdo de desafectación del camino por parte el Ayuntamiento, «certificado de no alegaciones» relativo a la modificación del trazado del camino, informe jurídico del Ayuntamiento de Villafufre relativo a la legalidad de la desafectación acordada e informe respecto del valor de la parcela 39100A009009980000LT, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1776 del Diario 2025

Calificado el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

a) Hechos.

Bajo el asiento 1776 del Diario 2025, se presente copia de la escritura autorizada por el Notario de el [sic] día 30/11/2023, con número de protocolo /.

Primero: E. M. D. C. presenta en persona a las diez horas y doce minutos, contrato de permuta de fecha treinta de noviembre del año dos mil veintitrés, a los únicos efectos de inscribir la finca con referencia catastral 39100A009009980000LT, resultado de cesión en permuta a Técnicas Renovables del Centro, S.L. por parte del Ayuntamiento de Villafufre. Se acompaña de informe de desafección.

Segundo: la finca con referencia catastral 39100A009009980000LT no se encuentra inmatriculada debiendo practicarse la previa inmatriculación de la finca a favor de la administración pública por los medios legalmente establecidos.

Tercero: no se acompaña lo relativo al contrato de permuta con respecto a la referencia catastral 39100A009009320000LP.

1. Certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Alcalde en que se indique que resulta conveniente para el interés público, y que además la diferencia de valor no es superior al 50% según tasación.

2. El informe emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento en el que resulta que el valor de la finca no supera el 25% de los recursos ordinarios de la Corporación y en su caso autorización de la comunidad autónoma.

Cuarto: en ninguna de las certificaciones resulta el valor de las fincas.

Me remito a los fundamentos de derecho dispuestos en la nota anterior.

Por tanto se suspende el asiento registral solicitado, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carolina Caballería Luna registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villacarriedo a día dieciocho de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. D. C., en nombre y representación y como administradora solidaria de la mercantil «2.0 Atenea Inversión, S.L.», interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 28 de Noviembre de 2025 he sido notificada de la calificación que informa que no se practican los asientos solicitados y se suspende el asiento registral solicitado por un plazo de 60 días en base a 2 aspectos:

1. Que la referencia catastral 39100A009009980000LT no se encuentra inmatriculada debiendo practicarse la previa inmatriculación de la finca a favor de la administración pública por los medios legalmente establecidos.

2. Que no se acompaña lo relativo al contrato de permuta con respecto a la referencia catastral 39100A009009320000LP, certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento que indique que resulta conveniente para el interés público, y que además la diferencia de valor no es superior al 50% según tasación; ni tampoco se acompaña informe emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento en el que resulta que el valor de la finca no supera el 25% de los recursos ordinarios de la Corporación y en su caso autorización de la comunidad autónoma.

Que, frente a la referida calificación y suspensión de asientos, la compareciente, en su condición de representante, como administradora solidaria de la mercantil 2.0 Atenea inversión, S.L. interpone recurso gubernativo ante el Registro de Villacarriedo para subsanación y en su caso ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero y único.–Que en fecha 7 de octubre del año en curso se enviaron por correo certificado los acuerdos y certificados expedidos por el Ayuntamiento de Villafufre solicitados por el Registro de Villacarriedo.

De nuevo se adjunta:

- Acuerdo de desafección e incoación de expediente de permuta de fecha 13/09/2023, (...)
- Certificado de no alegaciones a la publicación en el BOC y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Villafufre del edicto de permuta y modificación del trazado del camino municipal (...)
- Informe jurídico del Ayuntamiento de Villafufre que establece adecuada la legalidad de la desafección y resulta conveniente para el interés público la cesión en permuta de la parcela (...)
- Certificado del Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villafufre que acredita que el valor de la parcela no supera el 25% de los ingresos del Ayuntamiento y que la diferencia de valores entre las 2 parcelas no es superior al 50% (...)
- Publicación en el BOC núm. 123 de la exposición pública del acuerdo de modificación de trazado de camino y desafección, donde también figuran las razones de interés público (...)

Con la presentación de dichos documentos entendemos que queda acreditado todo lo requerido por la Sra. Registradora en su escrito de calificación.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I.–Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas y defectuosas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II.–Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente en su condición de administradora representante de la mercantil propietaria de las parcelas pendientes de inscripción registral.

III.–El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Villacarriedo para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad de Villacarriedo, en relación a la inscripción de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de las fincas mencionadas a nombre la mercantil 2.0 Atenea Inversión, S.L. en los términos interesados en el mismo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 36 y 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 99 del Reglamento Hipotecario; 32 y siguientes, 109, 112 y 118 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 1999, 2 de febrero de 2004, 3 de enero de 2005 y 13 de marzo y 27 de octubre de 2007.

1. En el presente expediente tiene por objeto determinar si resulta inscribible un contrato de permuta celebrado el día 30 de noviembre de 2023 entre el Ayuntamiento de Villafufre y la mercantil «Técnicas Renovables del Centro, S.L.». Dicho contrato tiene por objeto un «camino publico ubicado en el Pueblo de Sandoñana, ubicado entre las referencias catastrales 000600900VN29B0001BB y 39100A009009310000LQ a la que se le ha dotado con referencia catastral 39100A009009980000LT. Que, asimismo, Técnicas Renovables del Centro S.L. es propietaria de una parcela con referencia catastral 39100A003009320000LP, la cual es parte afectada por el cambio de trazado del camino publico antes mencionado».

