

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009012

RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5 a inscribir una escritura de compraventa.

(BOE de 8 de mayo de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Compraventa. Finca, vendida por una fundación, resultante de un Proyecto de Normalización inscrito, que tiene su origen en un Estudio de Detalle declarado nulo por el Tribunal Supremo. Es perfectamente posible tener en cuenta en la labor calificadora las sentencias dictadas por los tribunales de Justicia en cuanto guarden relación con los supuestos de hechos calificados. Los efectos de la declaración de nulidad de un plan urbanístico no son plenos o absolutos, sino que existen ciertas limitaciones que, en última instancia, obedecen a motivos de seguridad jurídica. Las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de sanciones aún no ejecutadas completamente. Aunque en puridad de doctrina la declaración de nulidad de una disposición general, por ser de pleno derecho, produzca efectos *ex tunc* y no *ex nunc*, es decir, que los mismos no se producen a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición declarada nula, esta eficacia, por razones de seguridad jurídica y en garantía de las relaciones establecidas, se encuentra atemperada por el artículo 73 de la LJCA, en el que con indudable aplicabilidad tanto a los supuestos de recursos administrativos como en los casos de recurso jurisdiccional, se dispone la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula, equiparando la anulación a la derogación, en que los efectos son *ex nunc* y no *ex tunc*, si bien solo respecto de los actos firmes, permaneciendo en cuanto a los no firmes la posibilidad de impugnarlos en función del ordenamiento jurídico aplicable una vez declarada nula la disposición general. Siendo la Administración Pública condenada en un proceso contencioso-administrativo la encargada legalmente de ejecutar la sentencia recaída en el mismo, la actividad que al efecto despliegue se materializará necesariamente en uno o varios actos administrativos que habrán de ajustarse a los términos de aquella. Serán pues los términos de la sentencia por ejecutar los que determinen la clase y el contenido de los actos que deba dictar la Administración Pública condenada por aquella a fin de llevarla a efecto. Si para la inscripción de actos o sentencias anulatorias de instrumentos de ordenación urbanística es preciso que tal anulación se concrete en fincas concretas, con mayor motivo será necesaria dicha concreción cuando de lo que se trata es de denegar una inscripción por considerar nula una compraventa por nulidad de un objeto, que, sin embargo, no ha sido expresamente declarado como tal, puesto que el registrador carece por sí mismo de la facultad de decidir el alcance y extensión de la nulidad judicialmente declarada. En consecuencia, según todo lo expuesto, no puede sostenerse que la Sentencia del Tribunal Supremo que anula el acuerdo de aprobación del Estudio de Detalle que da origen al Proyecto de Normalización determine *per se* la nulidad de todas los actos llevados a cabo con posterioridad sobre la finca matriz en su ejecución, y con ello la creación de la finca objeto de venta, siendo por ello necesario primero que se determine por los tribunales, y luego se ejecute por la administración, el concreto alcance de la nulidad declarada.

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 9.3 y 118.
Código Civil, arts. 1.124, 1.184 y 1.261.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 17, 18, 24, 25 y 65.
Ley Orgánica 6/1985 (LOPJ), arts. 17 y 18.
Ley 29/1998 (LJCA), arts. 73, 103, 104 y 107.
RDLeg. 7/2015 (TRLRSRU), art. 65.
Ley 39/2015 (LPACAP), arts. 47 y 48.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 33, 34 y 99.

RD 2159/1978 (RPU), art. 65.
RD 3288/1978 (RGU), arts. 117 y 118.
Ley Castilla y León 13/2002 (Fundaciones), arts. 17 y 19.
Decreto Castilla y León 63/2005 (Rgto. de Fundaciones), art. 17.

En el recurso interpuesto por don J. I. V. J., en nombre y representación y como apoderado de la entidad «Ibercaja Banco, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña Inés Arribas del Hoyo, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 30 de agosto de 2007 ante el notario de Valladolid, don Francisco Javier Sacristán Lozoya, con el número 1.595 de protocolo, la «Fundación Emilio Álvarez Gallego» vendió a la entidad «Promociones Parkosa, S.L.» una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, registral 6.413, descrita tanto en la escritura como en la inscripción primera, de la siguiente forma: «Número uno.–Zona uno.– Urbana, zona situada en el subsuelo de la finca, ubicada debajo de la zona que luego se describe como zona cuatro A y B (...) Urbana, zona cúbica ubicada en parte del subsuelo de la finca, de 3.751,64 m². Ubicada debajo de la parte del solar -denominada zona cuatro A y B- que linda entrando por la calle (...) por su frente con ésta y con el edificio del denominado (...) (subsuelo de la zona que luego se denomina zona tres), por la izquierda calle (...), por la derecha (...) (subsuelo de la zona que luego se denomina zona tres) y (...) y por el fondo con subsuelo de dos edificios: uno propiedad de la Fundación Emilio Álvarez Gallego y el otro de dicha fundación y del Colegio Mayor (...) (finca registral 11.904) (...)».

A los efectos del presente recurso, interesa destacar una serie de circunstancias relativas, por un lado, a la finca objeto de la venta, y por otro, a la fundación vendedora.

En relación con la finca vendida, resulta del expediente lo siguiente: a) que la finca matriz, la registral 6.409, fue objeto de normalización en virtud del Proyecto de Normalización, expediente 87529/07, relativo a la normalización de fincas de la Unidad de Normalización del A.P.E. «Cáritas», calle (...) con vuelta a calle (...), del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid en sesión celebrada el día 25 de abril de 2008, cuya acta fue aprobada el día 2 de mayo de 2008, según consta en certificación expedida por la secretaria de la Junta de Gobierno con el visto bueno del alcalde de fecha 6 de mayo de 2008, quedando condicionada la producción de efectos jurídicos de este acuerdo a la efectiva cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Valladolid de una de las zonas incluidas en el Proyecto de Normalización (elemento o zona cuatro B) propiedad de la «Fundación Emilio Álvarez Gallego» titular de la finca, luego vendedora, según acuerdo adoptado por la Junta de fecha 3 de octubre de 2008; b) ulteriormente, por medio de escritura autorizada el día 21 de junio de 2007, por el notario de Valladolid, don Manuel Sagardía Navarro, bajo el número 2.017 de protocolo, complementada por otras dos escrituras autorizadas por el mismo notario los días 31 de julio de 2008 y 27 de marzo de 2009, bajo los números 2.206 y 879, respectivamente, de protocolo, la fundación titular de la finca objeto del proyecto de normalización constituyó sobre la misma un complejo inmobiliario sujeto a la Ley sobre propiedad horizontal para posibilitar el desarrollo singular de cada una de las zonas a que se refiere el Proyecto de Normalización antes aludido, y, adicionalmente, en la misma escritura, la fundación formaliza la cesión gratuita en favor del Ayuntamiento de Valladolid de una de las zonas previstas por el proyecto (elemento o zona cuatro B) en cumplimiento de la condición impuesta; c) presentadas dichas escrituras junto con el Proyecto de Normalización en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, la entonces titular del Registro, doña María José de la Trinidad Triana Álvarez, denegó su inscripción por las razones que, motivadamente, se reflejaron en varias notas de calificación negativa emitidas los días 28 de mayo de 2008, 16 de enero 30 de abril y 8 de junio de 2009 y 10 de septiembre de 2010; d) contra esta última calificación, se interpuso por parte de la fundación recurso judicial, resultando que por sentencia de 31 de octubre de 2012, dictada por la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Primera, se declaró, por un lado, la nulidad de la calificación registral impugnada, y por otro, la validez y eficacia, para su inscripción, tanto del Proyecto de Normalización de fincas coincidente con el Estudio de Detalle sito en la calle (...) promovido por la «Fundación Emilio Álvarez Gallego» aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valladolid por acuerdos de fechas 25 de abril y 29 de agosto de 2008, como la escritura pública de constitución de complejo inmobiliario y cesión gratuita de fecha 21 de junio de 2007, y las complementarias y subsanatorias de 31

de julio de 2008 y 27 de marzo de 2009. En cumplimiento de dicha sentencia, el día 31 de enero de 2013 se practicaron en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 las inscripciones solicitadas, entre las que se encuentra la de la registral 6.413, objeto del expediente que ahora nos ocupa, y e) la Sentencia de fecha 12 de julio de 2016, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, confirmó íntegramente la sentencia de fecha 17 de marzo de 2015 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede de Valladolid, por la que se declaró nulo de pleno derecho el Acuerdo del Ayuntamiento de Valladolid de fecha 9 de mayo de 2006, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en calle (...) a calle (...) (ARU 6 «Cáritas») promovido por la «Fundación Emilio Álvarez Gallego», por contravenir tanto las normas del Plan General de Ordenación Urbana como el Plan Especial del Casco Histórico, al tener por objeto y desarrollar un suelo urbano no consolidado sin dar cumplimiento a lo previsto por el artículo 42 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, relativo a los «espacios públicos libres» y a las «reservas en el sistema local de equipamientos».

