



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Elche n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de bienes inmuebles a título oneroso.

(BOE de 11 de agosto de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Cesión de dominio sobre inmuebles a favor de Ayuntamiento. Convenio urbanístico. Cumplimiento. Transmisión del dominio. Se consideran dos posibles escenarios de transmisión del dominio por los propietarios: bien como consecuencia de la ejecución del nuevo planeamiento; bien, para el caso de que no se apruebe la nueva ordenación, como consecuencia del equivalente material a una expropiación. A tal efecto, cabe recordar la tradicional distinción doctrinal, inserta en la teoría general de la causa, entre la finalidad del negocio jurídico y su propia causa. En este sentido al referirnos a la finalidad estamos poniendo el acento en la cuestión de por qué se realiza el negocio en cuestión, mientras que al tratar de la causa nos referimos a la función económico-social digna de protección por el ordenamiento jurídico. En el presente caso no puede hablarse de una transmisión del dominio como consecuencia de la ejecución del planeamiento, pues el nuevo Plan de Reforma Interior ha sido aprobado definitivamente en fecha posterior al acuerdo entre propietarios y Ayuntamiento, y a la transmisión del dominio. El negocio efectivamente realizado está más próximo a lo que se llama «equivalente material de una expropiación»: Ayuntamiento y propietarios llegan a un «acuerdo», pues los propietarios prefieren obtener la indemnización en metálico y transmitir el dominio que entrar a formar parte en la futura reparcelación. Puede concluirse que lo que propietarios y Ayuntamiento han suscrito es, efectivamente, un acuerdo o convenio liberatorio de la futura reparcelación. Nada impedía a propietarios y Ayuntamiento recibir y satisfacer la primera indemnización, y esperar a la ejecución del nuevo Plan de Reforma Interior para, de acuerdo con los términos del auto, satisfacer la indemnización por la construcción. Sin embargo, llegan a un acuerdo por el que consideran que la satisfacción de ambas indemnizaciones tiene como contraprestación la transmisión del dominio del suelo y de la construcción al Ayuntamiento como bien de naturaleza patrimonial. No encajando el negocio jurídico celebrado ni en los exactos términos del auto, ni en la ejecución de un Plan de Reforma Interior todavía no aprobado definitivamente (pero cuya aprobación inminente es tenida en cuenta por las partes en la formación de su voluntad) debe considerarse justificada la apreciación del registrador de que la operación verificada trae causa de un acuerdo o convenio entre propietarios y Ayuntamiento, que por tanto debe cumplir los requisitos que señala la disposición adicional cuarta de la Ley Valenciana 16/2005 en su apartado 2, norma vigente al autorizarse las escrituras calificadas, y que presupone el trámite de información pública y la aprobación firme por el Pleno del Ayuntamiento, trámites de calificación registral obligada.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 609, 1.259, 1.274, 1.275, 1.276, 1.277 y 1.727.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2, 18 y 34.



www.civil-mercantil.com

Ley 7/1985 (LRBRL), art. 123.1.

RDLeg. 2/2008 (TRLS08), art. 6.3.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51.10.^a y 99.

RD 1372/1986 (Rgto. Bienes de Entidades Locales), arts. 11 y 16.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), art. 32.

Ley Valencia 16/2005 (Urbanística), disp. adic. cuarta.

En el recurso interpuesto por don Vicente Jesús Granero Miralles, como concejal teniente de alcalde de Ordenación Urbana e Infraestructuras, Urbanismo y Patrimonio y actuando en nombre y representación del Ayuntamiento de Elche, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Elche número 5, don Miguel Román Sevilla, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de bienes inmuebles a título oneroso.

Hechos

I

Mediante escritura pública de cesión de bienes inmuebles autorizada por el notario de Elche, don José Luis Fernández Álvarez, el día 18 de julio de 2014, los propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal cedieron el dominio del mismo al Ayuntamiento de Elche. Acompaña a dicho título: escritura de cesión de derechos, autorizada por el mismo notario el día 17 de diciembre de 2013; testimonio de sentencia de fecha 15 de noviembre de 2002, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana; testimonio de auto de fecha 14 de julio de 2008, del mismo tribunal, dictado en ejecución de la sentencia anterior, y certificación de decreto del teniente de alcalde de Ordenación Urbana, Infraestructuras y Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Elche de 15 de septiembre de 2014, solicitando que la inscripción de la finca a favor del Ayuntamiento se practique como parcela de naturaleza patrimonial.

