



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 22 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Medina de Rioseco a inscribir la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Medina de Rioseco, por la que se ordena la inscripción de determinada finca.

(BOE de 24 de septiembre de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Sentencia declarativa ordenando la inscripción de una finca. Falta de acreditación del cumplimiento de la legislación sobre contratación por entidades locales. En el caso, estamos en presencia de un procedimiento judicial con todas sus garantías, y el hecho de que haya mediado el allanamiento de las partes no mengua dichas garantías, en tanto el juez ha de cerciorarse de que no ha existido una utilización fraudulenta de los mecanismos procesales con el fin de generar un título traslativo formal que no responda a una causa suficiente para provocar la transmisión del dominio. Igualmente la intervención judicial asegura que con el allanamiento de las partes no se está perjudicando a terceros o al interés general (por ejemplo, a efectos fiscales). Ahora bien, cuestión distinta es la exigibilidad de acreditación del cumplimiento de los requisitos administrativos para proceder a la enajenación. La sentencia judicial declarando la transmisión de las fincas supone el pronunciamiento en cuanto a la existencia y validez del título traslativo, y es un título directamente inscribible si contiene todos los elementos necesarios para practicar la inscripción, pero ello no implica que para la celebración del contrato, en cuanto tiene como objeto un bien municipal, no haya debido cumplir con todos los requisitos previos para la transmisión de los bienes patrimoniales, singularmente el informe pericial previo a fin de determinar si es necesaria para la enajenación la autorización de la Comunidad Autónoma o basta la mera notificación, la tramitación del expediente que acredite la necesidad de la venta o permuta, sus condiciones y la exclusión de la subasta pública. Del respeto a la función jurisdiccional y del genérico deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, no puede concluirse sin más que una sentencia permita obviar exigencias legales añadidas que debieron observar en su día esos contratantes, máxime cuando sobre dichas exigencias ni se discute en el procedimiento seguido ni hay pronunciamiento alguno a la propia sentencia. Por lo tanto deben acompañarse a la sentencia para su constancia en la inscripción los documentos acreditativos de los requisitos legales.

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 24, 117 y 118.
Ley 7/1985 (LRBRL), art. 88.
Ley 1/2000 (LEC), arts. 21, 517, 521 y 522.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2 y 18.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.
RD 1372/1986 (Rgto. Bienes de Entidades Locales), arts. 11, 109 y ss.



www.civil-mercantil.com

En el recurso interpuesto por don R. G. U., procurador de los tribunales, y don E. C. P., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Medina de Rioseco, don José Carlos González Morán, a inscribir la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Medina de Rioseco, por la que se ordena la inscripción de determinada finca.

Hechos

I

Con fecha 26 de febrero de 2015 se expidió, por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Medina de Rioseco, doña A. M. G. V., testimonio de la sentencia dictada por doña Patricia Fresco Simón, magistrada-juez titular del citado Juzgado, el día 18 de septiembre de 2013, en el procedimiento ordinario número 90/2013. El fallo de dicha sentencia dice literalmente: «Que estimando la demanda formulada por el Excmo. Ayuntamiento de San Pedro de Latarce declaro que la finca descrita en el hecho primero de la demanda pertenece a su propiedad y condeno a don S. G. P., doña M. G. P., doña B. G. P., don M. P. M. R. y doña M. M. T. G. a estar y pasar por esta declaración y ordeno la inscripción en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco a favor de esta parte de dicha finca número 10.330 al Tomo 2.026, Libro 84, Folio 41, y la cancelación de cuantos asientos registrales contradigan a los anteriores sin especial pronunciamiento en costas. Y estimando la reconvencción formulada por don S. G. P., doña M. G. P., doña B. G. P., don M. P. M. R. y doña M. M. T. G. declaro que la parcela 85 del polígono 15 de San Pedro de Latarce, descrita en el Hecho primero de la demanda reconvenccional, les pertenece en propiedad y condeno al Ayuntamiento de San Pedro de Latarce a estar y pasar por esta declaración y ordeno la inscripción de dicha parcela en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco a favor de esta parte y la cancelación de cuantos asientos registrales contradigan a los anteriores sin especial pronunciamiento en costas».

