

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009259

RESOLUCIÓN de 9 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mahón, por la que se suspende la inscripción de finca a favor del Ayuntamiento.

(BOE de 30 de octubre de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Cesiones obligatorias. Requisitos de inscripción de actos de naturaleza urbanística. Otorgamiento de escritura pública previsto el convenio firmado entre las partes. Se debate sobre la formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de aquellos terrenos que, según el planeamiento urbanístico, son destinados a viales, parques y jardines. La sola certificación del Secretario del Ayuntamiento respectivo, es título formal suficiente para la inscripción en favor de esta entidad de tales terrenos, siempre que en la misma se dé fe de los actos administrativos firmes a través de los cuales se opera la cuestionada cesión. Si durante el proceso de gestión urbanística se había producido un acto que tuviera legalmente reconocida aquella aptitud traslativa, la falta de formalización voluntaria en un título formal idóneo para la inscripción podría ser suplida acudiendo subsidiariamente a la ejecución administrativa. El supuesto de convenio urbanístico tipificado en la legislación del suelo admite la inscripción mediante acta administrativa pues lo equipara al de las cesiones obligatorias, para las cuales se prevé el acta administrativa y excluye la escritura pública. Resultando de la certificación administrativa presentada que la finca a que se refiere está destinada por el planeamiento como terreno de cesión obligatoria así como que se han cumplido los requisitos para la consumación de la adquisición en la persona del Ayuntamiento, no cabe sino afirmar la idoneidad documental del título presentado para proceder a la inscripción solicitada. El hecho de que entre el titular registral y la Administración cesionaria existiese un convenio urbanístico en el que se previó el otorgamiento de escritura pública para formalizar la cesión no obsta a lo expuesto. Es precisamente la falta de otorgamiento de la escritura pública la que justifica que el Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias, lleve a cabo de forma unilateral la formalización de cesión de un terreno que, materialmente ya le pertenece, a fin de modificar el contenido del Registro de la Propiedad. Resultando que el terreno objeto de este expediente se encuentra sujeto a cesión obligatoria como consecuencia de las previsiones del planeamiento y que la aprobación definitiva de la modificación del Plan a que se condicionó se produjo efectivamente, la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento no puede quedar afectada por aquél.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18 y 20.

RD Leg. 7/2015 (TRLRUR), arts. 7, 11, 14, 17.2, 18.1 y 65 a 67.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 29, 30, 31 y 32.

En el recurso interpuesto por doña Misericordia Sagrañes Barenys, alcaldesa de Alaior, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mahón, don Ángel de la Puente Jiménez, por la que se suspende la inscripción de finca a favor del Ayuntamiento.

Hechos

I

Por la secretaria del Ayuntamiento de Alaior, doña L. S. V., se expidió certificación en relación con la finca registral número 4.876 del Registro de la Propiedad de Mahón del que resultaba:



a) Que el Plan Parcial de ordenación de Cala en Porter aprobado definitivamente el día 16 de mayo de 1977, incluye la calificación de dicha finca como zona de aparcamiento, y así consta en su descripción registral.

b) Que el día 9 de junio de 1988 se suscribió convenio urbanístico con el fin de agilizar la ejecución del Plan entre el titular registral y el Ayuntamiento de Alaior cuyo contenido se transcribe y del que resulta que su objeto es la cesión de viales y recalificación de terrenos; Que los terrenos afectados, que se describen, son objeto de recalificación como consecuencia de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, y Que, recaída aprobación definitiva de dicha revisión, la cesión fiduciaria de terrenos que se lleva a cabo se convertirá en propiedad y pleno dominio y se procederá, de inmediato, al otorgamiento de las escrituras notariales correspondientes.

c) Que el contenido del convenio se ha incumplido por cuanto nunca se llegaron a otorgar las escrituras de cesión definitiva de la finca a que se refiere la certificación.

d) Que, tras la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el día 24 de marzo de 1994, el convenio ha devenido firme al no haberse presentado impugnación alguna de su contenido. Dicho Plan contiene una previsión coincidente con el contenido del convenio urbanístico.

e) Que el titular registral, en fecha 29 de septiembre de 2009, presentó el aviso a que se refiere el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con la finca a que se refiere la certificación, y que, presentada propuesta de valoración, fue rechazada por decreto de la Alcaldía que, recurrida en reposición, fue de nuevo rechazada deviniendo firme en vía administrativa habiendo acudido el interesado al Jurado Provincial de Expropiación donde permanece su solicitud.