II

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Elche número 5, bajo el asiento 545 del Diario 219, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número cinco de Elche Calificada la presente escritura otorgada en Elche, ante el Notario Don José Luis Fernández Álvarez, en unión de decreto librado en Elche, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Elche, el día 15/09/2014, número 3201/2013 presentada en esta Oficina bajo el Asiento 545 del Diario 219, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento resuelvo no practicar la inscripción de la misma por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impide su práctica: Hechos: 1. Se presenta a inscripción la siguiente documentación: a) Testimonio judicial de la Sentencia de 15 de Noviembre de 2002, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, consecuencia de un recurso contencioso-administrativo interpuesto por los propietarios de un edificio (finca registral 11.432) contra Ayuntamiento y Generalitat, solicitando la anulación parcial del Plan General. La sentencia es estimatoria, de manera que «anula y deja sin efecto el PGOU impugnado en lo concerniente a la manzana reseñada, reconociendo el derecho de los recurrentes a obtener una ordenación urbanística de la misma acorde a Derecho o, subsidiariamente, y para el supuesto de que ello resultara legalmente imposible, a obtener el correspondiente aprovechamiento urbanístico». El plan general preveía, para dicha manzana,

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

una calificación de «espacios libres de parques y jardines», previendo la expropiación como sistema de gestión. b) Testimonio Judicial del Auto de 14 de Julio de 2008 del mismo Tribunal que, dictado en ejecución de la sentencia anterior, acuerda: a) Declarar la inejecutabilidad legal y material de la sentencia, sin perjuicio de lo señalado en el Fundamento Jurídico 7.º b) Reconocer a los recurrentes una indemnización por la inejecutabilidad en concepto de daños y perjuicios. c) Reconocer como valor de la vivienda de los actores el consignado por el perito procesal, si bien esa indemnización se hará efectiva en su caso cuando los recurrentes pierdan la propiedad de la misma. Los Fundamentos Jurídicos establecen: 6º (...) Si los recurrentes finalmente se ven privados de su edificio, asimismo deberán ser indemnizados por el valor del mismo (...). Ello no obstante se deberá hacer efectivo cuando se ejecute el planeamiento. (...) Como a fin de cuentas los recurrentes, si finalmente no se aprueba una nueva ordenación, serán privados de su edificio y de su suelo, estamos ante el equivalente material a una expropiación (...) 7.º Lo anterior se entiende sin perjuicio de que los demandantes y el Ayuntamiento puedan llegar a algún tipo de convenio por el que se otorgue a los recurrentes excedentes de aprovechamiento. (...) c) Escritura de cesión de derechos de 17 de Diciembre de 2013. Comparecen los propietarios y la representación del Ayuntamiento. En dicha escritura: I. Se manifiesta que la Generalitat ya ha abonado su parte de la indemnización (el 50%). II. Se satisface por el Ayuntamiento su parte de la indemnización (el otro 50%) y «Como consecuencia de la indemnización, los propietarios ceden y transmiten al Ayuntamiento el 50% del aprovechamiento urbanístico que les pudiera corresponder a los mismos sobre el solar de donde procede el mismo.» III. Los propietarios «se comprometen a transmitir al Ayuntamiento el 50% de la propiedad del suelo y la totalidad del inmueble existente en el citado suelo, cuando el Ayuntamiento satisfaga la indemnización por el valor de la construcción.» Se testimonia certificación de Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 5 de Diciembre de 2013, en la que se acuerda dar cumplimiento a la Sentencia de 15 de Noviembre de 2002, declarando que «se ha llegado a un acuerdo de pago con los propietarios» por el que el Ayuntamiento paga la indemnización y a cambio los propietarios ceden el 50% del aprovechamiento urbanístico del solar. «El pago de la indemnización por la totalidad de la construcción se abonará en un plazo máximo de 5 meses desde la firma de la escritura, mientras que por parte de los propietarios, previa o simultáneamente a este pago, se procederá a la transmisión de la propiedad del 50% del solar y del 100% de la construcción al Ayuntamiento». d) Escritura de cesión de bienes inmuebles de 18 de Julio de 2014. Comparecen los propietarios y la representación del Ayuntamiento. En dicha escritura: 1. Manifiestan que la escritura se otorga a requerimiento del Ayuntamiento, para el cumplimiento de la sentencia, habiéndose procedido al derribo del edificio existente, y quedando únicamente el correspondiente solar, «sin entrar a prejuzgar mediante la presente los derechos que pudieran corresponder a la Generalitat por el aprovechamiento abonado en su día, que en cualquier caso se obliga el Ayuntamiento a satisfacer como hubiere lugar en Derecho, en la correspondiente ordenación urbanística, y liberando a los propietarios de toda responsabilidad al respecto.» 2. Otorgan que el Ayuntamiento de Elche abona a los propietarios la indemnización por el valor de la construcción; y estos transmiten al Ayuntamiento el pleno dominio de las fincas (que en el Registro son todos los elementos privativos de un edificio dividido horizontalmente), sin perjuicio de que el Ayuntamiento compense a la Generalitat. e) Certificación de decreto del Teniente de Alcalde de Ordenación Urbana de 15 de Septiembre de 2014, solicitando que la inscripción a favor del Ayuntamiento se practique como parcela (dada la demolición), y como bien de naturaleza patrimonial. 2. La documentación anterior se aporta como consecuencia de dos calificaciones negativas, bajo la vigencia del actual asiento de presentación, en cuyos Fundamentos de Derecho se establecía: A) Calificación de 20 de Noviembre de 2014: (en la que únicamente se presentaron la escritura de 18 de Julio de 2014 y el decreto municipal).

