

como se ha indicado en el anterior considerando, exige que no exista ninguna duda sobre el particular y se designe en forma concreta.

Esta Dirección General ha acordado confirmar los defectos 2.º y 3.º y revocar los restantes que han sido objeto de debate.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. S. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 31 de octubre de 1986.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

Sr. Registrador mercantil de Las Palmas.

31838 *RESOLUCION de 18 de noviembre de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el señor Alcalde de La Seo de Urgel, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el señor Alcalde de La Seo de Urgel, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de compraventa.

HECHOS:

I

El Ayuntamiento de La Seo de Urgel, en sesión del Pleno Municipal de 7 de noviembre de 1983, y previo expediente administrativo instruido al efecto, acordó aprobar la propuesta de la Comisión de Obras Públicas, Urbanismo y Servicios Municipales y adquirir por contratación directa una finca urbana, autorizando al Alcalde a realizar las pertinentes gestiones tendentes a materializar dicha adquisición, incluyendo la formalización y firma de la correspondiente escritura de compraventa. En el citado expediente administrativo obró: a) Informe pericial del Arquitecto municipal, exigido por el artículo 11, a), del Reglamento de Bienes de Corporaciones Locales de 27 de mayo de 1955, en el que se justifica la adquisición, la ponderación del precio y la trascendencia social de dicha adquisición; b) dictamen de la Comisión de Obras Públicas, Urbanismo y Servicios Municipales en el que se propone la adquisición de dicho terreno y se hace constar la oportunidad de la misma, debida a la concurrencia de varios factores urbanísticos favorables, y c) informe del Secretario del Ayuntamiento contrario a la adquisición por adjudicación directa, en el que se considera que el acuerdo que el Ayuntamiento pretende adoptar no es legal. El Alcalde del Ayuntamiento de La Seo de Urgel, en cumplimiento del mandato que se le confirió por el Pleno de la Corporación Municipal, otorgó escritura pública de compraventa, el día 23 de diciembre de 1983, ante don Javier López-Polín Méndez de Vigo, Notario de dicha localidad, en la que adquirió la finca descrita en la escritura.

II

Presentada dicha escritura en el Registro fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, por nulidad absoluta del acto, conforme al artículo 47, c), LPA, de no haberse seguido el procedimiento de contratación ordinario, y no resultar justificada la excepción que ampare el procedimiento de contratación directa. Siendo insubsanable el defecto. No procede tomar anotación preventiva, que por lo demás no se ha solicitado. La Seo de Urgel, 12 de noviembre de 1986.—El Registrador, firmado Fructuoso Flores Bernal.»

III

El Alcalde de La Seo de Urgel, en representación de la Corporación Municipal, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación y alegó: Que el acuerdo del Ayuntamiento de La Seo de Urgel de 7 de noviembre de 1983, que autorizó al Alcalde a adquirir directamente el solar afectado, es totalmente conforme al ordenamiento jurídico, y aunque el principio general de contratación de obras y servicios de las Corporaciones Locales es la subasta o concurso-subasta público, según el artículo 13 del Reglamento sobre la Contratación de las Corporaciones Locales de 9 de enero de 1953, tal principio tiene la excepción que preveía el citado Reglamento en su artículo 41 y que prevé el Real Decreto 3046/1977, de 6 de octubre, en su artículo 117, que es aplicable a este supuesto, puesto que sólo existe un terreno incluido en el estudio de detalle 2 comprendido en el Plan General de Ordenación Urbana de La Seo de Urgel y éste es el que el Ayuntamiento aprobó