En segundo lugar, y con relación a la intervención de la fundación en el otorgamiento de la escritura cuya inscripción se deniega, conviene tener en cuenta las siguientes circunstancias que resultan del expediente: a) mediante escrito suscrito en enero de 2007 por el patronato de la fundación, se solicitó del protectorado el oportuno permiso-autorización para llevar a cabo la venta de la finca objeto de este expediente; b) mediante oficio, de fecha 12 de febrero de 2007, se solicitó por la Dirección General de Atención al Ciudadano y Modernización Administrativa, de la Consejería de la Presidencia y Administración Territorial de la Junta de Castilla y León, la subsanación de la documentación aportada inicialmente, y en concreto, la aportación de «certificación expedida por el Secretario del Patronato con el visto bueno del Presidente que acredite la adopción del acuerdo correspondiente en la forma prevista en los estatutos de la fundación de que se trate, e informe de valoración de los bienes o derechos que se pretende enajenar, suscrita por técnico competente, con la indicación de que en el caso de estar prevista la enajenación mediante negociación directa con los posibles compradores, por tratarse de alguno de los supuestos en que la Ley permite realizar estas operaciones sin publicidad y concurrencia, será necesario aportar dos valoraciones visadas por el Colegio Profesional correspondiente»; c) con fecha 5 de marzo de 2007, se expidió por el secretario de la fundación, con el visto bueno del presidente, certificación del acuerdo adoptado por la junta del patronato de la fundación el día 21 de diciembre de 2006 por el que se autorizaba la venta de la finca supeditando «la firma de la escritura pública de compraventa a la autorización por parte del Protectorado de la Junta de Castilla y León (...)». Dicha certificación, junto con dos informes de valoración, fue remitida a la referida Dirección General; d) Por resolución de la misma Dirección General de Atención al Ciudadano y Modernización Administrativa, de la Consejería de la Presidencia y Administración Territorial de la Junta de Castilla y León, de fecha 19 de abril de 2007, se acordó conceder autorización para, entre otras cosas, efectuar la venta de la finca objeto de este expediente «asegurando la concurrencia pública y la imparcialidad en la selección del comprador, y por un precio de salida no inferior al de tasación»; e) con fecha 13 de septiembre de 2007 se recibió por la referida Dirección General copia de la escritura de compraventa, quien solicitó de la fundación la remisión de cierta información con el fin de comprobar la conformidad de la venta realizada a la autorización previamente concedida, al amparo de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento de Fundaciones de Castilla y León, pues se entendía incumplida la condición impuesta en el acuerdo adoptado por el patronato, según el cual se supeditaba «la firma de la escritura pública de compraventa a la autorización por parte del Protectorado de la Junta de Castilla y León». En contestación a dicho requerimiento, la fundación remitió escrito de fecha 26 de octubre de 2007; f) por resolución de la Gerencia Regional de Justicia de 27 de mayo de 2008, se declara que se produjo un error en la documentación aportada por el patronato de la fundación, puesto que lo que se supeditaba a la autorización previa del protectorado, en realidad, no era la firma de la escritura de compraventa, sino la eficacia del propio contrato. En consecuencia, declara no haber lugar a la tramitación del requerimiento previsto por el artículo 17 del Reglamento de Fundaciones de Castilla y León, acordando el archivo de las actuaciones, «sin que ello suponga un pronunciamiento definitivo del Protectorado sobre las actuaciones del Patronato de Fundación en relación con la parcela (...)», y g) de acuerdo con un informe emitido a instancia del ahora recurrente el día 21 de abril de 2014 por la Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León, «se consideró acreditado que la operación se ajustaba a la autorización concedida y, en consecuencia, con fecha 27 de mayo de 2008 se acordó por el Protectorado el archivo de las actuaciones».

II

Presentada el día 21 de septiembre de 2017 la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Valladolid N.º 5 Tras la calificación de este documento con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de

su Reglamento, así como examinados los antecedentes que obran en el Registro, y realizada consulta a la Sede Electrónica del Catastro, la Registradora que suscribe ha acordado denegar la inscripción solicitada sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º El día 21 de septiembre de 2017 se presentó a las 13:32 horas en el Libro Diario 91 de este Registro con el número de asiento 89 la precedente escritura por al que la Fundación Emilio Álvarez vende a la entidad Promociones Parkosa S.L una finca identificada con el número uno: zona Urbana situado en el subsuelo de la finca, ubicada debajo de la zona que se describe como zona cuatro A y B, zona cubica ubicada en parte del subsuelo de la finca de 3.751,64 metros cuadrados (3.755,22 metros según Registro) con una cuota de participación en el Complejo Urbanístico de 38,66%, que es la finca registral 6.413. 2.º Esa finca se formó en virtud del Proyecto de Normalización de fincas de la Unidad de Normalización A.P.E "Cáritas", calle (...) con vuelta a calle (...), del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (expediente 8752/07) aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno en sesión celebrada el 25 de abril de 2008 cuya acta fue aprobada en sesión de 2 de mayo de 2008, según resulta de la inscripción 2.º de la finca registral 6.409 finca (objeto del Proyecto de Normalización). Consta igualmente en dicha inscripción que por la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección número Uno, en el Rollo: Recurso de apelación-LECN- n.º 198/2011 procedente del Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Valladolid procedimiento juicio verbal 216/2010, seguido a instancia de la Fundación Emilio Álvarez Gallego contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 5 de Valladolid del Proyecto de Normalización anteriormente reseñado se dictó Sentencia n.º 383/12 con fecha 31 de octubre de 2012, en la que se hace el siguiente pronunciamiento: el Proyecto de Normalización de fincas coincide con el Estudio de Detalle sito en la c/ (...) -Aru 7- que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valladolid en sesión de 9 de mayo de 2006. La Sentencia n.º 1722/2016 de 12 de julio de la Sala de lo Contencioso Administrativo, sección 5.ª del Tribunal Supremo, recurso de casación 1618/2015 interpuesto por Promociones Parkosa S.L y Fundación Emilio Álvarez Gallego declara que no ha lugar a la casación de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 17 de marzo de 2015 (en su recurso n.º 1730/2008) que anuló el Acuerdo del Ayuntamiento de Valladolid de 9 de mayo de 2006 por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en calle (...) a calle (...) (Aru 7 "Cáritas") Por tanto, habiéndose anulado judicialmente la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que coincide y sirvió de base al Proyecto de Normalización de fincas, en virtud del cual se formó la finca objeto de venta, dicha nulidad afecta a la formación jurídica de dicha finca y por tanto pudiendo ser nulo el objeto de la venta también lo sería la compraventa. 3.º Por otro lado, debiendo ser la calificación completa y debiendo señalarse todos los defectos apreciados, aun cuando uno solo por sí mismo impidiera la inscripción, (art. 258.5 LH), se constata que siendo la finca vendida un bien dotacional de la Fundación su venta requiere la previa autorización del Protectorado. En este caso, consta incorporada a la escritura Resolución de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Modernización Administrativa de 19 de abril de 2007 por la que se autoriza la venta del subsuelo de los inmuebles propiedad de la Fundación ubicados en la parcela delimitada por las calles (...) y (...) y de los edificios situados en los números (...) de la calle (...), asegurando la concurrencia pública y la imparcialidad en la selección del comprador, y por un precio de salida no inferior al de tasación. Igualmente se incorpora a la escritura certificación emitida por el Secretario de la Fundación con el Visto Bueno del Presidente el 5 de marzo de 2007 de la que resulta que en el Libro de actas de la Fundación figura con fecha de 1 de marzo de 2007 la aprobación de suscribir contrato de compraventa del subsuelo propiedad de la Fundación y correspondiente a la parcela delimitada por el Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento de Valladolid para la ordenación detallada del ARU-/ con la empresa Parkosa S.L, supeditando la firma de la escritura pública de compraventa a la autorización por parte del Protectorado de la Junta de Castilla y León, en los términos y condiciones establecidas en la convocatoria y oferta realizada. Debe acreditarse mediante certificación del Secretario de la Fundación que: - dicho acuerdo fue tomado por el Patronato que es el órgano a quien corresponde la gestión patrimonial de la Fundación; - que efectivamente la venta se realizó asegurando la libre concurrencia y la imparcialidad del comprador y por importe no inferior al de tasación impuesto por el Patronato en su autorización, indicando cuál fue este precio mínimo, pues de la documentación aportada no resulta, y cuáles fueron las ofertas y proposiciones recibidas, y solo así es posible comprobar que la venta se ajusta a los términos autorizados por el Protectorado, y acordados por el propio Patronato de la Fundación en sesión de 21 de diciembre de 2006. 4.º Se acompaña Resolución de 27 de mayo de 2008 de la Directora de la Gerencia Regional de Justicia en el procedimiento de Comprobación de la venta del Subsuelo de los inmuebles propiedad de la Fundación ubicados en la parcela delimitada por las calles (...) y (...) y de los edificios situados en los números (...) de la calle (...), de la que resulta que a la vista de la escritura de venta objeto de calificación, el Protectorado, en aplicación del art. 17 del Reglamento de Fundaciones de Castilla y León, requirió a la Fundación para que hiciera las alegaciones y presentara la documentación procedente a fin de que por el Protectorado pudiera adoptar la decisión que procediera en los términos previstos en el número 2 de dicho artículo; y tras dichas alegaciones y a la vista de los documentos aportados se acordó el archivo de las actuaciones. Así