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

«Como hemos avanzado anteriormente, el título principal (escritura pública), trae causa de la citada sentencia y autos, ya que constituye ejecución de la misma. Por tanto, el título a inscribir es un título complejo, formado por la citada escritura, acompañada de testimonio judicial de la citada Sentencia y Autos (que no se acompañan). El sistema de transmisión del dominio es un sistema causal: Art. 609 Código Civil, Art. 2 Ley Hipotecaria, Art. 51-10 Reglamento Hipotecario (cuando se refiere al título genérico de adquisición). El dominio no puede transmitirse por un mero consentimiento formal, sino que precisa de una causa de conformidad con los Arts. 1275 y siguientes del Código Civil. En el presente caso, la transmisión del dominio no aparece suficientemente causalizada, pues de la parte extractada de la sentencia y autos no resulta en ningún momento que los titulares registrales deban transmitir al Ayuntamiento el dominio de la finca. En caso de resultar causalizada la transmisión del dominio, tampoco resulta que deba transmitirse íntegramente al Ayuntamiento, prescindiendo de los derechos que parecen resultar a favor de la Generalitat (pues parece que en tal caso la Generalitat tendría derecho, igualmente, al 50 % del pleno dominio). La constancia y calificación registral de la causa de la transmisión del dominio debe ser objeto de calificación registral (Art. 18 y 34 Ley Hipotecaria, Resolución DGRN 4 Junio 2012 16 Enero 2013) pues será determinante de los requisitos exigibles al título (por ejemplo, Arts. 11 y siguientes Reglamento Bienes Entidades Locales, o Art. 1259 Código Civil en cuanto a los derechos que pueden corresponder a la Generalitat). De acuerdo con todo lo anterior, deben acompañarse testimonios judiciales de la citada sentencia y autos, al objeto de calificar la causa del presente desplazamiento patrimonial y por tanto la naturaleza jurídica del negocio realizado y, con ella, de los requisitos aplicables». B) Calificación de 26 de Diciembre de 2014: (en la que la documentación judicial se aporta por fotocopia). «Tal como se señaló en la primera nota de calificación, deben aportarse testimonios judiciales, expedidos por el Secretario Judicial, con su firma y el sello del Juzgado, de la Sentencia de 15 de Noviembre de 2002, el Auto de 14 de Julio de 2008 y el Auto de 17 de Octubre de 2008, todos ellos del TSJ de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo: Respecto de la necesidad de aportar tales sentencias, como causa de la transmisión patrimonial, se reiteran los argumentos señalados en la primitiva nota. Respecto a la necesidad de que se aporten con las formalidades anteriores para garantizar su autenticidad e integridad, de acuerdo con el principio de legalidad, Art. 3 Ley Hipotecaria, Art. 1216 Código Civil y Arts. 206 y siguientes Ley Enjuiciamiento Civil.» 3. Una vez aportada la documentación requerida, en la forma solicitada, no puede practicarse la inscripción de acuerdo con los siguientes Fundamentos de Derecho. 1. El negocio jurídico realizado entre los propietarios y el Ayuntamiento no responde a los términos del Auto de 14 de Julio de 2008. Como ya hemos avanzado, el Tribunal se limita a establecer: a) una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por una ordenación urbanística contraria a Derecho, así como b) el valor a satisfacer por la construcción cuando los propietarios se vean privados de la misma como consecuencia de la ejecución del Planeamiento; dejando a salvo la posibilidad de atribuir aprovechamiento en otro ámbito. Por tanto, la transmisión del dominio deriva de un acuerdo entre propietarios y Ayuntamiento por el que: los propietarios adquieren de presente todas las indemnizaciones, renunciando al dominio y al aprovechamiento urbanístico futuro a favor del Ayuntamiento, y renunciando a participar en el proceso de transformación del suelo que resulte de la ejecución del nuevo Plan; y el Ayuntamiento adquiere el dominio (como patrimonial) y el aprovechamiento urbanístico futuro, satisfaciendo de presente ambas indemnizaciones. Prescinden, como veremos en el punto segundo, de los derechos que pueden corresponder a la Generalitat. Por tanto, de acuerdo con la doctrina de la DGRN (Resoluciones de 9 Septiembre 2000, 2 Febrero 2004) que exige calificar la verdadera naturaleza jurídica del negocio realizado, debemos concluir que se trata de un convenio urbanístico, ya que la cesión de suelo no resulta obligatoria ni por resolución judicial, ni por aplicación de la ley, ni por la