f) Que el convenio urbanístico firmado entre el titular y el Ayuntamiento por el que se acuerda la cesión de viales, hace innecesaria la aprobación de proyecto de equidistribución, dado que los promotores han consolidado desde hace años el desarrollo de la urbanización, y porque todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita son titularidad del mismo dueño.

g) Que el Decreto de la Alcaldía 2018/0073, de 7 de marzo de 2018, contiene orden de expedir certificación con la finalidad de proceder a la inscripción registral a favor del Ayuntamiento lo que tiene lugar de conformidad con los artículos 2.2 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

II

Presentada la referida certificación en el Registro de la Propiedad de Mahón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Mahón.

El Registrador de la Propiedad firmante, tras examinar los antecedentes del Registro y previo examen y calificación del precedente documento que motivó el asiento 286-0 del Diario 154, de conformidad con el artículo 18 y demás concordantes de la Legislación Hipotecaria, procedo a la calificación desfavorable del mismo, de acuerdo con los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Hechos

1.º Se presenta en este Registro de la Propiedad el día 12 de abril de 2018, bajo asiento 286-0 del Diario 154 certificación administrativa de la misma fecha, expedida por doña L. S. V., secretaria del Excelentísimo Ajuntament d'Alaior, con el Visto Bueno de la sra. Alcaldesa del citado Ayuntamiento, doña Misericordia Sagrañes Barenys, en el que se solicita la inscripción de la finca registral 4876 de Alaior, inscrita al folio 232 del tomo 836 del archivo, a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Alaior, en virtud del convenio urbanístico suscrito en fecha 9 de junio de 1988 entre el Ajuntament d'Alaior y el sr. J. J. P.

Fundamentos de derecho

Se suspende la inscripción del precedente documento por los motivos siguientes:



1.º Es necesario el otorgamiento de la escritura pública a la que alude la cláusula 5.ª del citado convenio según la cual "...la cesión fiduciaria que aquí se contempla se convertirá en de propiedad y pleno dominio y se procederá, de inmediato, al otorgamiento de las escrituras notariales correspondiente".

2.º La Resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 13 de abril de 2018, que se acompaña, en la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por don J. P. P. no es firme, pues contra la misma cabe recurso Contencioso Administrativo a interponer en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears. La suspensión de la práctica de la inscripción determina la prórroga del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...)

Mahón, a 2 de mayo de 2018. El Registrador (firma ilegible)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al Registrador de la Propiedad de Felanitx número 1, don Teófilo Hurtado Navarro, quien, mediante resolución de fecha 19 de junio de 2018, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Mahón.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña Misericordia Sugrañes Barenys, alcaldesa de Alaior, interpuso recurso el día 13 de julio de 2018 en virtud de escrito en el que alegó, resumidamente, lo siguiente:

Primero.—Que, de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 22 de febrero de 2007, la naturaleza jurídica de los convenios urbanísticos se determina por su propio contenido no siendo lo mismo un convenio de contenido típico de ejecución de planeamiento, sujeto al derecho administrativo, cuya formalización e inscripción se sujetan al artículo 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, que los convenios atípicos a los que se aplica la regla supletoria del artículo 32 del citado real decreto, y Que estamos ante un convenio típico en el que se contempla la cesión obligatoria de viales, así como la de la finca que se encuentra destinada a parquin y parada de autobús, tal y como resulta de su propia descripción registral lo que pone de relieve su destino a ser cedida como parte del viario urbano, lo que lleva a la aplicación del artículo 2.2 del Real Decreto 1093/1997, debiendo admitirse la certificación del acto administrativo (aprobación del convenio), como título inscribible.

Segundo.—El Registrador alude a la cláusula quinta del convenio, pero ésta no tiene carácter excluyente respecto de otros títulos inscribibles, como acepta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre de 2001, de contenido similar al presente supuesto. En cualquier caso, el pacto no deroga la norma en materia de inscripción en el Registro de la Propiedad contemplada entonces en el Reglamento de Gestión y hoy en el Real Decreto 1093/1997 al tratarse de derecho público.