II

El Ayuntamiento de San Pedro de Latarce presentó el citado testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco, en unión de la copia de la demanda que dio origen al procedimiento. El registrador de la Propiedad de Medina de Rioseco calificó el documento en los siguientes términos: «Nota de calificación del testimonio –expedido por doña A. M. G. V., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Medina de Rioseco– de la sentencia dictada el día 18 de septiembre de 2013 por doña Patricia Fresco Simón, magistrado-juez del referido Juzgado, en el procedimiento ordinario número 90/2013. Calificado el precedente documento, que ha sido presentado por don R. G. U. –procurador de los Tribunales y del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce (Valladolid)– en este Registro de la Propiedad a las 16:00 horas del día 4 de marzo de 2015, asiento número 255 del tomo 82 del Diario, acompañado del escrito de demanda presentado en su día en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Medina de Rioseco, se suspende la inscripción de la finca 10.330 del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce –única solicitada– a favor del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce: Hechos: La sentencia dictada declara la propiedad de dicha finca registral (10.330) a favor del Ayuntamiento, condenando a los demandados a estar y pasar por dicha declaración; y simultáneamente, estimando una reconvencción formulada en el mismo procedimiento, declara la propiedad de una finca de propiedad municipal a favor de los demandados y condena al Ayuntamiento a estar y pasar por esta declaración. Se

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

acompaña al testimonio de la sentencia judicial el escrito de demanda presentado en su día por don R. G. U. al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Medina de Rioseco, con el sello en tinta de este órgano jurisdiccional. En dicho escrito de demanda (antecedente de hecho segundo) se manifiesta que el Ayuntamiento de San Pedro de Latarce adquirió la finca (registral 10.330 del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce) por compraventa (sic) a los demandados por el precio de 125.122,42 euros, cuyo pago se pactó de la siguiente forma: (a) 120.202,42 euros en metálico, y (b) cesión de una parcela propiedad del Ayuntamiento valorada en 4.920 euros. La finca (registral 10.330 del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce) consta inscrita en pleno dominio a favor de los cónyuges S. G. M. y doña C. P. C. (en cuanto a una mitad indivisa con carácter ganancial) y a favor de los cónyuges don M. P. M. R. y doña M. M. T. G. (en cuanto a la restante mitad indivisa con carácter ganancial). La demanda fue interpuesta contra don M. P. M. R. y doña M. M. T. G. y contra don S. G. P., doña M. G. P. y doña B. G. P. (como supuestos herederos de don S. G. M. y doña C. P. C.). Fundamentos de Derecho de la no inscripción: 1.–No se acredita el cumplimiento de los requisitos que establece la legislación administrativa para la contratación por las entidades locales. El artículo 11 del Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dispone que "la adquisición de bienes a título oneroso exigirá el cumplimiento de los requisitos contemplados en la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales. Tratándose de inmuebles se exigirá, además, informe previo pericial...", lo que supone una remisión a lo previsto en el artículo 88 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, a las disposiciones contenidas en la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, y demás disposiciones concordantes. Por su parte los artículos 109 y siguientes del Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio (aplicable también para el caso de que el supuesto de hecho planteado pudiera calificarse como permuta de bienes) disponen que "los bienes inmuebles patrimoniales no podrán enajenarse... ni permutarse" sin el cumplimiento de una serie de requisitos que deberán ser observados por las Entidades Locales. 2.–Sin entrar en el fondo de la sentencia dictada, se aprecia, sin embargo, una incongruencia entre el procedimiento seguido (procedimiento declarativo de dominio con allanamiento total de los demandados –vendedores– quienes a su vez formulan demanda reconvenicional) y la verdadera naturaleza del acto celebrado que se pretende inscribir (compraventa o permuta de bienes inmuebles) (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). La no utilización del cauce formal adecuado (en este caso una escritura pública de compraventa o permuta) debe impedir la inscripción de la finca registral 10.300 a favor del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce (comprador). Como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la exigencia de titulación pública que establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para los actos traslativos de dominio de bienes no quiere decir que puedan formalizarse en cualquiera de los documentos (escritura pública, ejecutoria o documento auténtico) que aquel precepto establece, sino sólo en aquellos documentos que legalmente sean los propios del acto o contrato que pretende inscribirse, de modo que la legislación hipotecaria no considera indiferente la especie de documento auténtico presentado y exige el congruente con la naturaleza del acto inscribible (Resoluciones de 5 de mayo de 2003 y 22 de febrero de 2006). Del examen de la titulación presentada (testimonio de la sentencia y escrito de demanda) resulta que al acudir a un procedimiento judicial declarativo de dominio con demanda reconvenicional y con allanamiento total de ambas partes, demandante y demandada, se ha eludido por completo el cumplimiento de la normativa administrativa aplicable a la adquisición y enajenación de bienes por las Entidades Locales. 3.–No se acredita que los demandados don S. G. P., doña M. G. P. y doña B. G. P. sean causahabientes de los titulares registrales don S. G. M. y doña C. P. C. (art. 20 de la Ley