www.civil-mercantil.com

ejecución del planeamiento. Al tratarse de un convenio urbanístico se entienden aplicables los Artículos 32 del Real Decreto 1093/1997, 6-3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de Junio de 2008 y Disposición Adicional 4.ª de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (vigente hasta el 20 de Agosto de 2014). Al prescindir de los sistemas de gestión y de contratación previstos legalmente y celebrar un convenio absolutamente atípico, el negocio jurídico se ha realizado sin el cumplimiento de los requisitos de competencia, publicidad y destino de los bienes previstos legalmente en todo sistema de gestión urbanística o figura contractual administrativa (confrontar Ley Urbanística Valenciana y Ley de Contratos del Sector Público, así como Reglamento de Bienes de Entidades Locales, Arts. 11 y 16). Por tanto, de acuerdo con el Art. 99 del Reglamento Hipotecario, Disposición Adicional 4.ª de la Ley 16/2005, Apartado 2.ª y Art. 123-1-p) de la Ley de Bases de Régimen Local, será necesario: a) Que se abra un periodo de información pública por plazo de 20 días sobre el citado convenio. b) Que el Pleno del Ayuntamiento proceda a aprobar/ratificar el convenio. El acto administrativo en virtud del cual el Pleno apruebe dicho convenio debe ser firme en vía administrativa. 2. Tal y como resulta de los Hechos citados, el Acuerdo de la Junta de Gobierno se refiere a un acuerdo con los propietarios para que estos cedan el 50% de la propiedad del solar. Este compromiso se reitera en la escritura de 17 de Diciembre de 2013. Esto es lógico si se tiene en cuenta que la indemnización principal (es decir, sin contar el valor de la construcción) ha sido satisfecha a partes iguales por Ayuntamiento y Generalitat; y que el convenio urbanístico celebrado (sin intervención de la Generalitat) considera que la transmisión del dominio es consecuencia de la satisfacción de la indemnización. Sin embargo, en la escritura de 18 de Julio de 2014, los propietarios transmiten al Ayuntamiento la totalidad del dominio del solar, manifestándose que dicha transmisión se verifica «sin entrar a prejuzgar mediante la presente los derechos que pudieran corresponder a la Generalitat por el aprovechamiento abonado en su día, que en cualquier caso se obliga el Ayuntamiento a satisfacer como hubiere lugar en Derecho, en la correspondiente ordenación urbanística y liberando a los propietarios de toda responsabilidad al respecto.» Por tanto, en la escritura de 18 de Julio de 2014 no sólo no se respeta el acuerdo de la Junta de Gobierno (que es, además, insuficiente de acuerdo con lo señalado en el Punto anterior de esta nota), sino que se pretende transformar el derecho que sobre el 50% de la propiedad del suelo correspondería a la Generalitat, en un derecho indeterminado a recibir en la ordenación urbanística correspondiente. De acuerdo con el Art. 1259 del Código Civil y los restantes Fundamentos de Derecho señalados en el Punto anterior de esta nota, es necesario que la transmisión del dominio verificada en la escritura de 18 de Julio de 2014 sea expresamente admitida por la Generalitat, a través de órgano competente para celebrar convenios urbanísticos. Contra esta calificación negativa podrá: (...) Elche A 25 de Febrero de 2015 (firma ilegible).-El registrador de la Propiedad Don Miguel Román Sevilla».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Jesús Granero Miralles, como concejal teniente de alcalde de Ordenación Urbana e Infraestructuras, Urbanismo y Patrimonio y actuando en nombre y representación del Ayuntamiento de Elche, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 2 de abril de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Que con fecha 28 de julio de 2014, y previos los trámites oportunos, por resolución de la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se aprueba definitivamente un Plan de Reforma Interior del municipio de Elche. Con el objeto de llevar a buen término sus determinaciones y las resoluciones judiciales citadas anteriormente, se suscribieron entre el Ayuntamiento y los propietarios interesados, las escrituras presentadas a inscripción; Que, dado que la entrada en vigor del Plan de Reforma Interior es posterior a la firma de las