mismo se acompaña certificación emitida el 22 de noviembre de 2016 por el Jefe de Servicios de Fundaciones y asociaciones de la Consejería de Presidencia de la Junta de Castilla y León de la que resulta: - Que en el Registro de Fundaciones no resulta resolución por la que se otorgó autorización previa del Protectorado al Patronato para la enajenación mediante negociación directa del subsuelo ubicados en la parcela delimitada por las calles (...) y (...) y de los edificios situados en los números (...) de la calle (...) - Que por Resolución de 19 de abril de 2007 se autorizó su venta asegurando la concurrencia pública e imparcialidad en la selección del comprador, y por un precio de salida no inferior al de tasación - Que en el procedimiento administrativo de comprobación de la legalidad de la venta realizada, se aplicó el requerimiento del art. 17 de Reglamento de Fundaciones de Castilla y León - Que a la vista de las alegaciones y documentos presentados por la Fundación, mediante Resolución de 27 de mayo de 2008 se ordenó archivar las actuaciones derivadas de dicho requerimiento. - Que ninguna de las resoluciones referidas han sido anuladas o modificadas. - Finalmente se acompaña también informe suscrito por el Secretario General de la Consejería de Presidencia de 21 de abril de 2014 que viene a reproducir las mismas circunstancias que los otros dos escritos. Fundamentos de Derecho: I.-Dispone el art. 18 LH que los registradores calificarán bajo su responsabilidad la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras que se presenten a inscripción. Presentándose en este caso una venta, entra dentro del ámbito de la calificación registral la validez de dicha venta, pues solo pueden acceder al Registro los actos y contratos válidos y perfectos, pues el principio de legalidad impide el acceso al Registro de actos nulos o anulables con las graves consecuencias que para la seguridad del tráfico y de los derechos conllevaría. En este caso es posible que la compraventa esté viciada de nulidad en cuanto a su objeto (art. 1.261.2 CC). El objeto de esta compraventa es una finca que se formó por un Proyecto de Normalización de fincas que se aprobó en base a un estudio de detalle declarado judicialmente nulo. La Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2015 fija la siguiente doctrina jurisprudencial: 1) La sentencia que anula un plan urbanístico o territorial debido a la concurrencia de la infracción jurídica que sea determina la nulidad radical de aquel (art.62.2 Ley 30/1992, actual 47.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) 2) No es aplicable pues a las disposiciones generales, y por ello a los instrumentos de ordenación territorial, la distinción jurídica entre nulidad y anulabilidad, pues el precepto que juega aquí es el art. 62.2 Ley 30/992, actual art.47.2 Ley 39/2015 3) Es inherente a la categoría dogmática de la nulidad radical la imposibilidad de subsanación de los defectos formales de que adolezcan Así mismo el TS en la sentencia de 12 de marzo de 2015 indica que de conformidad al art. 73 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa, la declaración de nulidad de una norma reglamentaria comunica sus efectos a los actos dictados en su aplicación, a salvo, sin embargo, que dichos actos sean anteriores, es decir que se hayan dictado antes de que la anulación de la norma produzca efectos generales y haya ganado firmeza, porque sus destinatarios no lo recurrieron en tiempo y forma, o porque si lo hicieron resultaron conformados mediante sentencia firme. Ahora bien, en este caso el Estudio de Detalle en el que se basa el Proyecto de Normalización de fincas que dio lugar a la finca objeto de la venta ya fue declarado nulo por la Sentencia la Sección 2.ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Castilla y León de 8 de abril de 2010 en procedimiento seguido contra la Fundación Emilio Álvarez Gallego. No obstante, contra esa Sentencia se interpuso por la entidad Promociones Parkosa SL recurso de casación 3548/2010, resuelto por Sentencia de Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013 por el que se admitió el recurso y anuló dicha sentencia de 8 de abril de 2010, reponiendo las actuaciones al momento anterior a la contestación de la demanda para que se otorgue a la referida mercantil plazo para la contestación a la demanda y se continúe luego la tramitación del proceso. Y así se hizo dictándose entonces por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª del TSJ de Castilla y León sentencia n.º 520/2015 de 17 de marzo por el que se vuelve a declarar la nulidad del acuerdo municipal por el que se aprueba el Estudio de Detalle, confirmada la dicha Sentencia por la Sentencia n.º 1722/2016 de 12 de julio de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 5.ª del Tribunal Supremo. Es decir, estamos en presencia de resoluciones judiciales dictadas en procedimientos en los que fueron parte las partes contratantes en la escritura de compraventa, y por tanto ha de afectarles su contenido. II.- Disponiendo el art. 258.2 LH que la calificación ha de ser global y unitaria, se aprecia además que no ha sido debidamente acreditada que la venta por parte de la Fundación se ajuste a derecho por cuanto dispone el art. 17 de la Ley 13/2002 de Fundaciones de Castilla y León que "La administración y disposición del patrimonio de la Fundación, corresponde al Patronato en la forma establecida en los Estatutos y con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley y en el resto del ordenamiento jurídico". Por tanto, debe ser el Patronato el que acuerde la enajenación de bienes fundacionales. De Resolución de 19 de abril de 2007 por la que el Protectorado autoriza la venta resulta que el Patronato acordó con fecha 21 de diciembre de 2006 vender esta finca con sujeción a lo dispuesto en el art. 19 de la mencionada Ley 13/2002. Este artículo 19 dispone que "El Patronato podrá acordar la enajenación y gravamen de los bienes y derechos que constituyen el patrimonio de la fundación, cuando resulte conveniente para los intereses de la misma. 2. La enajenación deberá llevarse a cabo mediante procedimientos que garanticen la