Tercero.—Que no se puede pretender la aplicación del citado Reglamento de Gestión al quedar derogado en esta materia por el nuevo, lo que impide su aplicación; Que la denominada retroactividad mínima está excluida de la retroactividad en sentido propio, como ha reconocido el Tribunal Supremo y el Constitucional (con cita). En consecuencia, tras la entrada en vigor del Real Decreto 1093/1997, el acceso al Registro de la Propiedad de documentos administrativos se regula en su artículo 2.2, aunque fuera de fecha anterior; Que, en consecuencia, estamos ante un acto administrativo cuya certificación se ha emitido, es firme, y en el que constan las circunstancias precisas para la inscripción, por lo que no es preciso otorgar una escritura pública que el precepto citado no exige a la Administración, que está obligada a utilizar el procedimiento más ágil para la satisfacción del interés público. La actitud obstruccionista del cedente, no puede suponer un perjuicio para los intereses municipales, sin perjuicio de su derecho a acudir a los tribunales, y Que, de todo lo anterior, resulta la inscribibilidad de las cesiones de terrenos de los particulares al Ayuntamiento derivada de convenio urbanístico mediante documento administrativo, sin necesidad de escritura pública, sin perjuicio del derecho de las partes a solicitarla.

Cuarto.—En cuanto a la resolución del Jurado Provincial de Expropiación, se acompañó a efectos puramente informativos, sin constituir documento inscribible, que está constituido exclusivamente por la certificación de la secretaria del Ayuntamiento. El citado documento complementario nada añade a la situación, pues la petición del anterior titular para pretender que se le abonase por vía de expropiación una finca destinada a



vial, ocultando que ya estaba cedida como consecuencia de la ejecución del convenio, no afecta a la inscribibilidad del documento. En definitiva, los avatares de la petición expropiatoria del anterior propietario no son obstáculo que impida la inscripción.

V

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 19 de julio de 2018, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 7, 11, 14, 17.2, 18.1 y 65 a 67 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; 29, 30, 31 y 32 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 1988, 27 de abril de 1993, 3 de octubre de 1996, 11 de junio de 2012, 5 de agosto de 2013, 3 de julio de 2014, 15 de julio de 2015, 29 de julio de 2016 y 31 de mayo de 2017.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad certificado emitido por la secretaria de Ayuntamiento por el que se solicita la inscripción de determinada finca, cuya descripción registral recoge su destino a aparcamiento y viales, a favor del propio Ayuntamiento, el registrador suspende la inscripción por dos motivos. En primer lugar porque resulta del convenio urbanístico entre el titular registral y el Ayuntamiento, que la propia certificación transcribe parcialmente, lo siguiente: «(...) la cesión fiduciaria que aquí se contempla se convertirá en de propiedad y pleno dominio y se procederá, de inmediato, al otorgamiento de las escrituras notariales correspondiente».

En segundo lugar porque del propio certificado resulta la falta de firmeza de una resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa recaída ante la solicitud del titular registral de instar un procedimiento de aquella naturaleza.

Como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 24 de marzo de 2004 y 13 de diciembre de 2010).

La precisión es relevante porque la calificación impugnada se limita exclusivamente a las cuestiones señaladas enmarcando así lo que ha de ser el contenido de la presente.

2. Sin perjuicio de lo anterior y con el fin de delimitar adecuadamente la presente resolución, este Centro Directivo considera oportuno traer a colación su doctrina sobre la aplicabilidad de la normativa vigente a los requisitos de inscripción de actos de naturaleza urbanística sin perjuicio de la aplicación de la normativa sustantiva entonces vigente a los actos cuya inscripción se solicita. Ciertamente la nota de defectos del registrador carece de mención alguna a esta cuestión pero al ser traída a colación por la parte recurrente en su escrito, es pertinente fijar adecuadamente las normas sobre la que se ha de decidir la cuestión de fondo.

La citada doctrina, como ha tenido ocasión de afirmar este Centro Directivo en Resoluciones de 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012, 15 de abril de 2013 (2.ª) y 4 y 11 (1.ª) de marzo, 22 de abril (2.ª) y 24 de noviembre de 2014, entre otras, sostiene que procede afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos urbanísticos sujetos a inscripción, sin perjuicio de la remisión a la normativa autonómica que regule la validez de aquellos, ya que, si bien, con carácter general, la sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr.



artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas desarrollar sus competencias en materia de urbanismo y así, por ejemplo, determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que estas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por estas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar los requisitos para que aquellos actos puedan acceder al Registro de la Propiedad (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011, 8 de mayo de 2012 y 6 de mayo de 2013).

