

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11366** *Resolución de 1 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1 a inscribir una escritura de permuta de Patrimonio Municipal del Suelo por suelo y ejecución de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*

En el recurso interpuesto por don M. A. C. A., en nombre y representación y como Administrador único de «Galmasilla, S.L.», que a su vez es Gerente único de «Posmocan "Los Gavilanes", Unión Temporal de Empresas; Ley 18/1982, de 26 de mayo», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Getafe número 1, don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir una escritura de permuta de Patrimonio Municipal del Suelo por suelo y ejecución de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

#### Hechos

I

En escritura de permuta de Patrimonio Municipal del Suelo por suelo y ejecución de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, otorgada el día 20 de mayo de 2015, ante el Notario de Getafe, don Vicente Jaime Nieto Olano, número 1.009 de su protocolo, el Ayuntamiento de Getafe entregó en permuta a la entidad «Posmocan "Los Gavilanes", Unión Temporal de Empresas, Ley 18/1982 de 26 de mayo», determinadas parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo de las que es titular, salvo una de ellas de la que le pertenece un 14,60%. Como contraprestación, la citada entidad ha procedido a la obtención del suelo por el procedimiento de expropiación y a la realización de las obras de urbanización recogidas en las modificaciones de los proyectos de urbanización en ejecución de las modificaciones del Plan Especial de Infraestructuras Externas y Plan Parcial, aprobados por acuerdos del Pleno de 1 de febrero y 10 de abril de 2012.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Getafe número, 1 fue objeto de la siguiente calificación: «En relación con el despacho del presente documento, ingresado en esta oficina ayer bajo el asiento 1.444, Diario 255, se suspende por los siguientes defectos: Omisión absoluta del procedimiento previsto legalmente para la enajenación de los bienes de los patrimonios municipales del suelo y demás bienes patrimoniales del Ayuntamiento, previsto en los arts. 91 Ley de la CAM 2/2003, de 11 de marzo, en relación con el 178 Ley de Suelo de la CAM (Ley 9/2001, de 17 de julio). Téngase en cuenta que la naturaleza del acto documentado no puede calificarse de permuta (menos de permuta con otros bienes inmuebles, como contempla el apartado 3 del art. 91 Ley 2/2003), sino, en todo caso, de mera dación de bienes en pago de deudas (las que tendría el Ayuntamiento de Getafe con el concesionario de la ejecución del sector UPG Los Gavilanes, como consecuencia de la modificación a posteriori de su planeamiento). El acuerdo de enajenación no ha sido adoptado por el órgano municipal competente (que lo sería el Pleno y no el alcalde, como se desprende de los arts. 21.1. p, y 22.2, o de la LRBRL, tras su modificación por la Ley 57/2003 de modernización del gobierno local). Adviértase que en la documentación aportada, la justificación de la operación ahora calificada consiste en el protocolo de 25 de julio de 2013, suscrito en representación del Ayuntamiento de Getafe por su Alcalde y aprobado por su Junta de

Gobierno el 19 de mayo corriente, y reiterado el 20 de mayo (por cierto que en esta reiteración se condiciona su eficacia a la ratificación por la Junta de Gobierno local, la que no se acredita). Contra esta calificación (...) En Getafe, a 2 de junio de 2015 (firma ilegible). Fdo.: Juan Sarmiento Ramos Registrador de la Propiedad».