conurrencia pública y la imparcialidad, salvo en aquellos casos en que las circunstancias determinen la conveniencia de utilizar otros sistemas. 3. Será necesaria la autorización previa del Protectorado para enajenar bienes o derechos que formen parte de la dotación fundacional o estén vinculados directamente al cumplimiento de fines, o su valor sea superior al 20% del valor total del grupo de bienes o derechos de la Fundación de la misma naturaleza que los que se pretende enajenar, así como para establecer cargas o gravámenes sobre ellos. La transmisión de bienes o derechos de la Fundación en los supuestos en que no es necesaria la previa autorización del Protectorado se comunicará de forma detallada al mismo, en un plazo no superior a un mes desde la celebración del correspondiente negocio jurídico. 4. También es necesaria la autorización previa del Protectorado para enajenar establecimientos mercantiles, industriales o comerciales, cuya titularidad corresponda a la Fundación. 5. En el supuesto de enajenación de elementos patrimoniales que formen parte de la dotación fundacional, los bienes y/o derechos que se obtengan como contraprestación también tendrán la consideración de dotación fundacional. 6. Todas las enajenaciones y gravámenes, y en general todas las alteraciones superiores al diez por ciento del activo de la Fundación computables al término de cada ejercicio económico de la misma, deberán inscribirse en el Registro de Fundaciones de Castilla y León". Pues bien, acordado inicialmente por el Patronato la venta, y siendo preceptiva la autorización del Protectorado por tratarse de un bien dotacional, no resulta acreditado que el acuerdo final de venta a favor de Promociones Parkosa SL haya sido igualmente adoptado por el Patronato tras la tramitación del procedimiento correspondiente y ajustándose a los términos de la autorización concedida. Este procedimiento tal y como resulta de la autorización del Protectorado de 19 de abril de 2007 debía ser el que garantizara la concurrencia pública y la imparcialidad en la selección del comprador, y por un precio no inferior al de tasación. No consta acreditado a este Registro cual ese precio de tasación que tuvo en cuenta el Protectorado y por debajo del cual no podría venderse, a fin de comprobar si el precio pactado y pagado en la escritura se ajusta a ese límite, como tampoco consta acreditado que hubo concurrencia pública, y que el acuerdo de venta a Promociones Parkosa SL se ajustaba a las condiciones inicialmente aprobadas en el acuerdo del patronato de 21 de diciembre de 2006. III.– No basta a estos efectos los documentos procedente de los distintos órganos de la Junta de Castilla y León que han ejercido las funciones de Protectorado, pues es ante el Registrador ante el que ha de acreditarse la validez de la venta por haberse cumplido los requisitos legalmente previstos, y como indica el apartado 3.ª de la certificación del Jefe de Servicio de Fundaciones y Asociaciones de la Consejería de Presidencia de la Junta de Castilla y León de 22 de noviembre de 2016, todos los documentos aportados por la Fundación y las alegaciones realizadas y relatadas en dichos escritos lo han sido a efectos del procedimiento administrativo de comprobación de la legalidad de la venta realizada en cumplimiento del deber que le impone el art. 17 del Reglamento de Fundaciones de Castilla y León, aprobado por Decreto 63/2005 de 25 de agosto. Estos trámites, realizados a los efectos administrativos del Protectorado, no vinculan la calificación registral sobre la validez civil de acto. Señala el mencionado art. 17 del Reglamento que "1. Cuando el Protectorado tenga conocimiento de que se han producido enajenaciones de bienes o derechos, o se han establecido cargas o gravámenes sobre los mismos, sin la preceptiva autorización previa en aquellos casos en que así lo exige la Ley, requerirá al Patronato de la fundación afectada para que, en el plazo máximo de treinta días hábiles, informe de los negocios jurídicos y de las razones que motivaron su realización sin autorización previa; y formule las alegaciones y presente los documentos que estime convenientes. 2. El Protectorado, a la vista de las circunstancias concurrentes y ponderando la existencia de buena fe por parte del Patronato y la ausencia de daños y perjuicios para la fundación, podrá autorizar las operaciones llevadas a cabo, acordando, en caso contrario, el inicio de las actuaciones que procedan para establecer las correspondientes responsabilidades". De este artículo resulta, que si el Protectorado entiende que la venta formalizada en la escritura calificada se ha hecho sin la debida autorización previa (por no ajustarse a los términos de la Resolución de 19 de abril de 2007) debía o bien haber autorizado la venta o bien, en caso contrario haber iniciado las actuaciones correspondientes para establecer posibles responsabilidades. Sin embargo, de la documentación aportada resulta que el Protectorado no hace ni una cosa ni otra, y se limita a archivar las actuaciones sin que haga un pronunciamiento expreso sobre si la venta se ajusta a la autorización previa, o de no ajustarse si se autoriza a posteriori o se inicia una posible reclamación de responsabilidad. En el informe suscrito por el Secretario General de la secretaria General de Presidencia de 21 de abril de 2014 se indica que a la vista de la documentación aportada por la Fundación tras el requerimiento hecho en aplicación del art. 17 del Reglamento, se consideró acreditado que la operación se ajustaba a la autorización concedida, y en consecuencia con fecha 27 de mayo de 2008 se acordó por el Protectorado el archivo de las actuaciones. Sin embargo de la certificación aportada de la Resolución de 27 de mayo de 2008 no consta expresamente un pronunciamiento de que la venta realizada se ajustara a la autorización concedida sino que se limita a indicar a final del fundamento de derecho cuarto que procede acordar el archivo de estas actuaciones sin que ello suponga un pronunciamiento definitivo del Protectorado sobre las actuaciones del Patronato de la Fundación Emilio Álvarez Gallego en con la relación la parcela delimitada por las calles (...) y (...) y

de los edificios situados en los números (...) de la calle (...) A eso hay que añadir que tal informe, como su propio nombre indica, solo tiene valor informativo, y que la afirmación de que la venta se ajustaba a la autorización concedida es una apreciación de quien suscribe el informe ya que dicha afirmación no aparece recogida en ninguna resolución administrativa, por lo que de conformidad con los art. 3 LH y 33 y 34 RH, no puede tenerse en cuenta. La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos, y en el caso de la puesta en marcha del procedimiento del art. 17 del Reglamento de Fundaciones efectivamente se dictó dicha Resolución acordando el archivo de las actuaciones, pero no consta declaración de que la venta es conforme a la autorización concedida por Resolución de 19 de abril de 2007. Los defectos advertidos podrán ser subsanados durante la vigencia del asiento de presentación de este título, vigencia que quedará prorrogada por sesenta días desde la fecha de la recepción de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada. Ante la presente calificación negativa (...) Valladolid, a 20 de diciembre de 2017 La Registradora (firma ilegible), Fdo. Inés Arribas del Hoyo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. I. V. J., en nombre y representación y como apoderado de la entidad «Ibercaja Banco, S.A.», interpuso recurso el día 23 de enero de 2018 en el que expresa las siguientes alegaciones: «(...) Fundamentos de Derecho I.—De la posible nulidad de la Aprobación definitiva del Ayuntamiento de Valladolid acerca del Estudio de Detalle. Se deniega la inscripción de la venta de la finca 6417 en base a que supuestamente la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de julio de 2016 ha anulado la aprobación definitiva del Ayuntamiento de Valladolid del Estudio de Detalle que sirvió de base para el nacimiento de la referida finca registral, y ello porque supuestamente dicha nulidad afectaría a la formación jurídica de esta finca, y por tanto, estima la Sra. Registradora, podría ser nulo el objeto de la venta y consecuentemente la compraventa. Ante esta calificación es necesario señalar y puntualizar en primer lugar, que el objeto de la compraventa de fecha 30 de agosto de 2007 no es una finca registral, es un inmueble de 3.751,64 m² situado en el subsuelo de la parcela delimitada por las (...) y (...) y de los edificios situados en los números (...) de la calle (...), y por tanto, que la posible nulidad del asiento registral, no conllevaría en modo alguno la nulidad de la compraventa, ya que todos los elementos esenciales de la misma permanecerían inalterados. Con la hipotética desaparición en el futuro de este asiento lo más que podría valorarse es la existencia de un posible vicio, es el nacimiento de una posible causa de anulabilidad del negocio jurídico. Pero es que además, la calificación no es ajustada a Derecho, dicho sea con el debido respeto, porque infringe los Principios de Prioridad y de Tracto Sucesivo que consagran nuestro derecho hipotecario. Establece el artículo 18 de nuestra Ley Hipotecaria que los registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Es decir, establece la norma que el registrador, sólo debe calificar el documento del que se le solicite la inscripción, y además hacerlo únicamente valorando, - Las formas extrínsecas del mismo, es decir, si formalmente se adapta a la Ley. - La capacidad de los otorgantes. - Y la validez de los actos dispositivos contenidos en éste, teniendo en cuenta dos principios fundamentales, el principio de prioridad y el principio de tracto sucesivo. En nuestro derecho hipotecario es básico el Principio de Prioridad (regulado en los arts.17, 24, 25 y 32 I. H. y 241 RH), de suerte que la calificación registral sólo puede tomar en cuenta lo que resulte del documento presentado y del contenido del registro, sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, pero presentados posteriormente. Y es básico también el Principio de Tracto Sucesivo (art 20 de la LH), principio por el cual cada titularidad salvo la que consta en el asiento de matriculación o primer asiento debe apoyarse en otro anterior vigente y suficiente para servirle de base. Pues bien, aun considerando que en el futuro los efectos de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de julio de 2016 pudieran ser los que menciona la Sra. Registradora, no constando que hasta el día de hoy haya sido ejecutada la referida Resolución, ni desde luego, que la misma haya tenido acceso al Registro (Principio de Rogación), no hay duda por tanto que cuando en septiembre de 2017 se presentó a inscribir la escritura pública de compraventa de la finca 6417, el referido asiento registral permanecía vigente e inalterado, y por tanto, que en atención y respeto a los Principios de Prioridad y Tracto Sucesivo esta escritura de compraventa y la escritura de préstamo hipotecario deberían haber sido inscritos. II.—De las supuestas posibles irregularidades del procedimiento administrativo por el que el Protectorado autorizó la compraventa por la fundación a Parkosa. Se deniega también la inscripción de esta Compraventa por la Sra. Registradora, porque supuestamente no queda acreditada en la autorización del Protectorado de 19 de abril de 2007 que en el procedimiento administrativo seguido por el mismo se garantizara la concurrencia pública y la imparcialidad