adquirir, y dado que aquél viene obligado a respetar tal determinación del Plan General, es obvio que sólo existe un único poseedor o productor de dicho suelo, existiendo, por tanto, una clara unicidad del bien adquirido, en cuanto que está situado en un único emplazamiento y no puede físicamente nadie ofrecer otro idéntico que sirva a los mismos fines urbanísticos, y al no poder existir concurrencia de ofertas sería ilógica la exigencia de la subasta o del concurso-subasta y por ello la Ley exime de ellas. Que la finca adquirida por el Ayuntamiento está destinada para la construcción por la Generalidad de Cataluña de viviendas sociales y sólo podía ser adquirida para dicho fin, al estar incluida en los límites del estudio de detalle 2 antes aludido. Que el informe del Secretario municipal es disconforme a derecho, por considerarse que el artículo 37, 4.º del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales de 1953, no puede aplicarse sin tener en cuenta su artículo 41, reforzado por el Real Decreto 3046/1977, de 6 de octubre, en concordancia con el artículo 13 del citado Reglamento, porque la contratación directa de la finca referida está justificada por la índole del bien adquirido, como previene el artículo 117 del Real Decreto de 1977, y por los argumentos apuntados en las alegaciones anteriores. Que no existe la nulidad absoluta del acto administrativo establecida en el artículo 47, apartado 1.º, c), de la Ley de Procedimiento Administrativo, para que se dé este motivo de nulidad no basta con que un acto administrativo incurra en la omisión de un trámite de procedimiento, por esencial que sea, sino que, como dice la Ley, es necesario que se haya prescindido total y absolutamente del procedimiento; así lo han confirmado innumerables sentencias del Tribunal Supremo, destacando la de 21 de octubre de 1980, cuyo criterio ha sido corroborado principalmente por la de 9 de diciembre de 1980. Que tampoco existe anulabilidad del acto administrativo, ya que es evidente que el Ayuntamiento de La Seo de Urgel actuó plenamente conforme a derecho y no existe infracción alguna, conforme lo establecido en los artículos 48 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que la contratación directa por las Corporaciones Locales tiene un carácter excepcional y ha de interpretarse restringidamente, de acuerdo con los artículos 115 y 117 del Real Decreto 3046/1977, de 6 de octubre, complementado este último por los artículos 20, 41, 42, 43 y 50 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, estableciendo el citado artículo 42 una serie de requisitos que garantizan la procedencia de la contratación directa. Que el artículo 50 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales exige que la escritura recoja el informe del Secretario del Ayuntamiento, relativo a si ha quedado o no justificada la contratación directa, conforme se establece en el artículo 20 del citado Reglamento, que continúa vigente al no derogarse por el Real Decreto 183/1981, de 29 de diciembre, que desarrolla la Ley 46/1981, de 28 de octubre, exigencia a la que no se da cumplimiento directo en la escritura de compraventa otorgada el 23 de diciembre de 1983 por el Notario don Javier López Polín. Que la cuestión se halla en determinar si existe o no el supuesto de hecho que fundamente y justifique la procedencia de la adquisición directa efectuada por el Ayuntamiento, y la excepcionalidad no aparece clara ni en la escritura, ni en los documentos presentados; del dictamen de la Comisión de Obras Públicas, Urbanismo y Servicios Municipales se desprende un destino del solar a adquirir, dado más bien para facilitar la valoración del terreno que como destino único y determinante; el Arquitecto municipal se limita a certificar que la finca en cuestión se halla dentro del estudio de detalle 2, pero no que sea la única; el recurrente habla de la «unicidad del bien», pero ésta no resulta de ningún documento, y, por último, el informe del Secretario municipal es negativo y no encuentra justificada dicha excepcionalidad, coincidiendo con la calificación registral. Que la consecuencia jurídica de no haberse observado la forma ordinaria de contratación es la nulidad absoluta o de pleno derecho del acto administrativo, que viene sancionado en el artículo 47 de la Ley de Procedimiento Administrativo, precepto que es aplicable a los supuestos en que aun habiéndose seguido un determinado procedimiento, éste no es el concretamente establecido por la Ley para los mismos; en este sentido se pueden citar las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1969 y 5 de enero de 1968, entre otras, y, por tanto, dicha nulidad absoluta no puede ser objeto de convalidación, tiene carácter imprescriptible, es de orden público y susceptible de ser declarada de oficio, por lo que un acto de dichas características no puede tener acceso al Registro. Que en cuanto a la actuación del Notario autorizante de la escritura, cabe citar el artículo 145 del Reglamento Notarial y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1974. Que, finalmente, en cuanto a la competencia del Registrador hay que citar los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento.

V

El señor Notario autorizante de la escritura de compraventa informó: Que al documento a calificar se le debe aplicar el límite del ámbito de calificación que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece respecto a los documentos administrativos. Que tanto al otorgarse la escritura como al calificar la misma, el Notario y el Registrador deben atenderse a lo establecido en el párrafo 3.º del artículo 145 del Reglamento Notarial. Que en el caso concreto objeto de este recurso no se da una «ausencia total y absoluta» del procedimiento legalmente establecido, sino que el procedimiento existe, por lo que no hay contravención alguna del artículo 47 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Que la contratación directa viene justificada por la existencia de un solo poseedor y de nada serviría una oferta pública para la compra de un terreno con unas condiciones determinadas que sólo reúne uno en concreto, y si ello, presuntamente, llegara a implicar desviación de poder, ésta escapa del ámbito de calificación registral.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó auto en el que revoca la nota de calificación registral y ordena la inscripción solicitada, fundándose en que no puede estimarse que se haya omitido el procedimiento a que se refiere el artículo 47 de la Ley de Procedimiento Administrativo, debiendo tenerse en cuenta que la contratación directa es posible cuando no se puede promover concurrencia en la oferta por versar sobre cosas en las que hay un solo poseedor, y que el Registrador de la Propiedad en las resoluciones administrativas judiciales debe limitarse a examinar la competencia, sin enjuiciar cuestiones de fondo, y solamente en el supuesto de que no se permitiere por la Ley de Contratación directa, el Registrador de la Propiedad podría denegar la inscripción por ser el acto radicalmente nulo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 45 y 47 de la Ley de Procedimiento Administrativo; 121 y 341 de la Ley de Régimen Local; 75 y 117 del texto articulado parcial de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local; los artículos 9 y 11 del Reglamento de Bienes de Corporaciones Locales; 13, 20, 41, 42 y 50 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales; 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento; 45 del Reglamento Notarial; las sentencias de 30 de septiembre de 1964 y 5 de enero de 1968 y las Resoluciones de este Centro de 5 de marzo de 1953, 4 de abril de 1957, 2 y 21 de noviembre de 1974, 15 de marzo de 1975 y 29 de noviembre de 1978.