www.civil-mercantil.com

escrituras, la Comunidad Autónoma no podía exigir que se le transmitiera aprovechamiento alguno; Que la causa de la transmisión del dominio es clara: satisfacer la indemnización impuesta por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, existiendo una voluntad clara de los propietarios de obtener una indemnización en metálico a cambio de la entrega de aprovechamiento urbanístico; Que la transmisión del dominio es coherente con las previsiones del nuevo Plan de Reforma Interior, pues en otro caso los propietarios percibirían la indemnización pero seguirían siendo propietarios del suelo. Por tanto, de no cederse el dominio, «sería como si se expropiara un derecho, pero el citado derecho siguiera a disposición de su titular»; Que el Ayuntamiento dio opción a los propietarios de entrar a formar parte en la futura reparcelación, pero prefirieron optar por la indemnización en metálico; Que, en línea con lo anterior, si los propietarios que han recibido la indemnización no cediesen el dominio, se produciría a su favor un enriquecimiento injusto en la reparcelación posterior: recibirían una segunda indemnización por análogo concepto; Que la transmisión del dominio no trae causa de un convenio urbanístico, sino de los términos del auto de fecha 17 de octubre de 2008. La consideración como convenio urbanístico deriva de la confusión al separar los conceptos propiedad y aprovechamiento urbanístico; Que las escrituras públicas otorgadas tienen «tanta fuerza vinculante entre las partes y tanta naturaleza contractual como la que pudiera tener cualquier convenio». En cuanto al segundo defecto, se defiende que cuando la Consejería abona el 50% de la indemnización, no existía ordenación aprobada y, por tanto, no existía aprovechamiento que pueda exigirse por la cesión: el aprovechamiento vuelve a aparecer con la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior; Que el Ayuntamiento aceptó la cesión del pleno dominio (su 50% y el 50% correspondiente a la Generalitat) porque, en otro caso, los propietarios habrían conservado el dominio del 50% de la finca a pesar de haber sido indemnizados; Que actualmente se está elaborando la reparcelación de la manzana y «la idea es adjudicar al Ayuntamiento el aprovechamiento que le corresponde 50% de la finca cedida y a la Consellería el otro 50%»; Que la Consejería tiene conocimiento de las escrituras de cesión, aunque no oficialmente, y Que es absurdo exigir autorización de la Consejería para la firma de las escrituras, porque en la última de ellas «ya se dice que se compensará a la Consellería». Es en la reparcelación donde la Consejería manifestará si está o no conforme con los derechos que se le adjudican.

