

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

1586

RESOLUCIÓN de 10 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Serra, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Massamagrell (Valencia), por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por Don Luis Alventosa del Río, en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Serra, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Massamagrell (Valencia), por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa a favor del citado Ayuntamiento.

Hechos

I

Mediante escritura de fecha 3 de Abril de 2007, autorizada por Doña Lourdes Gregori Romero, notaría de Massamagrell, el Ayuntamiento de Serra compró a un particular una determinada finca. Dicha escritura fue presentada en el Registro de Massamagrell el día 22 de Agosto de 2007 y fue calificada negativamente en los siguientes términos: «Hechos: Se presenta escritura pública por la que el Ayuntamiento de Serra compra la finca a un particular, sin que conste haberse efectuado informe previo pericial al efecto, y sin que manifieste el carácter demanial o patrimonial del bien, teniendo en cuenta además que del certificado expedido por la Secretaría de aquél resulta que sobre la finca se va a implantar una instalación destinada a balneario. Fundamento de derecho: Se suspende la inscripción del documento relacionado por existir los siguientes defectos subsanables: 1.º) No se determina o expresa en el título, ni resulta de la certificación que se incorpora al mismo, haber tenido lugar el preceptivo informe pericial para realizar la compra, tal como exige para la adquisición de bienes inmuebles a título oneroso el artículo 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio; 2) No determinarse el carácter de la finca adquirida (bien de dominio público, patrimonial o comunal) dado que su constancia en el Registro es esencial a efectos del tráfico jurídico sobre tal bien, con base en el artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria, al presumirse que los bienes inscritos pertenecen al titular en la forma determinada por el asiento respectivo, forma que en este caso tiene trascendencia frente a terceros pues de ello depende su alienabilidad y embargabilidad. Así lo ha entendido igualmente la actual Ley del Suelo, Ley 8/2007, de 28 de Mayo (aunque no sea aplicable al caso en cuestión por la fecha de otorgamiento de la escritura) que en su artículo 18.5 establece que «en los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y en su caso, incorporación al patrimonio público del suelo». Contra la presente calificación cabe interponer alternativamente recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de aquélla, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien recurso judicial ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 66.1, 324 y 328.2 Ley Hipotecaria. De conformidad con el artículo 323 de dicha Ley, el asiento de presentación relacionado queda prorrogado por un plazo de 60 días a contar desde la fecha de la recepción de la última de las notificaciones a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación desestimatoria podrá ejer-

erse el derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones con arreglo a los artículos 18.3 y 19 bis L.H., el Real Decreto 1039/2003, de 1 de Agosto y la RDGRN de 1 de Agosto de 2003. Massamagrell a treinta y uno de Agosto del año dos mil siete. Firmado. Alicia María de la Rúa Navarro».

II

Don Luis Alventosa Del Río, en nombre del Ayuntamiento de Serra, interpone recurso contra la anterior nota de calificación, mediante escrito de fecha 2 de Octubre de 2007, alegando que la falta de informe pericial previo es una cuestión cuyo control corresponde exclusivamente al Secretario Municipal y no al Registrador de la Propiedad; que para la inscripción de un bien inmueble en el inventario se requiere previamente la inscripción en el Registro de la Propiedad; y que de conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, para la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro es suficiente certificación con relación al inventario aprobado, expedida por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Corporación, y dado que obra tal certificado debe procederse a revocar la nota de calificación. Dicho recurso se presentó directamente ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado, y tuvo entrada en este Centro Directivo el 8 de octubre de 2007.

III

La Registradora, a requerimiento de esta Dirección General, emitió informe el día 24 de Octubre de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de esta Dirección General de 9 de Diciembre de 2006.

1. Si se tiene en cuenta que la nota de calificación de defectos, de fecha 31 de Agosto de 2007, fue notificada al interesado mediante carta con acuse de recibo, el 3 de Septiembre de 2007 (y así lo reconoce el propio recurrente); y que el escrito de interposición del recurso se presenta en esta Dirección General el día 8 de Octubre de 2007, no cabe sino declarar extemporáneo el recurso formulado y proceder a su inadmisión.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación. Consecuentemente el recurso no puede admitirse por haber sido presentado fuera del plazo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. El transcurso de los plazos legales para recurrir, sean los actos administrativos o las resoluciones judiciales, determina que estos alcancen firmeza (Cfr. artículo 115 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y 322 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), produciendo desde entonces los efectos que les son propios.

3. Lo dicho en el anterior fundamento de derecho, se entiende sin perjuicio de la doctrina de esta Dirección General que viene declarando que esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe recurrir.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por extemporáneo.

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, 10 de enero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.