en la selección del comprador, y cuál era el precio de tasación que tuvo en cuenta el Protectorado. Comprobamos en primer lugar como la calificación de la Sra. Registradora cede de su obligación de calificar el documento presentado para su inscripción, entrando a valorar la validez y eficacia de dos actos administrativos independientes al mismo: - En primer lugar, del Acto que conlleva la autorización del Protectorado a la fundación para formalizar la compraventa de este inmueble, la Resolución de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Modernización Administrativa de 19 de abril de 2007. - Y segundo, la del Acto por la que se concluye el procedimiento de revisión de la venta realizada por la fundación, sin apreciarse ninguna irregularidad en el mismo, la Resolución de la Gerencia Regional de Justicia de fecha 27 de mayo de 2008. Debemos volver comenzar remarcando la obligación del registrador de calificar únicamente el documento sobre el que se solicita la inscripción y no otro (Principio de legalidad, Principio de Prioridad y Principio Rogatorio), y hacerlo además con los límites que se establecen en el artículo 18 de la LH. Es cierto que el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, pero este control, además de cómo hemos visto ser muy concreto, únicamente puede hacerse sobre Actos Administrativos sobre los que se solicita su expresa inscripción (Principio de Rogación), y no sobre Actos administrativos relacionados con el negocio jurídico interesado. En este caso, se está solicitando la inscripción de una compraventa entre dos personas Jurídicas (además de la posterior hipoteca), pero comprobamos como el documento que está siendo calificado por la Sra. Registradora es un Acto Administrativo previo y del cual no se solicita inscripción. Si bien, es cierto que, el registrador ha de calificar de acuerdo con la ley, calificar es determinar si, conforme a la misma, procede o no practicar el asiento sobre el hecho cuya registración se solicita, pero no excederse de ello. El Registrador no es un órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional, y debe hacerse a través de los cauces legalmente previstos. En este aspecto debemos tener en cuenta que todos los Actos Administrativos tienen, conforme consagra el artículo 39 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (antiguo artículo 57 de la Ley 30/92), una presunción de validez y ejecutividad, presunción que un registrador no puede entrar a enjuiciar ni revisar, dado que esta función compete únicamente a los órganos jurisdiccionales. Es más, a este respecto el art. 39. 4 y 5 de la Ley 39/2015 recoge expresamente que todas las administraciones tienen la obligación expresa de respetar los actos administrativos dictados por otras, y que para el caso que entendiesen que alguno de estos actos fuera ilegal, lo que deberla hacer es requerir a la administración que lo hubiera dictado para que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998 lo anulase o revisase. Compruébese como en este caso además, las causas que se argumentan por la Sra. Registradora para calificar negativamente la inscripción de la compraventa, (i) que no se acredita en el procedimiento administrativo seguido que se garantizase la concurrencia pública y la imparcialidad en la selección del comprador, y (ii) cuál era el precio de tasación que tuvo en cuenta el Protectorado, ya fueron aspectos expresamente revisados de manera adicional por la Junta de Castilla y León en el procedimiento de revisión de la venta realizada, y por tanto, que está revisión de la legalidad administrativa que se exige por la Sra. Registradora para inscribir los documentos presentados, está negando la validez y ejecutividad a Actos Administrativos firmes, dictados hace más de diez años, excediéndose por tanto los límites en el control de calificación que concede la Ley Hipotecaria a un registrador. Por todo lo expuesto, A la Dirección General de Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha de la Ilma. Sra. Registradora del Registro de la Propiedad 5 de Valladolid a practicar la inscripción de la escritura de compraventa de 30 de agosto de 2007, en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada».

IV

El día 30 de enero de 2018, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 y 118 de la Constitución; 17 y 18 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1.124, 1.261 y 1.184 del Código Civil; 3, 17, 18, 24, 25 y 65 de la Ley Hipotecaria; 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 47 y 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 73, 103, 104 y 107 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción

Contencioso-administrativa; 17 y 19 de la Ley 13/2002, de 15 de julio, de Fundaciones de Castilla y León; 33, 34 y 99 del Reglamento Hipotecario; 17 del Decreto 63/2005, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Fundaciones de Castilla y León; 65 del Real Decreto Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 117 y 118 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 111/2016, de 9 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 8 de febrero de 1982, 30 de junio de 2004, 1 de diciembre de 2008, 14 de julio de 2010, 7 de febrero de 2011, 19 de junio de 2013, 8 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2015, 2 de junio y 6 de septiembre de 2016 y 26 de abril de 2017; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 19 de junio de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 2005, 19 de febrero de 2007, 10 de septiembre de 2009, 15 de junio de 2010, 21 de julio de 2011, 16 y 17 de febrero, 11 de junio, 5 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 12 de abril y 3 de julio de 2013, 23 de enero de 2014 y 21 de abril de 2015.

1. En el presente expediente debe decidirse si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca otorgada por la fundación titular de la misma, habida cuenta de que la formación de la finca vendida resulta de un Proyecto de Normalización inscrito en el Registro de la Propiedad, que tiene su origen en un Estudio de Detalle ulteriormente declarado nulo por una Sentencia del Tribunal Supremo.

La registradora deniega la inscripción por varias razones. En primer lugar, entiende que la declaración de nulidad del acuerdo por el que se aprueba el Estudio de Detalle que sirvió de base el Proyecto de Normalización en virtud del cual se formó la finca vendida, determina la nulidad de pleno derecho de la compraventa de la misma, al ser nulo su objeto (cfr. artículo 1.261.2 del Código Civil).

En segundo lugar, objeta la registradora que la enajenación por parte de la fundación titular no respeta la Ley 13/2002, de 15 de julio, de Fundaciones de Castilla y León (artículos 17 y 19). En concreto, a su juicio debe acreditarse mediante certificación del secretario de la fundación que el acuerdo de venta fue tomado por el patronato y que la venta se realizó asegurando la libre concurrencia e imparcialidad del comprador y por importe no inferior al de tasación, requisitos estos impuestos por el patronato en su autorización, indicando cuál fue el precio mínimo y cuáles fueron las ofertas y proposiciones recibidas, a efectos de comprobar que la venta se ajusta a los términos autorizados por el protectorado y acordados por el patronato.

Por último, objeta también la registradora que si bien es cierto que del informe suscrito por la Secretaría General de Presidencia resulta el archivo de las actuaciones abiertas contra la fundación en aplicación del artículo 17 del Reglamento de Fundaciones de Castilla y León, lo cierto es que no consta un pronunciamiento expreso sobre si la venta se ajusta o no a la autorización previa, toda vez que dicho informe en ningún caso podría ser tenido en cuenta a la hora de calificar pues no se trata de una resolución administrativa (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 del Reglamento Hipotecario).

El recurrente, a quien interesa la inscripción la venta para, después, poder inscribir la hipoteca constituida sobre la finca en cuestión en tanto que ostenta la condición de acreedor hipotecario, entiende, en relación con el primer defecto, que la venta en ningún caso puede ser nula pues concurren en ella todos los elementos esenciales, sin que pueda tenerse en cuenta en la labor calificadora la nulidad declarada por la Sentencia número 1722/2016, de 12 de julio, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, invocada por la registradora en su nota, al amparo de los principios de calificación, prioridad y tracto sucesivo (artículos 17, 18, 20, 24, 25 y 32 de la Ley Hipotecaria y 241 del Reglamento Hipotecario). Respecto de los otros dos defectos, a juicio del recurrente, la calificación de la registradora excede de las previsiones del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, pues no procede la revisión del contenido de los actos administrativos.

2. Comenzando por el primer defecto invocado por la registradora, tal y como se expone de forma más detallada en el apartado «Hechos», la finca objeto de venta (registral 6.413) tiene su origen en la registral 6.409. Esta finca fue objeto de normalización en virtud del Proyecto de Normalización de la Unidad de Normalización APE Cáritas, aprobado por el Ayuntamiento de Valladolid en 2008, sobre la base de un Estudio de Detalle (ARU «Cáritas») aprobado por el mismo Ayuntamiento en 2006, y ulteriormente, en virtud de las escrituras que se relacionan en el apartado «Hechos», objeto de constitución de un complejo inmobiliario al amparo del artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal. Aunque la inscripción tanto del Proyecto de Normalización como de la constitución del complejo inmobiliario fue denegada en reiteradas ocasiones por la entonces titular del Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, por sentencia número 383/2012, de 31 de octubre de 2012, dictada por la Audiencia

Provincial de Valladolid como consecuencia del recurso judicial interpuesto contra la última de las calificaciones registrales negativas expedidas en su día, se declaró la nulidad de la calificación registral negativa y la validez y eficacia del Proyecto de Normalización así como de la constitución del complejo inmobiliario, ordenando su inscripción, lo que se produjo en el año 2013.