## III

Contra la precedente nota de calificación, don M. A. C. A., en nombre y representación y como Administrador único de «Galmasilla, S.L.», que a su vez es Gerente único de «Posmocan "Los Gavilanes", Unión Temporal de Empresas; Ley 18/1982, de 26 de mayo», interpuso recurso mediante escrito de fecha 2 de julio de 2015, que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1 el mismo día, en el que, después de relacionar los hechos y las actuaciones administrativas previas al otorgamiento de la escritura, resumidamente expone los siguientes fundamentos de Derecho. Primero.– Infracción del artículo 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al desconocer el Registrador la presunción de validez de los actos administrativos, atribuyéndose funciones para declarar su ilegalidad que no le corresponden. Conforme al artículo 57.1 de la Ley 30/1992, que reproduce los actos administrativos gozan de presunción de validez y el registrador, convirtiéndose en juez de la legalidad del acto administrativo, ha excedido el ámbito propio de su facultad de calificación. Para poner de relevancia esta presunción de validez, ha de tenerse en cuenta que la misma se impone incluso a los tribunales de Justicia del orden civil, de modo que únicamente puede dejarse sin efectos a través de los correspondientes recursos administrativos, revisión de oficio o recurso contencioso administrativo. Al margen de estos cauces tasados, se trata de una presunción que se impone a todos los operadores jurídicos. Reseña las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 473/2009, de 19 de junio, y número 545/2014, de 1 de octubre. Partiendo de estas consideraciones, continúa el recurrente señalando que hemos de enfrentarnos a la función calificadoras para delimitarla adecuadamente de modo que no se convierta en una vía de revisión de los actos administrativos al margen de todo procedimiento y garantía vulnerando el derecho fundamental del beneficiado por el acto cuya irregular revisión se promueve a un proceso con todas las garantías (artículo 24 de la Constitución Española). Esta función está recogida en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, que transcribe. Destaca que la razón de ser de esta función es garantizar los derechos de los particulares desde la perspectiva registral, pero cohonestando esta función con la presunción de validez del acto. Reproduce parcialmente la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 22 de junio de 1989. Insiste en que el registrador se ha excedido en sus funciones; Segundo.–Arbitraria apreciación de la falta de competencia de la Junta de Gobierno Local para aprobar la transacción. Alega aquí el recurrente la derogación de la legislación invocada en la nota de calificación, y basa la competencia de la Junta en el artículo 14.h del Reglamento Orgánico del Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Getafe, y Tercero.–Incorrecta calificación del negocio jurídico, que en ningún caso afecta a su eficacia traslativa de la propiedad. En el informe jurídico de la Asesora Jurídica de 21 de julio de 2014, después de analizar la necesidad de compensar el desequilibrio producido en el convenio urbanístico, derivado de haber impuesto al concesionario mayores obras que constituyen sistemas generales del Plan General, se justifica la posibilidad de entregar como compensación las parcelas en cuestión. Reproduce parcialmente este informe en particular el contenido del artículo 176, apartado f), 2, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para justificar el pago mediante permuta, el artículo 36 de la misma norma, en cuanto a la definición de red pública, y el artículo 178.e), que establece que los bienes de los patrimonios públicos del suelo, pueden ser permutados por terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. Continúa el informe fijando los requisitos de la permuta que deberán concurrir en el momento de la firma de la escritura. Continúa rebatiendo la calificación que, en referencia al negocio jurídico que se documenta, hace el registrador y que entiende como dación en pago no como permuta. Alega el recurrente que se han entregado unos

terrenos a cambio de unas infraestructuras que el concesionario se ha obligado a realizar y que la permuta de cosa futura está plenamente reconocida en el derecho administrativo y reseña varias sentencias (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 26 de febrero de 2003 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia Asturias de 15 de febrero de 2010). Cuestión distinta es que esta figura se utilice incurriendo en desviación de poder como en el caso resuelto por el Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008. En este caso, la obligación de ejecutar infraestructuras nace del convenio urbanístico, debidamente tramitado con información pública y aprobado por el Pleno de la Corporación, esto es, está claramente sustentada en el derecho urbanístico, sin que quepa afirmar que se trata de un intento de eludir la legislación de contratos y la exigencia de licitación, que por otra parte se ha producido con la selección del propio concesionario, responde a la exigencia del interés general y la permuta de bienes del patrimonio municipal del suelo para estos fines está expresamente reconocida por la legislación urbanística.