IV

El registrador emitió informe el día 21 de abril de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 18 y 34 de la Ley Hipotecaria; 51.10.^a y 99 del Reglamento Hipotecario; 609, 1.259, 1.274, 1.275, 1.276, 1.277 y 1.727 del Código Civil; 6.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; la disposición adicional cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; los artículos 123.1 de la Ley de Bases de Régimen Local; 11 y 16 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales; 32 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre de 2000, 2 de febrero de 2004, 4 de junio de 2012 y 16 de enero de 2013.



www.civil-mercantil.com

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura pública de cesión del dominio de bienes inmuebles, a favor del Ayuntamiento, en que las circunstancias relevantes resulte de la siguiente documentación, que se acompaña:

a) Testimonio judicial de sentencia de fecha 15 de noviembre de 2002, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, consecuencia de un recurso contencioso-administrativo interpuesto por los propietarios de un edificio contra el Ayuntamiento y la Generalitat, solicitando la anulación parcial del Plan General. La sentencia es estimatoria, de manera que «anulando y dejando sin efecto dicho Plan General en lo concerniente a la ordenación de la manzana comprendida entre las calles (...) por ser contraria al ordenamiento jurídico, reconociendo el derecho de los recurrentes a obtener una ordenación urbanística de la misma acorde a Derecho o, subsidiariamente y para el supuesto de que ello resultara legalmente imposible, a obtener el correspondiente aprovechamiento urbanístico».

b) Testimonio judicial de auto de fecha 14 de julio de 2008 del mismo tribunal que, dictado en ejecución de la sentencia anterior, acuerda: 1.º Declarar la inejecutabilidad legal y material de la sentencia, sin perjuicio de lo señalado en el fundamento jurídico séptimo; 2.º Reconocer a los recurrentes una indemnización por la inejecutabilidad en concepto de daños y perjuicios, y 3.º Reconocer como valor de la vivienda de los actores el consignado por el perito procesal, si bien esa indemnización se hará efectiva en su caso cuando los recurrentes pierdan la propiedad de la misma. Los fundamentos jurídicos establecen: «Sexto. (...) si los recurrentes finalmente se ven privados de su edificio, asimismo deberán ser indemnizados por el valor del mismo (...) Ello no obstante se deberá hacer efectivo cuando se ejecute el planeamiento (...) Como a fin de cuentas los recurrentes, si finalmente no se aprueba una nueva ordenación (...) serán privados de su edificio y de su suelo, estamos ante el equivalente material a una expropiación (...) Séptimo. Lo anterior se entiende sin perjuicio de que los demandantes y el ayuntamiento puedan llegar a algún tipo de convenio por el que se otorguen a los recurrentes excedentes de aprovechamiento (...)».

c) Escritura de cesión de derechos de fecha 17 de diciembre de 2013. Comparecen los propietarios y la representación del Ayuntamiento. En dicha escritura: 1.º Se manifiesta que la Generalitat ya ha abonado su parte de la indemnización (el 50%); 2.º Se satisface por el Ayuntamiento su parte de la indemnización (el otro 50%) y «como consecuencia de dicha indemnización los propietarios (...) ceden y transmiten al «Excmo. Ayuntamiento de Elche» (...) el cincuenta por ciento (50'00%) del aprovechamiento urbanístico que les pudiera corresponder a los mismos sobre el solar de donde procede el mismo», y 3.º Los propietarios «se comprometen a la transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Elche el 50% de la propiedad del suelo y a la transmisión de la totalidad de la propiedad del inmueble existente en el citado suelo (...) y una vez que por el Excmo. Ayuntamiento de Eche (...) se haya procedido al pago de las cantidades pendientes (intereses e indemnizaciones por la totalidad del inmueble)». En dicha escritura se testimonia certificación de Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 5 de diciembre de 2013, en la que se acuerda dar cumplimiento a la sentencia de 15 de noviembre de 2002, declarando que «se ha llegado a un acuerdo en el pago con los propietarios» por el que el Ayuntamiento paga la indemnización y a cambio los propietarios ceden el 50% del aprovechamiento urbanístico del solar. «El pago del resto de las cantidades pendientes (intereses e indemnización por la totalidad de la construcción) se abonarán en un plazo máximo de 5 meses desde la firma de la escritura, mientras que por parte de los propietarios y, previo o simultáneo a este último pago, se procederá a la transmisión de la propiedad del 50% del solar y del 100% de la construcción al Ayuntamiento».