www.civil-mercantil.com

Hipotecaria). Contra esta nota de calificación (...) Medina de Rioseco, a 24 de marzo de 2015 Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.–José-Carlos González Morán».

III

El día 7 de mayo de 2015, don R. G. U., procurador de los tribunales, y don E. C. P., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce, interpusieron recurso contra la citada nota de calificación en los siguientes términos: «(...) Alegaciones. Primera.–En primer lugar, se argumenta por el Sr. Registrador que no se acredita el cumplimiento de los requisitos que establece la legislación administrativa para la contratación por las entidades locales, invocando el art. 11 del Real Decreto 1.372/1986 de 13 de Junio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. A este respecto, consideramos que tratándose de una Sentencia Firme, en materia de calificación de documentos judiciales, ha de prevalecer el de respeto y colaboración en la ejecución de las decisiones judiciales. A este respecto, cabe señalar que el art. 117-3 de la Constitución Española señala que "el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan.". Por otra parte, el art. 118 del texto constitucional establece que "es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto." Debemos tener en cuenta que la Sentencia Firme cuya Inscripción se pretende establece de forma taxativa en su Fallo lo siguiente: "Que estimando la demanda formulada por el Excmo. Ayuntamiento de San Pedro de Latarce declaro que la finca urbana descrita en el hecho primero de la demanda pertenece a su propiedad y condeno a don S. G. P., doña M. G. P., doña B. G. P., don M. P. M. R. y doña M. M. T. G. a estar y pasar por esta declaración. Y ordeno la inscripción en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco a favor de esta parte de dicha finca n.º 10.330 al Tomo 2.026, Libro 84, Folio 41 y la cancelación de cuántos asientos registrales contradigan a los anteriores sin especial pronunciamiento en costas". En este contexto, la claridad de la Sentencia es palmaria, por lo cual no entendemos procedente que se pongan óbices que la Sentencia ya ha ponderado y resuelto. La supuesta infracción de los preceptos administrativos que se invocan en la Calificación únicamente daría lugar a una infracción que encima estaría más que prescrita, pero en ningún caso faculta al Registrador a desconocer el Fallo de una Resolución Judicial firme. A mayor abundamiento, no existen terceros que pudieran verse afectados por la inscripción aparte de los intervinientes en el Proceso. Segunda.–La segunda objeción que expresa la Nota de Calificación impugnada es una incongruencia entre el procedimiento seguido (procedimiento declarativo de dominio) y la verdadera naturaleza del acto celebrado que se pretende inscribir (compraventa o permuta de bienes inmuebles). A este respecto cabe señalar que el Procedimiento seguido ha sido adecuado y así lo ha sancionado el Tribunal que ha emitido la Sentencia, que es un título tan inscribible como una Escritura Pública u otro documento auténtico, sin que le sea dable al Registrador entrar a valorar la decisión del Órgano Jurisdiccional sobre el Procedimiento seguido. En realidad, del último párrafo se infiere una reiteración en lo ya señalado en el Fundamento Primero de la Nota relativo a un supuesto incumplimiento de normativa administrativa relativa a enajenación y adquisición de bienes por las Entidades Locales. A esta cuestión ya nos hemos referido en la alegación anterior, a la cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias. Tercera.– Finalmente, se argumenta en la Nota impugnada que no se acredita que los demandados D. S. G. P., Dª. M. G. P. y Dª. B. G. P. sean causahabientes de los titulares registrales D. S. G. M. y Dª. C. P. C. Resulta un tanto sorprendente dicho argumento, pues aparte de los apellidos, la