Es doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo).

En materia de inscripción de obras nuevas (cfr. Resoluciones de 21 de enero y 1 de marzo de 2012), este Centro Directivo tiene declarado que: «(...) las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico; texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, hasta el vigente 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), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción».

En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013 y 2 de abril de 2014, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite».

Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal, por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular -vgr., licencia, seguro, certificado de eficiencia energética,...–para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción -cfr. Resolución de 2 de abril de 2013 y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria-.

De este modo queda determinado que, sin perjuicio de la ley aplicable al hecho o acto material cuya inscripción se solicita en el presente expediente, que la calificación registral no cuestiona, los requisitos que para su inscripción han de exigirse son los derivados de la legislación aplicable en el momento de su presentación en el Registro de la Propiedad: Ley y Reglamento Hipotecario vigentes así como las normas especiales que contienen regulación específica en relación al acceso al Registro; artículo 65 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. Establecida la ley temporalmente aplicable a la solicitud de inscripción, se trata de dilucidar si el acto material que contiene la documentación presentada, que la nota de calificación no cuestiona, precisa de otorgamiento de escritura pública al así haberlo previsto el convenio firmado entre las partes y cuyo contenido se transcribe en la certificación objeto de presentación.



La respuesta sólo puede ser negativa. No siendo objeto de calificación el hecho de que se ha producido la cesión obligatoria de terrenos destinados a aparcamiento y viales al Ayuntamiento, la cuestión queda reducida a si la certificación emitida por la secretaria de la corporación es título formal suficiente a pesar de la previsión de otorgamiento de escritura pública que se hizo en el convenio urbanístico en el que las partes fijaron el conjunto de derechos y deberes derivados de la revisión y modificación del Plan General de Ordenación del municipio.

La cuestión, así planteada ha merecido una respuesta positiva por parte de esta Dirección General desde la ya clásica Resolución de 12 de enero de 1988, hasta las más recientes.

La Resolución de 27 de abril de 1993, en un supuesto que guarda gran paralelismo con el que da lugar a la presente, estableció que: «Se debate pues sobre la formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de aquellos terrenos que, según el planeamiento urbanístico, son destinados a viales, parques y jardines. Como ya declarara este Centro Directivo (vid. Resolución de 12 de enero de 1988), la sola certificación del Secretario del Ayuntamiento respectivo, es título formal suficiente para la inscripción en favor de esta entidad de tales terrenos, siempre que en la misma se dé fe -como en ese supuesto ocurría- de los actos administrativos firmes a través de los cuales se opera la cuestionada cesión. En este sentido el título presentado, en cuanto por él se acredita la ejecución forzosa en vía administrativa de un posible deber urbanístico de cesión de viales, puede ser título suficiente para acreditar la traslación del dominio operada con esa ejecución».

La Resolución de 3 de octubre de 1996, en un supuesto de hecho que también guarda semejanza con el presente, afirma: «La viabilidad del procedimiento de ocupación que aquí se contempla fue abordada por la Resolución de este Centro directivo de 12 de enero de 1988, vigente la legislación anterior y ante un supuesto en que el sistema de ejecución seguido era el de cooperación. Aun cuando allí se debatía en torno a la idoneidad del título formal o documento que se pretendía inscribir, fue necesario abordar la cuestión de fondo, la existencia de un acto o título traslativo del dominio que se pretendía inscribir. Y la conclusión fue que si durante el proceso de gestión urbanística se había producido un acto que tuviera legalmente reconocida aquella aptitud traslativa, la falta de formalización voluntaria en un título formal idóneo para la inscripción podía ser suplida acudiendo subsidiariamente a la ejecución administrativa. No desvirtuó esta doctrina la posterior Resolución de 27 de abril de 1993 pues si bien en la misma se rechazó la inscripción del acto administrativo de ocupación lo fue por la falta de datos suficientes en el documento presentado a tal fin».