Posteriormente, ya en 2017, e interesando al ahora recurrente la inscripción de la compraventa dada su condición de acreedor hipotecario respecto de la hipoteca constituida sobre dicha finca por el comprador, fue presentada en el Registro la escritura de compraventa otorgada en el año 2007 y objeto de la calificación que se recurre, resultando que con fecha de 12 de julio de 2016, se dictó por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo la Sentencia número 1722/2016, que declara la nulidad del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Valladolid en 2006 por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle ARU «Cáritas», sentencia que invoca la registradora en la calificación recurrida para denegar la inscripción de la venta por ser nulo el objeto de la misma (cfr. artículo 1.261 del Código Civil).

3. Sentando lo anterior y entrando en el fondo del asunto, resulta en primer lugar que, a juicio del recurrente, la Sentencia número 1722/2016, de 12 de julio, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo no puede ser tenida en cuenta por la registradora en su labor calificadora de conformidad con los principios de calificación, prioridad y tracto sucesivo.

Este argumento no puede ser sostenido.

Por un lado, y en relación con el alcance de la función calificadora conforme a los artículos 18, párrafo primero, y 65, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo viene recordando de forma reiterada (Resoluciones de 16 y 17 de febrero, 11 de junio, 5 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 12 de abril y 3 de julio de 2013 y 23 de enero de 2014) que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros y Boletines Oficiales que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate, en cuanto constituyen elementos interpretadores de los preceptos legales.

En segundo lugar, el principio de prioridad que invoca el recurrente no tiene cabida en el presente caso. En efecto, lo dispuesto en los artículos 17, 24, y 25 de la Ley Hipotecaria tiene como presupuesto esencial la presentación en el Registro de dos títulos traslativos o declarativos del dominio de inmuebles o derechos reales sobre los mismos, incompatibles entre sí, produciéndose con ello el denominado «cierre registral» al que alude el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, en el caso objeto de este recurso, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2016 no es presentada en el Registro de la Propiedad para su inscripción en ningún momento, que no se pretende, sino que es invocada por la registradora en su labor calificadora al amparo de lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, no procede el cierre registral previsto por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Por la misma razón, no puede entenderse tampoco infringido el principio de tracto sucesivo ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pues la Sentencia del Tribunal Supremo invocada ni está inscrita, ni se pretende su inscripción al no haber sido presentado título alguno al efecto.

4. Admitida por tanto la posibilidad de tener en cuenta en la labor calificadora las sentencias dictadas por los tribunales de Justicia en cuanto guarden relación con los supuestos de hechos calificados, procede entrar en el análisis de si en aplicación de la Sentencia referida -de 12 de julio de 2016- la compraventa es nula y, por ende, no inscribible.

La respuesta a esta cuestión exige el análisis de ciertas cuestiones previas relativas al concepto y naturaleza de los planes objeto de este expediente y a los efectos de su anulación. Así, los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento que complementan las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones y rasantes u ordenación de volúmenes y, en caso de que así esté previsto en la legislación autonómica, localización o creación de suelo dotacional y determinación de condiciones estéticas o morfológicas edificatorias y otras determinaciones de ordenación detallada, pudiendo afectar únicamente al suelo urbanizado (artículo 65 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). Dada su condición de planes urbanísticos participan de la naturaleza de las disposiciones de carácter general, para las que rige estrictamente el principio de

jerarquía normativa (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2004 y 26 de abril de 2017, Sala de lo Contencioso-Administrativo). Por su parte, los Proyectos de Normalización son procedimientos de adaptación de las fincas afectadas a las exigencias del planeamiento, siendo definidos en el artículo 117 del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) como un procedimiento abreviado de la reparcelación que se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios o cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, fijando el artículo 118 del mismo Reglamento las diferencias entre la reparcelación y la normalización de fincas. Los proyectos de normalización tienen también la naturaleza de disposiciones de carácter general (Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2014, Sala de lo Contencioso-Administrativo).

La naturaleza reglamentaria de los planes urbanísticos produce una serie de consecuencias, entre las que, a los efectos que ahora interesan, destacan dos. La primera de ellas es que, como afirma la registradora en su nota, mientras que los actos administrativos pueden ser ilegales por nulidad (artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) o por simple anulabilidad (artículo 48), las disposiciones generales no son nunca anulables sino nulas de pleno derecho, ya que el artículo 47.2 de la misma ley dispone la nulidad de pleno derecho de las disposiciones administrativas que vulneren las leyes u otras disposiciones de rango superior, sin distinción de valoración formal o material (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo). La segunda consecuencia es que la declaración de nulidad de un plan (en este caso del Estudio de Detalle, declarado nulo por ser contrario a las normas del Plan General de Ordenación Urbana, del Plan Especial del Casco Histórico y a lo previsto por el artículo 42 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, relativo a los «espacios públicos libres» y a las «reservas en el sistema local de equipamientos») se retrotrae al mismo instante de haber sido dictado, lo que comporta, a su vez, la nulidad de aquellos planes secundarios que se dicten en su desarrollo (en este caso del Proyecto de Normalización), al contravenir el principio de jerarquía normativa y, por tanto, carecer del necesario soporte normativo (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 2008, 14 de julio de 2010, 7 de febrero de 2011, 19 de junio de 2013 y 2 de junio de 2016, Sala de lo Contencioso-Administrativo).

Ahora bien, los efectos de la declaración de nulidad de un plan urbanístico no son plenos o absolutos, sino que existen ciertas limitaciones que, en última instancia, obedecen a motivos de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución). En concreto, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que «las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente».

Igualmente, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha declarado de forma reiterada que «aunque en puridad de doctrina la declaración de nulidad de una disposición general, por ser de pleno derecho conforme a lo dispuesto en los artículos 47.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 28 y anteriores de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, produzca efectos «ex tunc» y no «ex nunc», es decir, que los mismos no se producen a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición declarada nula, esta eficacia, por razones de seguridad jurídica y en garantía de las relaciones establecidas, se encuentra atemperada por el artículo 73 de la LJCA, en el que con indudable aplicabilidad tanto a los supuestos de recursos administrativos como en los casos de recurso jurisdiccional, se dispone la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula, equiparando la anulación a la derogación, en que los efectos son «ex nunc» y no «ex tunc», si bien sólo respecto de los actos firmes, permaneciendo en cuanto a los no firmes la posibilidad de impugnarlos en función del ordenamiento jurídico aplicable una vez declarada nula la disposición general» (cfr. Sentencias de 17 de junio de 2009, 19 de junio de 2013 y 2 de junio y 6 de septiembre de 2016).

Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha consagrado la denominada «doctrina del acto separado». Así, la Sentencia de 19 de junio de 2009 declara lo siguiente: «El plan parcial, como desarrollo del plan general de ordenación urbana, es como una norma o reglamento y al ser declarado nulo, como efectivamente lo fue, no da lugar a la nulidad de todos los actos que se han producido a su amparo; el plan aunque sea impugnado, produce efectos, es decir, una norma o reglamento produce efectos aunque se impugne, sin perjuicio de que sean los concretos actos que se producen los que sean impugnados; lo que significa que la nulidad de un acto normativo o reglamentario o arrastra la de todos los actos que haya ido produciendo: éstos tienen que ser, en su caso, objeto de concreta impugnación.

Los actos firmes nacidos con base en una norma, reglamento o plan, no son nulos por sí mismos. Es la doctrina del acto separado. En la normativa administrativa puede darse el acto nulo, cuya

nulidad únicamente puede pretenderse ejercitando la acción correspondiente, en el plazo de caducidad, normalmente muy breve, que señala aquella normativa (...).

También el Tribunal Constitucional ha limitado los efectos de las declaraciones de nulidad incluso respecto de los actos no firmes. En concreto, la Sentencia número 111/2016, de 9 de junio, declara que «(...) correspondiendo a este Tribunal precisar los efectos de la nulidad, razones de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) imponen en este caso acotar todavía más esos efectos: la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de la disposición controvertida habrá de producir efectos ex nunc, a partir de la publicaciones de la presente Sentencia, sin que, por tanto, resulten afectados por ésta los presupuestos, planes y solicitudes ya aprobados por juntas de gobierno locales ni los actos sucesivos adoptados en aplicación de los anteriores, hayan o no devenido firmes en la vía administrativa».