www.civil-mercantil.com

Legitimación Pasiva, como presupuesto procesal que es, ha sido examinada por el Tribunal Sentenciador y no parece razonable que el Registrador entre a corregir al Juez cuestionando una legitimación que nadie ha cuestionado en el Proceso. Consiguientemente, consideramos que procede estimar el presente Recurso y ordenar la Inscripción de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Medina de Rioseco, recaída en el Procedimiento Ordinario n.º 90/2013 por la que se ordena la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco a favor del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce de la finca n.º 10.330 al Tomo 2.026, Libro 84, Folio 41, y la cancelación de cuantos asientos registrales contradigan a los anteriores. En mérito de lo expuesto, suplico: Que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tener por interpuesto Recurso Gubernativo contra la Nota de Calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Medina de Rioseco (Valladolid) de fecha 24 de Marzo de 2015, notificada a esta representación el 26 del mismo mes en el que deniega la Inscripción de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Medina de Rioseco, recaída en el Procedimiento Ordinario n.º 90/2013 por la que se ordena la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco a favor del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce de la finca n.º 10.330 al Tomo 2.026, Libro 84, Folio 41, y la cancelación de cuantos asientos registrales contradigan a los anteriores. Y, en atención a lo aquí expuesto y razonado, estimar dicho Recurso y ordenar la inscripción denegada».

IV

Mediante escrito, de fecha 14 de mayo de 2015, el registrador emitió su preceptivo informe, confirmando el criterio sostenido en la nota de calificación (excepto en lo referente al tercero de los defectos señalados en la nota que el registrador considera subsanado al haberse aportado los documentos que acreditan la condición de ser los demandados herederos de los titulares registrales), y elevó el expediente a esta Dirección General.

V

La interposición del recurso fue notificada al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Medina de Rioseco, recibándose en el Registro, con fecha 15 de mayo de 2015, escrito firmado por el secretario accidental de dicho Juzgado, de fecha 14 de mayo de 2015, siendo remitido a esta Dirección General en la que tuvo entrada el día 19 de mayo de 2015, en el que expone «...que no procede hacer alegación alguna, por cuanto analizar si se ha cumplido o no la normativa administrativa aplicable a la adquisición de bienes por las Entidades Locales, a que hace referencia la nota del Registrador, sería entrar en el fondo de una sentencia firme, dictada en base al allanamiento de la parte demandada».

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 21, 517, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 88 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; 11, 109 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 20 de octubre de 2009, 15 de julio de 2010, 30 de abril de 2011, 6 de febrero y 9 de mayo de 2012, 17 de mayo y 20 de junio de 2013 y 12 de marzo de 2014.

1. Para la resolución del presente recurso han de tenerse en cuenta los siguientes hechos:

En procedimiento de juicio ordinario seguido a instancias del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce contra los titulares registrales de la finca registral 10.330, se dictó sentencia en la que, sobre la base del allanamiento respectivo de los demandados y del demandante, se estimó la demanda y la posterior reconvencción en los siguientes términos: «Que estimando la demanda formulada por el Excmo. Ayuntamiento de San Pedro de Latarce declaro que la finca descrita en el hecho primero de la demanda pertenece a su propiedad y condeno a don S. G. P., doña M. G. P., doña B. G. P., don M. P. M. R. y doña M. M. T. G. a estar y pasar por esta declaración y ordeno la inscripción en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco a favor de esta parte de dicha finca número 10.330 al Tomo 2.026, Libro 84, Folio 41, y la cancelación de cuantos asientos registrales contradigan a los anteriores sin especial pronunciamiento en costas. Y estimando la reconvencción formulada por don S. G. P., doña M. G. P., doña B. G. P., don M. P. M. R. y doña M. M. T. G. declaro que la parcela 85 del polígono 15 de San Pedro de Latarce, descrita en el Hecho primero de la demanda reconvenccional, les pertenece en propiedad y condeno al Ayuntamiento de San Pedro de Latarce a estar y pasar por esta declaración y ordeno la inscripción de dicha parcela en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco a favor de esta parte y la cancelación de cuantos asientos registrales contradigan a los anteriores sin especial pronunciamiento en costas». Junto con el testimonio de la sentencia se ha presentado copia de la demanda formulada por el Ayuntamiento de San Pedro de Latarce de cuyo tenor resulta con claridad que el referido Ayuntamiento adquirió la finca (registral 10.330 del Ayuntamiento de San Pedro de Latarce) por compraventa (sic) a los demandados por el precio de 125.122,42 euros, cuyo pago se pactó de la siguiente forma: (a) 120.202,42 euros en metálico, y (b) cesión de una parcela propiedad del Ayuntamiento valorada en 4.920 euros.