#### IV

El Registrador a la vista del escrito de recurso, revocó la nota de calificación en cuanto al segundo de los defectos contenidos en ella y la mantuvo en cuanto al primero. Comunica la interposición del recurso al presentante y al notario autorizante del título, don Vicente Jaime Nieto Olano, quien emitió informe el día 9 de julio de 2015, circunscrito al primero de los defectos de la nota de calificación, en el que, resumidamente, expone: En la escritura calificada, además de a los artículos 176 y 178 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace referencia al artículo 39.1 de la Ley de Suelo aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, artículo este también aplicable al supuesto que motiva el informe, de conformidad con lo establecido en la disposición final primera del mismo Real Decreto Legislativo; Se remite al apartado introducción del informe sobre compensaciones económicas en la concesión de la gestión y ejecución del Sector UP-C «Los Gavilanes» y sus conexiones exteriores, complementario a los emitidos en octubre de 2012 y mayo de 2013, y a lo dispuesto en el artículo 3 del Código Civil y a la legislación antes señalada para justificar la posibilidad de permuta, y Finaliza afirmando que no puede considerarse que el precio de las obras haya quedado al arbitrio de una de las partes, toda vez que se realizó el día 17 de julio de 2013 el informe sobre valoración de parcelas municipales de uso industrial en el Sector UP-C «Los Gavilanes» de Getafe, para determinar el suelo a entregar al concesionario del desarrollo y gestión del sector, como pago de la modificación de las obras de urbanización, que fue objeto de otro informe complementario de fecha 24 de julio de 2013.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 39 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 91 a 95, 176 y 178 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 91 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1980; 4 de febrero y 7 de septiembre de 1992; 27 de abril de 1995; 27 de enero de 1998; 27 de marzo de 1999; 31 de julio y 12 de noviembre de 2001; 28 de diciembre de 2004; 31 de marzo, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005; 20 de octubre de 2008; 31 de octubre de 2011; 1 de junio de 2012; 15 de enero de 2013; 5 de marzo de 2014, y 1 de abril de 2015.

1. Son datos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

– El Pleno del Ayuntamiento de Getafe convocó concurso para el desarrollo y la gestión por el sistema de expropiación por concesionario del Sector UP-C. «Los Gavilanes», Plan Parcial y de sus conexiones. El Pleno del Ayuntamiento en sesión

de fecha 12 de julio de 2005 adjudicó el concurso a la unión temporal de empresas constituida por las sociedades «Posmocan, S.L.», «Proyectos Factor Humano A.E.I.», «Grupo Empresarial Galco, S.L.» y «Estructuras Galco, S.L.».

– La unión temporal de empresas adjudicataria y el Ayuntamiento de Getafe suscribieron convenio urbanístico el día 14 de marzo de 2006 en el que se formalizó la concesión administrativa para el desarrollo y gestión del sector UP-C «Los Gavilanes».

– La Junta de Gobierno, como consecuencia de la modificación del planeamiento en dicho sector y sus accesos, ligada a razones de utilidad pública, que provocó la ejecución de obras de urbanización no recogidas inicialmente, acordó aprobar el día 2 de enero de 2013 la modificación del convenio urbanístico suscrito con la unión temporal de empresas, con carácter inicial. Dicha modificación, después de ser sometida a información pública y sin que se presentase alegación alguna, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 3 de julio de 2013. Una vez modificado el convenio, el Ayuntamiento, como administración concedente, procedió a valorar y concretar los términos de la regularización económica de la concesión mediante el Protocolo de Regulación Económica de la Gestión de la unión temporal de empresas, firmado el día 25 de julio de 2013, que fue aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento el día 28 de agosto de 2014.

– Dicho Protocolo de Regulación Económica de la Gestión de la unión temporal de empresas, fue a su vez modificado con fecha 19 de mayo de 2015 cuantificándose definitivamente el reajuste económico de la concesión. Dicho protocolo junto con su modificación se insertan en la escritura calificada.