5. Por otro lado, y en relación con la ejecución de sentencias firmes dictadas por los tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, ha de recordarse lo que ya expresó este Centro Directivo en su Resolución de 21 de abril de 2015. El artículo 103.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que «la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia».

Por su parte el artículo 104.1 establece: «Luego que sea firme una sentencia, el Secretario judicial lo comunicará en el plazo de diez días al órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso, a fin de que, recibida la comunicación, la lleve a puro y debido efecto y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, y en el mismo plazo indique el órgano responsable del cumplimiento de aquél».

Finalmente, el artículo 107, apartado 1, en redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, dispone en relación con la ejecución de las sentencias firmes dictadas por los tribunales de dicho orden jurisdiccional que «si la sentencia firme anulase total o parcialmente el acto impugnado, el Secretario judicial dispondrá, a instancia de parte, la inscripción del fallo en los registros públicos a que hubiere tenido acceso el acto anulado».

Todo ello, es consecuencia de lo dispuesto por el artículo 118 de la Constitución, según el cual «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». De acuerdo con ello, el artículo 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, establece que: «2. Las Administraciones Públicas, las autoridades y funcionarios, las corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes». Añade a su vez el artículo 18.2 que «Las sentencias se ejecutarán en sus propios términos».

De todo lo expuesto se desprende que, siendo la Administración Pública condenada en un proceso contencioso-administrativo la encargada legalmente de ejecutar la sentencia recaída en el mismo, la actividad que al efecto despliegue se materializará necesariamente en uno o varios actos administrativos que habrán de ajustarse a los términos de aquélla. A la naturaleza jurídica de tales actos administrativos se ha referido desde antiguo la jurisprudencia. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 8 febrero 1982 afirmaba que «(...) el hecho de que, entre los privilegios de la Administración, instrumentalizados para el más idóneo funcionamiento de la misma, cuya meta final es el servicio a la comunidad, se cuente con el de que sea ella misma quien proceda a la ejecución de las sentencias, en los procesos en que haya sido parte, esto es, en los de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, provoca el que en el procedimiento de ejecución, tenga que adoptar medidas, bien de puro hecho, pero muchas veces -las más- de carácter jurídico, o lo que es lo mismo, verdaderos actos administrativos, caracterizados por la nota de su especialidad: la de ser actos de ejecución lo que, normalmente, les priva de sustantividad propia, por ser puros medios o instrumentos, para la efectividad del fallo judicial, cuya razón de ser (la de la institución procesal) no es otra que la consecución de una paz justa, y con ello, una situación de seguridad jurídica, imposible de conseguir si las controversias o conflictos se prolongaran indefinidamente (...)

Serán pues los términos de la sentencia por ejecutar los que determinen la clase y el contenido de los actos que deba dictar la Administración Pública condenada por aquélla a fin de llevarla a efecto.

6. Además, hay razones de índole tanto civil como de procedimiento registral que impiden que la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2016 pueda ser tenida en cuenta a los efectos de anular la compraventa y denegar su inscripción.

Por un lado, la compraventa, tal y como se ha realizado, es un negocio jurídico válido, puesto que la transmisión de la finca no ha sido contraria a norma imperativa o prohibitiva alguna (artículo 6.3 del Código Civil), ni

objeto de impugnación. En efecto, como declaró el Tribunal Supremo en la ya mencionada Sentencia de 19 de junio de 2009, «nunca se puede mantener la inexistencia de un objeto, cuando el contrato tiene indiscutiblemente consentimiento, objeto y causa y se alega una supuesta nulidad. El objeto del contrato es la realidad sobre que versan los intereses regulados; en definitiva, las obligaciones de las partes. Existe objeto por más que se mantenga una ilicitud del contrato o la nulidad, pero el objeto del contrato de compraventa cuya nulidad se pretende, existe, con los demás elementos del contrato». Cuestión distinta, por el contrario, es la posibilidad que tendría en su caso el comprador de solicitar judicialmente la resolución de la venta por imposibilidad sobrevenida del cumplimiento del contrato al amparo de los artículos 1.124 y 1.184 del Código Civil en relación con la doctrina «aliud pro alio» fijada por el Tribunal Supremo, que la define «como la entrega de una cosa distinta a la pactada y como el incumplimiento por inhabilidad del objeto, o por insatisfacción del comprador. El primer supuesto concurre cuando la cosa entregada contiene elementos diametralmente diferentes a los de la pactada; para el segundo caso se hace necesario que el objeto entregado resulte totalmente inhábil para el uso a que va destinado, o que el comprador quede objetivamente insatisfecho; inutilidad absoluta que debe hacer inservible la entrega efectuada hasta el punto de frustrar el objeto del contrato o insatisfacción objetiva del comprador, que no constituye un elemento aislado, ni puede dejarse a su arbitrio, debiendo estar referido a la propia naturaleza y al uso normal de la cosa comprada, que haga del todo punto imposible su aprovechamiento» (cfr. Sentencias de 25 de febrero de 2010, 20 de noviembre y 21 de diciembre de 2012 y 2 de junio de 2015, entre otras).

Por otro lado, y desde el punto de vista de procedimiento o mecánica registral, es principio fundamental el de especialidad, principio que en el ámbito urbanístico tiene su manifestación, entre otros, en el artículo 65.1.g) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: (...) g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento». Según doctrina reiterada de esta Dirección General debe exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada (cfr. Resoluciones de 30 de septiembre de 2005, 19 de febrero de 2007, 10 de septiembre de 2009, 15 de junio de 2010 y 21 de julio de 2011, entre otras).

De este modo, si para la inscripción de actos o sentencias anulatorias de instrumentos de ordenación urbanística es preciso que tal anulación se concrete en fincas concretas, con mayor motivo será necesaria dicha concreción cuando de lo que se trata es de denegar una inscripción por considerar nula una compraventa por nulidad de un objeto, que, sin embargo, no ha sido expresamente declarado como tal, puesto que el registrador carece por sí mismo de la facultad de decidir el alcance y extensión de la nulidad judicialmente declarada.

En consecuencia, según todo lo expuesto, no puede sostenerse que la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo por la que se anula el acuerdo de aprobación del Estudio de Detalle que da origen al Proyecto de Normalización determine «per se» la nulidad de todas los actos llevados a cabo con posterioridad sobre la finca matriz en su ejecución, y con ello la creación de la finca objeto de venta, siendo por ello necesario primero que se determine por los tribunales, y luego se ejecute por la administración, el concreto alcance de la nulidad declarada.

7. Admitida la validez de la compraventa, deben analizarse los restantes defectos expresados por la registradora en su nota, relativos a la capacidad y habilitación de la fundación titular para vender.

En primer lugar, objeta la registradora que no se cumple lo dispuesto en los artículos 17 y 19 de la Ley 13/2002, de 15 de julio, de Fundaciones de Castilla y León, pues no acredita por certificación expedida por el secretario de la fundación que el acuerdo de venta de la finca fue adoptado por el patronato, que es el órgano a quien corresponde la gestión patrimonial de la fundación. Dispone el artículo 17.1 que «la administración y disposición del patrimonio de la Fundación, corresponde al Patronato en la forma establecida en los Estatutos y con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley y en el resto del ordenamiento jurídico», y el 19.1 que «el Patronato podrá acordar la enajenación y gravamen de los bienes y derechos que constituyen el patrimonio de la fundación, cuando resulte conveniente para los intereses de la misma».

Este defecto no puede sostenerse. Ciertamente, la certificación expedida por el secretario de la fundación e incorporada a la escritura es notablemente mejorable, pues certifica el contenido del acta de los acuerdos adoptados por la fundación de un modo incompleto, haciendo una transcripción parcial de aquellos, sin que consten, entre otras circunstancias, ni el órgano ni la fecha en que se aprobó el acuerdo de venta.

Ahora bien, tales circunstancias omitidas en la certificación sí resultan, sin embargo, acreditadas en otros de los documentos presentados a inscripción. Así, en la misma escritura de compraventa, el secretario compareciente hace constar que el acuerdo fue adoptado por la junta del patronato. Por su parte, la Dirección General de Atención al Ciudadano y Modernización Administrativa, de la Consejería de la Presidencia y Administración Territorial de la Junta de Castilla y León, en todas las resoluciones expedidas y referidas en el apartado «Hechos», hace referencia al acuerdo adoptado por el Patronato con fecha 21 de diciembre de 2006. En concreto, la resolución de 19 de abril de 2007 declara que «con fecha 15 de marzo de 2007 se ha recibido (...) una certificación expedida por el Secretario del Patronato con el Visto Bueno del Presidente, que acredita la adopción del correspondiente acuerdo, por unanimidad de los patronos, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2006». Finalmente, la Gerencia Regional de Justicia, perteneciente a la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León, en Resolución de 27 de mayo de 2008 declara, en su fundamento de Derecho segundo que «el Patronato de la Fundación Emilio Álvarez Gallego adoptó el acuerdo de enajenación en la forma prevista en los Estatutos y en ejercicio de las facultades y competencias que le confieren los artículos 17.º y 19.º de la Ley 13/2002, de 15 de julio de Fundaciones de Castilla y León, que, respectivamente, establecen que el gobierno de las fundaciones y la administración de su patrimonio corresponde al Patronato de las mismas, y que el Patronato podrá acordar la enajenación y gravamen de los bienes y derechos que constituyen el patrimonio de la fundación cuando resulte conveniente para los intereses de la misma».

