

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

747 *Resolución de 5 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Almagro, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Almagro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de venta de vivienda perteneciente al referido Ayuntamiento.*

En el recurso interpuesto por don Luis Maldonado Fernández de Tejada, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Almagro, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Almagro, don Vicente Aroco Zaballos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de venta de vivienda perteneciente al referido Ayuntamiento.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la notaria de Almagro, doña Nuria Pilar Fuertes Rodríguez, el 13 de mayo de 2011, el Ayuntamiento de Almagro, representado por su Alcalde-Presidente, vende a doña J. C. M. la vivienda señalada con la letra D, sita en la planta primera, del Bloque B, escalera izquierda de edificio en Almagro, número de calle catorce. En la estipulación tercera, relativa al cumplimiento de requisitos legales relativos al Ayuntamiento transmitente, se hace constar que la finca objeto de la presente, junto con otras, también propiedad del Ayuntamiento, fueron objeto del mismo expediente de enajenación, quedando desierta la adjudicación de la presente. Asimismo, entre otros, se incorpora a la escritura certificación expedida por la secretaria general del Ayuntamiento de Almagro en la que hace constar que, con fecha 12 de mayo de 2011, se ha emitido por la Alcaldía de ese Ayuntamiento una resolución por la que, tras declarar que ha quedado desierto el concurso convocado por el Ayuntamiento para la enajenación de vivienda y visto que doña J. C. M. solicitó, mediante escrito dirigido a ese Ayuntamiento, la adquisición de la vivienda, se acuerda su enajenación directa por importe de cincuenta y tres mil euros.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Almagro copia auténtica de la escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Almagro Entrada N.º 1679 del año 2011 Asiento N.º: 258 Diario 46 Presentado el 08/06/2011 a las 13:00 horas Presentante: Fuertes Rodríguez, Nuria Pilar Interesados: Ayuntamiento de Almagro, doña J. C. M. Naturaleza: Escritura pública Objeto: compraventa Protocolo N.º: 336/2011 de 13/05/2011 Notario: Nuria Pilar Fuertes Rodríguez, Almagro Almagro, a dieciséis de junio del año dos mil once, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de hecho I. El día 08/06/2011 se presentó el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día. II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta calificación: Se presenta escritura pública en la que el Ayuntamiento de Almagro, procede a la enajenación directa de un bien patrimonial, al haber quedado desierto el concurso convocado por dicho Ayuntamiento para la enajenación. Fundamentos de Derecho. I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la

Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado. II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) Que el procedimiento normal para la enajenación de bienes patrimoniales de las Entidades Locales es la subasta, según el artículo 80 del Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril texto refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local establece que la enajenación de bienes patrimoniales sólo podrá hacerse por subasta o permuta. El artículo 120 del Real Decreto Legislativo 786/1986, que recoge los supuestos excepcionales de contratación directa se refiere a los supuestos de contratación de obras y servicios, y no a la enajenación de bienes que tienen su regulación específica en el capítulo I del texto refundido, y en concreto en los citados artículos 80 y 112, que no contemplan la excepción de que haya quedado desierta la subasta. Y no cabe aplicar el régimen de la enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, pues el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la administración local al no relacionar los artículos 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación supletoria de la Administración local. Todo ello conforme a numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como entre otras la de 13 de mayo de 2009. III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. No se toma anotación de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho de los citados documentos por las faltas indicadas. Notifíquese al interesado y al autorizante del documento a los efectos oportuno. Esta nota de calificación puede (...) Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento. Vicente Aroco Zaballos (firma ilegible)».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Almagro, don Luis Maldonado Fernández de Tejada, en virtud de escrito presentado al efecto en el Registro de la Propiedad de Almagro el día 13 de julio de 2011. En el mismo, el recurrente alega en contra de la nota de calificación negativa impugnada: que la venta se ha producido con la observación de los preceptos legales necesarios, de acuerdo con los informes obrantes en sus respectivos expedientes y sin ninguna rebaja del precio de licitación; que el artículo 1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece que la misma tiene por objeto establecer las bases del régimen patrimonial de las Administraciones Públicas, siendo que los Ayuntamientos son Administraciones Públicas de acuerdo con la Constitución, y la Ley tiene la consideración de norma básica, y/o supletoria en su conjunto con independencia de la interpretación que se otorgue a la disposición final segunda, de modo que si no se entiende su carácter básico, en base a la disposición final segunda, por no enumerar expresamente determinados artículos, no por ello debemos determinar que resulte inaplicable la Ley, pues de lo contrario se llegaría al absurdo de tener que reconocer la imposibilidad de utilizar la subasta, al desaparecer la misma en la Ley de Contratos vigente; los artículos 111 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, se refieren a la contratación en general, y no sólo a los contratos de obras y servicios, produciéndose la circunstancia de que la legislación del Estado viene determinada, además de por otras normas, básicamente por la Ley de Contratos del Sector Público 30/2007. Complementando las leyes de Patrimonio y de Contratos, se que llega a la conclusión de afirmar la aplicación de la contratación directa a los supuestos de licitación desierta, de acuerdo con el artículo 137.4 de la Ley de Patrimonio, de forma que lo contrario sería poner impedimentos donde la Ley no los pone; la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas determina el carácter básico de sus preceptos y su aplicación a las Administraciones Locales; y, que se señala que si bien el Reglamento de las Entidades Locales determina que la regla