d) Escritura de cesión de bienes inmuebles de fecha 18 de julio de 2014. Comparecen los propietarios y la representación del Ayuntamiento. En dicha escritura: 1.º Manifiestan que la



escritura se otorga a requerimiento del Ayuntamiento, para el cumplimiento de la sentencia, habiéndose procedido al derribo del edificio existente, y quedando únicamente el correspondiente solar, «sin entrar a prejuzgar mediante la presente los derechos que pudieran corresponder a la Conselleria por el aprovechamiento abonado en su día, que en cualquier caso se obliga el Ayuntamiento a satisfacer como hubiere lugar en derecho, en la correspondiente ordenación urbanística, y liberando a los propietarios de toda responsabilidad al respecto», y 2.º Otorgan que el Ayuntamiento de Elche abona a los propietarios la indemnización por el valor de la construcción, y éstos transmiten al Ayuntamiento el pleno dominio de las fincas (que en el Registro son todos los elementos privativos de un edificio dividido horizontalmente), sin perjuicio de que el Ayuntamiento compense a la Generalitat.

e) Certificación de decreto del teniente de alcalde de Ordenación Urbana, Infraestructuras y Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Elche de fecha 15 de septiembre de 2014, solicitando que la inscripción a favor del Ayuntamiento se practique como parcela (dada la demolición), y como bien de naturaleza patrimonial.

2. El registrador advirtió, como primer defecto, la falta de cumplimiento de los requisitos propios del convenio urbanístico por entender que la transmisión del dominio no deriva de los términos del auto de fecha 14 de julio de 2008; asimismo advirtió, como segundo defecto, la falta de intervención de la Generalitat, al haber abonado ésta la mitad de la indemnización.

El Ayuntamiento recurrente considera que la transmisión del dominio sí que trae causa directa del citado auto, ya que en otro caso los propietarios recibirían la indemnización por duplicado al ejecutarse el nuevo Plan de Reforma Interior aprobado posteriormente, y que los derechos de la Generalitat serán abonados en la reparcelación correspondiente.

3. En cuanto al primer defecto señalado, la cuestión estriba en determinar si la transmisión del dominio operada en la escritura de 18 de julio de 2014 puede considerarse que trae causa directa del citado auto de 14 de julio de 2008 o, por el contrario, deriva de un acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento.

El auto de 14 de julio de 2008 reconoce a los recurrentes una indemnización por la inejecutabilidad de la sentencia anterior; asimismo, reconoce otra indemnización por el valor de la vivienda, que se hará efectiva cuando los recurrentes pierdan la propiedad de la misma. A este respecto, es bastante esclarecedor el fundamento de Derecho sexto, que establece que «si los recurrentes finalmente se ven privados de su edificio, asimismo deberán ser indemnizados por el valor del mismo», lo que se deberá hacer efectivo «cuando se ejecute el planeamiento». Ahora bien, si finalmente no se aprueba una nueva ordenación, serán privados de su edificio y de su suelo, por lo que «estamos ante el equivalente material a una expropiación».

Por tanto, parece claro que el auto considera dos posibles escenarios de transmisión del dominio por los propietarios: bien como consecuencia de la ejecución del nuevo planeamiento; bien, para el caso de que no se apruebe la nueva ordenación, como consecuencia del «equivalente material a una expropiación».

A tal efecto cabe recordar la tradicional distinción doctrinal, inserta en la teoría general de la causa, entre la finalidad del negocio jurídico y su propia causa. En este sentido al referirnos a la finalidad estamos poniendo el acento en la cuestión de por qué se realiza el negocio en cuestión, mientras que al tratar de la causa nos referimos a la función económico-social digna de protección por el ordenamiento jurídico. Parece, por tanto, que en el presente supuesto de hecho se aprecia tal diferenciación entre aquello que el recurrente alega como causa y la propia causa concreta del negocio objeto de calificación.