Finalmente, la Resolución de 11 de junio de 2012, en un supuesto en el que, como en el presente, existía un previo convenio urbanístico se afirma: «En el presente caso, la cesión resulta de convenio urbanístico complementado por la correspondiente acta administrativa de entrega de bienes, por lo que la cuestión es si debe considerarse donación sujeta al requisito formal de la escritura pública o es inscribible a través del documento administrativo», para concluir que: «El artículo 32 presupone que el supuesto de convenio urbanístico tipificado en la legislación del suelo admite la inscripción mediante acta administrativa pues lo equipara al de las cesiones obligatorias, para las cuales el artículo 30 prevé el acta administrativa, y excluye la escritura pública».

En definitiva, resultando de la certificación administrativa presentada que la finca a que se refiere está destinada por el planeamiento como terreno de cesión obligatoria así como que se han cumplido los requisitos para la consumación de la adquisición en la persona del Ayuntamiento (vid. Resoluciones de 12 de enero de 1988 y 31 de mayo de 2017, entre otras), no cabe sino afirmar la idoneidad documental del título presentado para proceder a la inscripción solicitada.

El hecho de que entre el titular registral y la Administración cesionaria existiese un convenio urbanístico en el que se previó el otorgamiento de escritura pública para formalizar la cesión no obsta a lo hasta ahora expuesto. Es precisamente la falta de otorgamiento de la escritura pública la que justifica que el Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias, lleve a cabo de forma unilateral la formalización de cesión de un terreno que, materialmente ya le pertenece, a fin de modificar el contenido del Registro de la Propiedad.

Así lo autorizan expresamente los artículos 29 a 32 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para las cesiones de terrenos que tengan el carácter de obligatorias (artículos 65.1.b) y 66 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo). Limitado el objeto de este expediente a la idoneidad formal del documento presentado y resultando la misma de lo hasta ahora expuesto no cabe sino revocar la nota de defectos en cuanto a este motivo.

4. Igual destino estimatorio merece el segundo de los defectos señalados en el acuerdo del registrador cuyo escuetísimo contenido (al fundamentarse exclusivamente en una genérica referencia al artículo 18 de la Ley Hipotecaria), hace preciso que esta Dirección General asuma la explicación de los hechos y de sus consecuencias jurídicas a fin de que el contenido de la presente sea inteligible para terceros.



Como resulta de la certificación de la secretaria del Ayuntamiento objeto de presentación, tras la firma del convenio urbanístico entre el titular registral y la corporación municipal en virtud del cual aquél se obliga a formalizar la cesión obligatoria de terrenos derivada de la ejecución del planeamiento como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación del Plan General, y tras producirse esta, se produce el aviso previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, Real Decreto 1346/1976. Este «aviso», hace referencia a la previsión del artículo 69 de dicha ley, conforme al cual: «Uno. Cuando transcurran cinco años, desde la entrada en vigor del Plan o Programa de Actuación Urbanística sin que se llevase a efecto la expropiación de los terrenos, que, con arreglo a su calificación urbanística, no sean edificables por sus propietarios, ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, el titular de los bienes o sus causahabiente advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de Justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurrieren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia».

El precepto hace referencia al supuesto específico de que los terrenos no edificables no sean de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, reconociendo el derecho del propietario a instar el procedimiento de expropiación y obtener así una justa compensación ante el hecho de que su propiedad carece de aprovechamiento (vid. artículo 48.e) de la vigente Ley).

No es esta la situación que resulta del certificado administrativo presentado a inscripción siendo así que, conforme al artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa».

En definitiva, sin perjuicio de las consecuencias administrativas y, en su caso, judiciales que resulten de la pretensión del particular, lo cierto es que resultando que el terreno objeto de este expediente se encuentra sujeto a cesión obligatoria como consecuencia de las previsiones del planeamiento y que la aprobación definitiva de la modificación del Plan a que se condicionó se produjo efectivamente, la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento no puede quedar afectada por aquél. Tiene razón la recurrente cuando en su escrito de recurso pone de manifiesto que la existencia de dicho procedimiento no empece la viabilidad del contenido de la certificación emitida de conformidad con el artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y es que no es el acta de ocupación a que se refiere el artículo 32 del Reglamento Hipotecario la que ha sido objeto de presentación sino el certificado de solicitud de inscripción de terrenos de cesión obligatoria de continua referencia. Procede la estimación del motivo de recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 9 de octubre de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.