– El Ayuntamiento de Getafe entrega en permuta a la entidad «Posmocan “Los Gavilanes”, Unión Temporal de Empresas, Ley 18/1982 de 26 de mayo» determinadas parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo adquiridas por expropiación en el desarrollo del propio Sector UP-C «Los Gavilanes» y recibe como contraprestación el suelo, obtenido por expropiación, y la realización de las obras de urbanización recogidas en las modificaciones del Plan Especial de Infraestructuras Externas y Plan Parcial, aprobados por acuerdos del Pleno de fechas 1 de febrero y 10 de abril de 2012. Dicha permuta se formalizó en escritura de otorgada en Getafe el 20 de mayo de 2015, ante el Notario don Vicente Jaime Nieto Olano.

– El Registrador estima que ha existido una omisión absoluta del procedimiento previsto legalmente para la enajenación de los bienes de los patrimonios municipales del suelo y demás bienes patrimoniales del Ayuntamiento y que la naturaleza del acto documentado no puede calificarse de permuta, sino, en todo caso, de mera dación de bienes en pago de deudas.

2. Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos contra la calificación registral sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por este motivo no procede valorar en el marco de este recurso el contenido de los distintos informes que se acompañan al escrito de su interposición.

3. En cuanto al primer argumento esgrimido por el recurrente, relativo a la extralimitación del Registrador en su función calificador, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina según la cual, el registrador, dentro de los límites de su función, goza de una mayor libertad para calificar el documento administrativo que en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980 y demás citadas en «Vistos»). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde

entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), 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. Esto no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. Pero sí tiene que calificar que se hayan cumplido los trámites esenciales del procedimiento administrativo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el artículo 62.1.e) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública «ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido». Se requiere, pues, un doble requisito: Ostensibilidad de la omisión del trámite o del procedimiento y que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica.

En el caso de este expediente el registrador entiende que, a su juicio, se ha incumplido el procedimiento de enajenación de bienes de los patrimonios municipales del suelo previsto en el artículo 91 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid en relación con el artículo 178 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. Entrando en el fondo del motivo de denegación, se trata de dilucidar en este expediente si suscrito en su día convenio entre el Ayuntamiento de Getafe y la «Unión Temporal de Empresas Posmocan «Los Gavilanes»» en el que se formalizó la concesión administrativa para el desarrollo y gestión por el sistema de expropiación del Sector UP-C «Los Gavilanes», y modificado dicho convenio posteriormente con motivo de la realización por el concesionario de diversas obras de urbanización, como consecuencia de la modificación del Planeamiento en dicho sector y sus accesos, que no estaban inicialmente previstas y que produjeron un desequilibrio económico que el Ayuntamiento ha valorado y admitido, puede éste, para corregirlo, entregar en concepto de permuta diversas fincas del patrimonio municipal del suelo procedentes de la misma unidad de actuación y obtenidas por el Ayuntamiento en pago de la expropiación realizada, como resulta de las notas simples incorporadas a la escritura calificada.

La doctrina y la jurisprudencia han venido acuñando el patrimonio municipal del suelo como un recurso o instrumento esencial de la gestión municipal, para conseguir los fines de la ordenación urbanística, el equipamiento dotacional y garantizar el acceso a la vivienda en especial para los sectores de la población más desfavorecidos. Dada su finalidad, las normativas reguladoras del suelo ha incorporado a su legislación tanto la relación de destinos a que pueden destinarse dichos bienes, como la forma de su enajenación.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en su disposición final primera, punto 2, estableció que los artículos 38 y 39, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149.1.13.<sup>a</sup> de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas. El artículo 39 en su párrafo 1 dispone: «Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de

protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural».

Por su parte, el artículo 91 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid establece: «...2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes patrimoniales de las Entidades Locales que resultan clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable, se enajenarán por alguna de las formas previstas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid». Esta última norma señala en su artículo 176 que: «Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines: (...) c) Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos (...) f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades: (...) 2.º Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas». Finalmente su artículo 178.1 dispone: «Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbano y urbanizable pueden ser: (...) e) Permutados por terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos».