Por tanto, en el presente caso no puede hablarse de una transmisión del dominio como consecuencia de la ejecución del planeamiento, pues el nuevo Plan de Reforma Interior ha sido



www.civil-mercantil.com

aprobado definitivamente en fecha posterior al acuerdo entre propietarios y Ayuntamiento, y a la transmisión del dominio. El negocio efectivamente realizado está más próximo a lo que el auto llama «equivalente material de una expropiación»: tal y como reconoce el recurrente, Ayuntamiento y propietarios, a la vista del citado auto y de la inminente aprobación del Plan de Reforma Interior, llegan a un «acuerdo», pues los propietarios prefieren obtener la indemnización en metálico y transmitir el dominio que entrar a formar parte en la futura reparcelación.

Puede concluirse, de acuerdo con todo lo anterior, que, aun dentro los márgenes económicos impuestos por el auto de 14 de julio de 2008, lo que propietarios y Ayuntamiento han suscrito es, efectivamente, un acuerdo o convenio liberatorio de la futura reparcelación. Nada impedía a propietarios y Ayuntamiento recibir y satisfacer la primera indemnización, y esperar a la ejecución del nuevo Plan de Reforma Interior para, de acuerdo con los términos del auto, satisfacer la indemnización por la construcción. Sin embargo, llegan a un acuerdo por el que consideran que la satisfacción de ambas indemnizaciones tiene como contraprestación la transmisión del dominio del suelo y de la construcción al Ayuntamiento como bien de naturaleza patrimonial.

Siguiendo con esta argumentación, no encajando el negocio jurídico celebrado ni en los exactos términos del auto, ni en la ejecución de un Plan de Reforma Interior todavía no aprobado definitivamente (pero cuya aprobación inminente es tenida en cuenta por las partes en la formación de su voluntad) debe considerarse justificada la apreciación del registrador de que la operación verificada trae causa de un acuerdo o convenio entre propietarios y Ayuntamiento, que por tanto debe cumplir los requisitos que señala la disposición adicional cuarta de la Ley Valenciana 16/2005 en su apartado 2, norma vigente al autorizarse las escrituras calificadas, y que presupone el trámite de información pública y la aprobación firme por el Pleno del Ayuntamiento. Dichos trámites son de calificación registral obligada de acuerdo con los términos del artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

4. Admitido que la causa de la transmisión del dominio descansa en un convenio celebrado entre los propietarios y el Ayuntamiento, dentro de los márgenes económicos impuestos por el citado auto de 14 de julio de 2008, procede ahora analizar si, tal y como invoca el registrador, es preceptiva la intervención de la Generalitat.

Debemos tener en cuenta que el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento con los propietarios se refiere, exclusivamente, a la cesión por estos del 50% del pleno dominio del solar. Sin embargo, en la definitiva escritura de 18 de julio de 2014, se opta por transmitir al Ayuntamiento el 100% del pleno dominio.

La previsión de transmitir únicamente el 50% es lógica si tenemos en cuenta que la base sobre la que se celebra el convenio es que las indemnizaciones satisfechas lo son en concepto de contraprestación por la transmisión del dominio, tanto del suelo como de la construcción.

5. Por último, conviene analizar las alegaciones formuladas por el recurrente en lo relativo a la participación de la Generalitat al entender que sus intereses quedan salvaguardados porque serán satisfechos en la reparcelación futura en ejecución del nuevo Plan de Reforma Interior Modificativo. Admite, no obstante, el recurrente, que la Generalitat tiene conocimiento del acuerdo alcanzado, si bien «no oficialmente».

No cabe duda el interés objetivo de tal Administración en el supuesto en cuestión ya que la propia Generalitat ha satisfecho el 50% de la indemnización que, se conviene, es contraprestación por la transmisión dominical. Por tanto debe necesariamente consentir que sus derechos queden postergados a un momento futuro e incierto, como es la ejecución de un nuevo plan, ya que en caso contrario o bien el Ayuntamiento se estaría arrogando una representación que no le corresponde legalmente (artículo 1259 Código Civil), o se estaría



www.civil-mercantil.com

vulnerando el legítimo derecho a la intervención de tal institución, sin que en ningún caso pueda considerarse suplido por un conocimiento oficioso.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de junio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.