El registrador, aparte de otro defecto que posteriormente considera subsanado en su informe, se opuso a la inscripción por considerar que concurrían los dos siguientes defectos: 1.º) No se acredita el cumplimiento de los requisitos que establece la legislación administrativa para la contratación por las entidades locales, y, 2.º) No haberse otorgado la oportuna escritura pública notarial en la que se recoja el negocio realizado por las partes, sin que sirva como título formal para la inscripción el testimonio de la sentencia presentado.

2. Hay que analizar en primer lugar la verdadera naturaleza de la resolución judicial objeto de calificación. De la literalidad del fallo de la sentencia (congruente con el petitum, tanto de la demanda inicial, como el de la demanda reconvenccional) resulta que la misma tiene un claro carácter declarativo, por cuanto se centra en declarar que la propiedad de determinadas fincas corresponden respectivamente a la parte demandante y a la demandada. Sólo como consecuencia lógica de ello condena a ambas partes a estar y pasar por dicha declaración, y ordena la pertinente inscripción registral y la cancelación de los asientos que resulten contradictorios. Es cierto que de los escritos de demanda que se acompañan se deduce que los dos contendientes en el proceso fundamentan su titularidad en un contrato de compraventa por el que el Ayuntamiento adquirió la finca 10.330 a cambio de un precio que consistió parte en dinero, y parte en la transmisión de otra finca a los vendedores. Pero lo que se solicitó en la demanda y en el escrito de reconvencción no fue la condena a la otra parte a que elevase a público el referido contrato, sino el reconocimiento o declaración de las respectivas titularidades.

Es doctrina reiterada por este Centro Directivo que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del

Registro, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial que acredite su contenido así como la firmeza de la misma, pero ello siempre que del Registro no resulten obstáculos que lo impidan. Las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme. Es ello consecuencia de lo dispuesto en el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, tras declarar en su número 1 que no se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas, añade en su número 2 que «mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». En consecuencia, aclarado en el anterior fundamento de Derecho la naturaleza declarativa de la sentencia calificada, procedería admitir el testimonio presentado como título bastante para practicar la inscripción solicitada.

3. La segunda objeción que plantea el registrador consiste en que no se acredita el cumplimiento de los requisitos que establece la legislación administrativa para la contratación por las entidades locales. Sostiene en su calificación que el hecho de haberse acudido a un procedimiento judicial declarativo de dominio con demanda reconvenional y con allanamiento total de ambas partes, demandante y demandada, se ha eludido por completo el cumplimiento de la normativa administrativa aplicable a la adquisición y enajenación de bienes por las entidades locales.

Es cierto que no se entiende el motivo por el cual el Ayuntamiento recurre a un procedimiento ordinario en vez de otorgar el correspondiente contrato en escritura pública acreditando el cumplimiento de los requisitos exigibles para el procedimiento de enajenación máxime cuando ambas partes terminen allanándose a las pretensiones de la contraria. El registrador a la vista de estas circunstancias pone de manifiesto la existencia de un fraude de ley, dado que, bajo la cobertura de un procedimiento reconocido en la ley, se está eludiendo la aplicación de normas imperativas, como son las que establecen los requisitos administrativos que las entidades locales deben observar cuando realizan actos de adquisición o de disposición de bienes.