5. En el caso de este expediente las obras ejecutadas se llevaron a cabo con motivo de las modificaciones de los Proyectos de Urbanización en ejecución de las previas modificaciones del Plan Especial de Infraestructuras Externas y Plan Parcial aprobados por el Ayuntamiento y consistieron en nuevas infraestructuras que se integran en la red viaria general y cuya titularidad pasará a ser municipal.

El problema se circunscribe a determinar si puede enajenar el Ayuntamiento suelo integrante del patrimonio municipal mediante permuta recibiendo no sólo el suelo necesario para destinarlo a dichas infraestructuras sino directamente la red pública, es decir el suelo ya transformado y si, en este caso, la contraprestación puede extenderse al precio de las obras de urbanización no si no puede configurarse como permuta, salvo en cuanto al suelo, constituyendo el importe de la urbanización una deuda del promotor frente al Ayuntamiento que, de satisfacerla mediante fincas pertenecientes al patrimonio municipal del suelo, estaría infringiendo las normas que regulan la enajenación de dichos bienes.

Esta es la conclusión a la que se llega considerando la dicción literal del artículo 178.e) antes reseñado, del que resulta, en principio, que los bienes del patrimonio municipal del suelo no pueden sino permutarse por otros terrenos.

Ahora bien, no puede obviarse que el convenio se suscribe dentro de un proceso urbanístico.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 101.3 señala que la ejecución pública del planeamiento en actuaciones integradas, salvo que deba tener por objeto sólo obras públicas ordinarias, se llevará a cabo entre otros sistemas, por el de expropiación. Este es el sistema que se llevó a cabo en este supuesto para la ejecución.

Con relación a dicho procedimiento el artículo 119 señala que: «1. La concesión de la gestión del sistema de expropiación se otorgará mediante concurso, convocado sobre la base de pliego de condiciones que determine, con precisión y con arreglo al planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución, las características técnicas, jurídicas y económicas de la actuación a ejecutar, así como los compromisos y las obligaciones, sustantivas y temporales, a asumir por el adjudicatario en su condición de urbanizador. El concurso se tramitará y resolverá conforme a la legislación reguladora de la Administración actuante, con las especialidades establecidas en esta Sección», y en su punto 5: «La concesión se formalizará en convenio urbanístico».

El concesionario, conforme al punto 6 tendrá la condición de promotor. Pues bien, el promotor tiene la obligación de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria, conforme al artículo 95 de la misma Ley.

De lo anterior resulta que si como consecuencia de la modificación del planeamiento que legitimó la actividad de ejecución, variaron las obligaciones del urbanizador y eso provocó la modificación del primitivo convenio urbanístico en que se formalizó la concesión, la transmisión de los bienes municipales tendría como causa el reequilibrio de dicha concesión. El desequilibrio se produjo por la realización de unas obras imprevistas en un principio, pero de necesario cumplimiento por el concesionario por imposición de la Administración, que justificarían la transmisión de las parcelas previamente obtenidas por el Ayuntamiento en pago de la expropiación desarrollada en el mismo ámbito de actuación, en cuanto la permuta no sería consecuencia de una enajenación de bienes integrantes del Patrimonio municipal del suelo ajena al proceso de ejecución sino que sería resultado de una rectificación del sistema de ejecución pública, en cuyo caso no podría apreciarse de forma ostensible e indubitada una omisión del trámite o del procedimiento que justifiquen la denegación de la inscripción, sin perjuicio de la comprobación por el registrador del cumplimiento los requisitos y formalidades que sean de aplicación al instrumento modificado.

Ahora bien, del título calificado no cabe deducir sin duda alguna las anteriores consideraciones, no pudiéndose analizar la documentación aportada al recurso, aun cuando sea relevante, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria al que se ha hecho referencia anteriormente, sin perjuicio de su posterior presentación en el Registro para que sea objeto de una nueva calificación.

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

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, 1 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.