Resulta del expediente que la finca titularidad del Ayuntamiento, cuya transmisión por título de permuta presentada a inscripción, no consta inmatriculada al no haber accedido previamente al archivo tabular.

Dicho documento es objeto de una primera calificación negativa señalando la registradora los siguientes defectos que impiden su inscripción:

«Primero: la finca con referencia catastral 39100A009009980000LT no se encuentra inmatriculada en el Registro siendo necesaria la previa inscripción a favor de la Administración Pública, dada la obligatoriedad de la inscripción de los bienes de las Administraciones Públicas.

Segundo: el informe de desafectación no cumple con los requisitos formales y objetivos.

1. no se aporta título formal adecuado siendo necesaria la certificación administrativa que es documento público expedida por la Secretaria con el Visto bueno del Alcalde en el que conste que el bien se ha desafectado, inserto el informe de desafectación.

2. no se acompañan los documentos complementarios:

1. La certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Alcalde acreditativa de que ha sido incluido el bien inmueble en el Inventario de Bienes Inmuebles como Bien Patrimonial y del que resulte el valor de la finca.

2. El informe emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento en el que resulte que el valor de la finca no supera el 25% de los recursos ordinarios de la Corporación.

3. así como la diligencia firmada por el Secretario con el visto bueno del Alcalde acreditativa de la publicación del acuerdo en el B.O.C y en el tablón de anuncios por el plazo legal sin haber recibido reclamación alguna.

Tercero: el contrato de permuta no cumple con los requisitos formales y objetivos.

1. La certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Alcalde en que se indique que resulta conveniente para el interés público y que además, la diferencia de valor no es superior al 50% según tasación.

2. el informe emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento en el que resulte que el valor de la finca no supera el 25% de los recursos ordinarios de la Corporación y en su caso autorización de la comunidad autónoma.

3. Así como la diligencia firmada por el Secretario con el visto bueno del Alcalde acreditativa de la publicación del acuerdo en el B.O.C y en el tablón de anuncios por el plazo legal sin haber recibido reclamación alguna».

El día 13 de octubre de 2025 se presenta por la recurrente certificado del acuerdo de desafectación del camino por parte el Ayuntamiento, «certificado de no alegaciones» relativo a la modificación del trazado del camino, informe jurídico del Ayuntamiento de Villafufre relativo a la legalidad de la desafectación acordada e informe respecto del valor de la parcela 39100A009009980000LT. La funcionara recurrida emite nueva calificación reiterando la falta de previa inmatriculación de la finca de titularidad municipal, así como la no presentación, con respecto a la referencia catastral 39100A009009320000LP, titularidad de la mercantil:

«1. Certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Alcalde en que se indique que resulta conveniente para el interés público, y que además la diferencia de valor no es superior al 50% según tasación.

2. El informe emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento en el que resulta que el valor de la finca no supera el 25% de los recursos ordinarios de la Corporación y en su caso autorización de la comunidad autónoma.»

2. La presentante interpone recurso contra la anterior segunda calificación negativa alegando exclusivamente la aportación de los anteriormente relacionados documentos sin formular alegación alguna respecto de la falta de inmatriculación, defecto éste que debe entenderse no recurrido y, por tanto, devenir firme.

Por tanto, el objeto del presente recurso debe circunscribirse a determinar si la documentación aportada el día 13 de octubre de 2025 da adecuado cumplimiento a la exigencia contenida en el segundo apartado de la nota de calificación recurrida, esto es, si con respecto a la referencia catastral 39100A009009320000LP, titularidad de la mercantil, se ha aportado certificación emitida por el secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde en que se indique que resulta conveniente para el interés público,

y que además la diferencia de valor no es superior al 50% según tasación y el informe emitido por el secretario interventor del Ayuntamiento en el que resulta que el valor de la finca no supera el 25% de los recursos ordinarios de la Corporación y en su caso autorización de la comunidad autónoma.

3. El defecto debe ser confirmado, ya que el día 14 de septiembre de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, causando la entrada 5.851 de 2025, certificación emitida por el secretario del acuerdo del Pleno por el que se desafecta «la parte del camino público ubicado en el pueblo de Sandoñana que pasa entre el inmueble con referencia catastral 00060090VN29B0001BB e inmueble con referencia catastral 39100A00900931000LQ»; certificado de no alegaciones emitido por la secretaria-interventora del Ayuntamiento respecto a «la modificación del trazado del camino municipal»; informe jurídico emitido por la secretaria municipal del que resulta «adecuada a la legalidad, con sometimiento a lo establecido en este informe, la desafectación pretendida», e informe del secretario interventor del Ayuntamiento de Villafufre del que resulta respecto de la parcela 39100A009009980000LT que «el valor de la citada parcela no superaría el 25% de los ingresos corrientes del Ayuntamiento y que la diferencia de valores entre las dos parcelas no sería superior al 50%». Es decir, por un lado tan sólo se refiere al valor de una parcela catastral, camino de titularidad municipal, sin indicar cuál es su valor ni respecto de qué parcela se informa sobre la diferencia de su valoración. En consecuencia, el único defecto recurrido debe ser confirmado al no quedar debidamente acreditado el cumplimiento de los anteriormente citados requisitos para permutar los bienes conforme a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

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

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, 25 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.