1. El presente recurso plantea la cuestión del alcance de la calificación registral respecto del acuerdo de una Corporación Local por el que a través del procedimiento de concierto directo se decide la adquisición de determinado terreno.

2. El Registrador calificador estima que, dada la excepcionalidad del concierto directo como forma de contratación administrativa, sólo admisible en los casos taxativamente previstos (artículos 13, 20, 41 y 42 RCCL y 117 LBERL), y dado que el dictamen del Secretario de la Corporación adquirente resulta contrario a la utilización de dicho mecanismo por no aparecer suficientemente justificada la excepción licitatoria alegada (existencia de un solo poseedor), debe reputarse nulo de pleno derecho el acuerdo adquisitivo por inobservancia total del concreto procedimiento previsto por la Ley para tal hipótesis [artículos 47, 1, c) de la LPA, y sentencias del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1964 y 5 de enero de 1968] y por tanto, no procederá la práctica de la inscripción solicitada, de conformidad con lo previsto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

3. Sin embargo tal posición debe ser analizada desde la perspectiva de los márgenes genéricos de la calificación registral (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y de la presunción de validez de los actos administrativos (artículo 45 LPA). Esta última precisión implica, como ha declarado reiteradamente este Centro directivo, el reconocimiento a las decisiones de autoridad administrativa dictadas en asuntos de su competencia y en forma legal, de fuerza análoga a la que gozan las emanadas de los Tribunales de Justicia, de modo que en sede de calificación registral deberán aplicarse las mismas reglas, si bien con algunas matizaciones derivadas del distinto carácter y grado de imparcialidad que preside sus respectivas funciones. Por otra parte, el Registrador deberá ceñirse en la calificación a los datos resultantes del título presentado y de los asientos registrales, sin que pueda tener en cuenta cualquier otro elemento a cuyo conocimiento acceda por vías distintas a las especificadas.

4. En el presente recurso, el señalamiento como defecto de forma -susceptible de calificación (artículo 99 del Reglamento

Hipotecario)- de la inobservancia absoluta del procedimiento adecuado, implica una previa valoración de fondo en cuanto a la decisión por la que se elige dicho procedimiento, decisión que encaja en el ámbito competencial de la Corporación Local (artículo 20.1 RCCL), y que aun cuando deba ajustarse a determinadas exigencias (artículos 41 y 42 RCCL), la comprobación de su respeto presupone: a) La toma en consideración de elemento fácticos que trascienden al título presentado, y b) la verificación de un juicio sustancial sobre la actuación administrativa, propia de los órganos jurisdiccionales en vía de impugnación.

Ni siquiera el informe contrario del Secretario de la Corporación puede diluir esa presunción de validez e inmediata eficacia del acto administrativo considerado, toda vez que sus funciones se limitan al asesoramiento y autenticación de la actividad de aquélla, sin potestades obstativas o censoras.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 18 de noviembre de 1986.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

31839 RESOLUCION de 5 de noviembre de 1986, de la Dirección General de Tributos, relativa al escrito de fecha 1 de marzo de 1986 por el que la Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares (CAEB), formula consulta vinculante, en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido, al amparo de lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 46/1985, de 27 de diciembre.

Visto el escrito de fecha 1 de marzo de 1986 por el que la Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares (CAEB) formula consulta vinculante en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido;

Resultando que la Entidad consultante es una Confederación de Organizaciones patronales;

Resultando que se consulta si está sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido el arrendamiento de un apartamento formalizado entre el propietario del mismo y una Sociedad que lo alquila como apartamento turístico;

Considerando que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4, número 1, del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por Real Decreto 2028/1985, de 30 de octubre («Boletín Oficial del Estado» número 261, del 31), están sujetas al citado tributo las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas por empresarios y profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional;

Considerando que el artículo 6.º del mismo Reglamento aclara al respecto que se considerarán, en todo caso, empresarios o profesionales quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo;

Considerando que el artículo 13, número 1, apartado 23 del Reglamento del referido impuesto declara exentos del mismo los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 del propio Reglamento, y que tengan por objeto edificios o partes de los mismos destinados por el arrendatario exclusivamente a ser utilizados como vivienda, incluidos los garajes y anexos accesorios a estas últimas y los muebles arrendados conjuntamente con ellas;

Considerando que la exención no comprende los arrendamientos de apartamentos o bungalows amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos, ni tampoco los arrendamientos de edificios o partes de los mismos destinados a ser utilizados por el arrendatario como objeto de una actividad empresarial, incluso mediante la cesión de uso de los mismos.

Esta Dirección General considera ajustada a derecho la siguiente contestación a la consulta formulada por la Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares (CAEB):

Están sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido y no exentos del mismo los arrendamientos de apartamentos realizados entre un