general para las enajenaciones patrimoniales es la subasta, también es necesario afirmar que la excepcional es la contratación directa, para determinados casos, entre ellos el supuesto de la licitación desierta, de modo que el carácter supletorio del régimen previsto en los artículos 136 a 145 de la Ley 33/2003, y la declaración desierta de la última subasta, dentro del plazo de un año, además de la existencia de otras tres subastas anteriores desiertas, que legitiman la necesaria publicidad y concurrencia por parte del Ayuntamiento, determinan la posibilidad legal de la venta directa.

IV

El registrador emitió informe el día 25 de julio de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local; 18 de la Ley Hipotecaria, y 99 de su Reglamento; la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2006; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 1999, 2 de febrero de 2004, 3 de enero de 2005, 13 de marzo y 27 de octubre de 2007, 25 de marzo de 2008 y 13 de mayo de 2009.

1. Enajenada por adjudicación directa una vivienda inventariada como bien patrimonial del Ayuntamiento, el registrador suspende la inscripción por no haberse acudido a un procedimiento de subasta pública. El recurrente alega que quedaron desiertas las subastas y que no se conculca el ordenamiento jurídico por acudir a la adjudicación directa en estos casos, por aplicación de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, máxime cuando se pagó el precio que sirvió de tasación para la subasta.

2. Dispone el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local en su artículo 80 que la enajenación de bienes patrimoniales sólo podrá realizarse por subasta o permuta. Cabe señalar además que el propio artículo 112, párrafo segundo, del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, determina que no será necesaria subasta en los casos de enajenación de bienes patrimoniales mediante permuta en determinadas condiciones.

3. De estos preceptos se deduce que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Corporaciones Locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general. El artículo 120 Real Decreto Legislativo 781/1986, que recogía los supuestos excepcionales de contratación directa, se refería a los supuestos de contratación de obras y servicios y no a la enajenación de bienes, que tiene su regulación específica en el capítulo I y, en concreto, en los citados artículos 80 y 112 del texto refundido, que no contemplan la excepción de que haya quedado desierta la subasta. Debe tenerse en cuenta, además, que los artículos 112 y 120 han sido derogados por la disposición derogatoria de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, Ley cuya aplicación a la venta de inmuebles queda expresamente excluida en su artículo 4.p).

4. Que la enajenación por subasta pública sea la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de la Entidades Locales, ha sido igualmente afirmado en reiteradas ocasiones por este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos»). No sólo la interpretación literal de aquellos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de la norma. La finalidad no es otra que salvaguardar

la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas en cuanto al contratante, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los entes públicos.

5. Y, como ya ha señalado esta Dirección General, no cabe aplicar el régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, pues el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la Administración Local al no relacionar los artículos 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación supletoria de la Administración Local.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 5 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.