En consecuencia, del conjunto de la documentación presentada en el Registro resulta indubitado que el acuerdo fue adoptado por el patronato, en cumplimiento de lo previsto por los artículos 17 y 19 de la Ley 13/2002, de 15 de julio, de Fundaciones de Castilla y León, documentos que deben ser tenidos en cuenta por la registradora por cuanto en varias ocasiones esta Dirección General ha declarado que puede, y debe, el registrador actuar de oficio cuando los defectos por él apreciados puedan ser subsanados mediante simples operaciones matemáticas o mediante una interpretación lógica y sistemática del resto del documento calificado, atendidas las reglas del sano juicio y la entidad de la falta (Resoluciones de 19 de junio de 1990, 25 de junio y 21 de noviembre de 2001, 18 de junio de 2002, 12 de septiembre y 23 de julio de 2005 o 16 de julio de 2007).

8. En segundo lugar, objeta la registradora que no se acredita en la certificación expedida por el secretario que la venta se realizara asegurando la libre concurrencia y la imparcialidad del comprador y por importe no inferior al de tasación, exigencias impuestas por el patronato en su autorización, indicando cuál fue este precio mínimo y cuáles fueron las ofertas y proposiciones recibidas, a efectos de comprobar que la venta se ajusta a los términos autorizados por el protectorado, y acordados por el propio patronato de la fundación.

En relación con este defecto, conviene resaltar que la exigencia de la libre concurrencia e imparcialidad de los actos dispositivos realizados por las fundaciones es un imperativo legal, recogido por el artículo 19.2 de la Ley de Fundaciones de Castilla y León, según el cual «la enajenación deberá llevarse a cabo mediante procedimientos que garanticen la concurrencia pública y la imparcialidad, salvo en aquellos casos en que las circunstancias determinen la conveniencia de utilizar otros sistemas». De este modo, lo que hace el protectorado en la resolución por la que se confiere autorización para, entre otras cosas, vender la finca objeto de este expediente es confirmar la necesidad de que la venta se realice en tales condiciones, sin que proceda la utilización de los otros sistemas a los que alude el referido artículo 19.2, tales como la enajenación directa, método expresamente excluido por el protectorado en la autorización concedida.

Consecuentemente, lo que debe ser, y de hecho es, objeto de calificación en el presente caso no es la autorización del protectorado, sino la conformidad de la venta con las exigencias legalmente impuestas y reiteradas por el protectorado, de ahí que no proceda, en contra de lo que sostiene el recurrente, la aplicación del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, sino la del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Presupuesto lo anterior, el único modo por el que la registradora puede, en el ejercicio de su labora calificadora, apreciar y comprobar el efectivo cumplimiento de tales requisitos es por medio de la certificación expedida por el secretario de la fundación, quien habrá de certificar, bajo su responsabilidad, que tales condiciones de concurrencia pública, imparcialidad y precio de venta han sido efectivamente cumplidas por medio una manifestación expresa al efecto, pero sin que sea necesario que, adicionalmente, incluya las ofertas y proposiciones recibidas, pues es algo que excede del control registral, debiendo quedar relegado a la exclusiva responsabilidad del secretario certificante la veracidad de tal manifestación.

En el presente caso, si bien la certificación expedida por el secretario no hace mención alguna al cumplimiento o no del referido mandato legal, lo cierto es que, tal y como ocurre con el defecto anterior, del conjunto de la documentación presentada a inscripción sí resulta acreditada tal exigencia, pues la Dirección General de Atención al Ciudadano y Modernización Administrativa, de la Consejería de la Presidencia y Administración

Territorial de la Junta de Castilla y León, en la resolución de 19 de abril de 2007, declara en su fundamento de Derecho III.2.º) que «el Patronato se propone enajenar el subsuelo de la parcela mediante admisión de ofertas presentadas en sobre cerrado y de acuerdo con el pliego de condiciones acordado en sesión del Patronato de fecha de 21 de diciembre de 2006, procedimiento que se considera acorde con la disposición del artículo 19.º de la Ley 13/2002, de 15 de julio de Fundaciones de Castilla y León, que establece que (...)». En consecuencia, debe también revocarse este defecto.

9. Por último, el defecto relativo a la exigencia de un pronunciamiento expreso por parte del Protectorado sobre si la venta se ajustó o no a la autorización previamente concedida por el mismo no puede tampoco mantenerse.

De acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley de Fundaciones de Castilla y León, «será necesaria la autorización previa del Protectorado para enajenar bienes o derechos que formen parte de la dotación fundacional o estén vinculados directamente al cumplimiento de fines, o su valor sea superior al 20 por 100 del valor total del grupo de bienes o derechos de la Fundación de la misma naturaleza que los que se pretende enajenar, así como para establecer cargas o gravámenes sobre ellos. La transmisión de bienes o derechos de la Fundación en los supuestos en que no es necesaria la previa autorización del Protectorado se comunicará de forma detallada al mismo, en un plazo no superior a un mes desde la celebración del correspondiente negocio jurídico». Esta autorización se concede por resolución de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Modernización Administrativa, de la Consejería de la Presidencia y Administración Territorial de la Junta de Castilla y León, de 19 de abril de 2007, según la cual se acuerda conceder autorización, entre otras, para vender el subsuelo de la parcela afectada asegurando la concurrencia pública y la imparcialidad en la selección del comprador, y por un precio de salida no inferior al de tasación, y se interesa del patronato la remisión de una copia autorizada y dos copias simples de la escritura por la que se formalice la operación para su constancia en el protectorado en inscripción en el Registro de Fundaciones.

De este modo, concedida la autorización por el protectorado en virtud de la mencionada resolución, el mandato legal es íntegramente cumplido sin que sea exigible, además, una aprobación a posteriori pues hay que recordar que las limitaciones impuestas por la Ley de Fundaciones de Castilla y León, al igual que las de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, y en general, como cualquier otra restricción que se imponga a la capacidad de las personas jurídicas, ha de ser objeto de interpretación estricta (cfr. artículos 4.2 y 38 del Código Civil) y, por ello, no cabe exigir más autorizaciones o aprobaciones que las que legalmente se prevén.

Es cierto que el protectorado, en aplicación de lo previsto por el artículo 17 del Reglamento de Fundaciones de Castilla y León (según el cual, «1.-Cuando el Protectorado tenga conocimiento de que se han producido enajenaciones de bienes o derechos, o se han establecido cargas o gravámenes sobre los mismos, sin la preceptiva autorización previa en aquellos casos en que así lo exige la Ley, requerirá al Patronato de la fundación afectada para que, en el plazo máximo de treinta días hábiles, informe de los negocios jurídicos y de las razones que motivaron su realización sin autorización previa; y formule las alegaciones y presente los documentos que estime convenientes. 2.-El Protectorado, a la vista de las circunstancias concurrentes y ponderando la existencia de buena fe por parte del Patronato y la ausencia de daños y perjuicios para la fundación, podrá autorizar las operaciones llevadas a cabo, acordando, en caso contrario, el inicio de las actuaciones que procedan para establecer las correspondientes responsabilidades»), solicitó de la fundación vendedora la documentación necesaria para apreciar si había sido o no incumplida la autorización previamente concedida. No obstante, por resolución de la Gerencia Regional de Justicia de 27 de mayo de 2008, se declaró no haber lugar a la tramitación del requerimiento previsto por el artículo 17 del Reglamento de Fundaciones de Castilla y León, acordando el archivo de las actuaciones.

Tal manifestación ha de entenderse suficiente, tanto desde el punto de vista formal, por cuanto reviste forma de resolución administrativa (ex artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario), como desde el punto de vista material, por cuanto se declara expresamente no haber lugar a la tramitación del procedimiento del artículo 17 del Reglamento, por considerar cumplido el mandato del artículo 19.3 de la Ley de Fundaciones de Castilla y León.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 19 de abril de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.