En relación con el allanamiento el artículo 21.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «Cuando el demandado se allane a todas las pretensiones del actor, el tribunal dictará sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado por éste, pero si el allanamiento se hiciera en fraude de ley o supusiera renuncia contra el interés general o perjuicio de tercero, se dictará auto rechazándolo y se seguirá el proceso adelante». Por tanto parece que corresponde al juez o tribunal valorar si en el allanamiento puede incidir en la figura del fraude de ley. En el caso que nos ocupa la magistrada-juez ha entendido que el allanamiento de las partes no suponía la vulneración de normas imperativas. Caso contrario habría dictado auto rechazando dicho allanamiento y ordenando que el proceso siguiera adelante.

Como en numerosas ocasiones ha declarado esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, entre dichos extremos no está el fondo de la resolución, cuya revisión compete exclusivamente a los propios jueces y tribunales a través de los correspondientes recursos.

En nada contradice a esta conclusión la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones como las de 20 de mayo de 2003 o 27 de junio de 2009 respecto a casos en que

**CEF.-****Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

se pretendía practicar una inscripción mediante el testimonio expedido por el secretario judicial de un acto de conciliación. Este no es más que un acto preliminar que ha de intentarse en general para poder entablar el juicio declarativo, de suerte que el convenio que en él se alcance, si bien podrá ser ejecutado por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias dictadas en juicio verbal, cuando se trate de asuntos de la competencia del propio juez, en los restantes casos tendrá el valor y efectos de un convenio consignado en documento público y solemne; pero no por ello es en todo caso un título inscribible, pues si el acuerdo conciliatorio no pasa de ser un simple acuerdo entre partes, que no tiene las garantías de las resoluciones judiciales o de los contratos autorizados por notario, deberá ser objeto de posterior formalización.

Pero en el caso que ahora nos ocupa, estamos en presencia de un procedimiento judicial con todas sus garantías, y el hecho de que haya mediado el allanamiento de las partes no mengua dichas garantías, en tanto el juez, al amparo del ya citado artículo 21.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de cerciorarse de que no ha existido una utilización fraudulenta de los mecanismos procesales con el fin de generar un título traslativo formal que no responda a una causa suficiente para provocar la transmisión del dominio. Igualmente la intervención judicial asegura que con el allanamiento de las partes no se está perjudicando a terceros o al interés general (por ejemplo, a efectos fiscales).

Ahora bien, sentado lo anterior, cuestión distinta es la exigibilidad de acreditación del cumplimiento de los requisitos administrativos para proceder a la enajenación. La sentencia judicial declarando la transmisión de las fincas supone el pronunciamiento en cuanto a la existencia y validez del título traslativo, y como ha quedado expuesto anteriormente es un título directamente inscribible si contiene todos los elementos necesarios para practicar la inscripción, pero ello no implica que para la celebración del contrato en cuanto tiene como objeto un bien municipal, no haya debido cumplir con todos los requisitos previos para la transmisión de los bienes patrimoniales, singularmente el informe pericial previo a fin de determinar si es necesaria para la enajenación la autorización de la Comunidad Autónoma o basta la mera notificación, la tramitación del expediente que acredite la necesidad de la permuta, tal y como se califica la transmisión en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 14 de julio de 2007 incorporado al recurso, o en su caso las condiciones de la venta y la exclusión de la subasta pública, etc.

Del respeto a la función jurisdiccional y del genérico deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, a que se ha hecho referencia anteriormente, no puede concluirse sin más que una sentencia permita obviar exigencias legales añadidas que debieron observar en su día esos contratantes, máxime cuando sobre dichas exigencias ni se discute en el procedimiento seguido ni hay pronunciamiento alguno a la propia sentencia. Es más, tal y como recalca el secretario judicial en su escrito la sentencia se dictó en base al allanamiento de las partes. A esta misma conclusión se ha llegado en numerosas resoluciones de esta Dirección General en cuanto a la exigencia de otros requisitos administrativos para la inscripción de documentos judiciales, singularmente en cuanto a la licencia de segregación (Resoluciones de 27 de noviembre de 2008, 18 de agosto de 2009, 9 de diciembre de 2010 y 17 de abril de 2015, entre otras). Por lo tanto deben acompañarse a la sentencia para su constancia en la inscripción los documentos acreditativos de los citados requisitos legales, debiendo confirmarse, en este sentido la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.



www.civil-mercantil.com

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, 22 de julio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.