

La contestación a todas estas preguntas sólo puede hacerse de una manera, y es repitiendo hasta la saciedad «control de legalidad», «control de legalidad», «control de legalidad», y en definitiva, «respeto al Parlamento».

Se tratan, ciertamente, de unos comentarios «a vuela pluma» sobre la Resolución de 27 de noviembre de 1998, con la urgencia del que pretende transmitir su propia opinión sobre un tema trascendental para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, porque entiende que esta resolución, a diferencia de otras, está en la línea más adecuada y conforme con la legislación hipotecaria, y con los efectos que la misma asigna a la inscripción en beneficio de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. No obstante, tiempo habrá de seguir comentando el tema.

J. M. G. G.

FINCAS PROCEDENTES DEL INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACION.— LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE LAS FINCAS PROCEDENTES DE COLONIZACION AL CONCESIONARIO POR HABER ESTE PAGADO TODAS SUS OBLIGACIONES NO ES UNA VENTA PARA LA QUE LA ADMINISTRACION HAYA DE CONVOCAR SUBASTA PUBLICA, PUES NO SE RIGE POR LA LEY DE PATRIMONIO, SINO POR EL ESPECIFICO ARTICULO 34 DE LA LEY DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO. (RESOLUCIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 1998. BOE DE 23 DE ENERO DE 1999.)

Hechos.—I. El 8 de febrero de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Burgos don Juan José Fernández Sáiz, el Jefe de Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería en la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos, en el ejercicio de su cargo, en nombre de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, vendió a don Francisco Sanz Sanz ocho fincas rústicas y una urbana. Y por escritura pública otorgada el 9 de mayo de 1995, ante el Notario de Burgos don Manuel Hurle González, el Jefe del Servicio Territorial referido, en representación de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, vendió a don Severino Gil Aparicio dos fincas rústicas y una urbana. En las referidas escrituras se expone que las fincas vendidas pertenecen a la Comunidad Autónoma de Castilla y León por el traspaso hecho por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA), en virtud de acta de fecha 14 de noviembre de 1988 y forman los lotes número 23 y número 76, respectivamente, de la finca «La Vid y Guma» y que la transmisión se realiza en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973.

II. Presentadas copias de las citadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero fueron calificadas respectivamente con notas de 29 de mayo y 14 de junio de 1995, del siguiente tenor literal: «Denegada la inscripción del precedente documento por adolecer de los siguientes defectos: 1.º Haber sido realizada la venta sin el previo acuerdo del Consejero de Economía y Hacienda que exige el artículo 54 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León. 2.º La enajenación debe hacerse mediante pública subasta, salvo acuerdo del Consejero de Economía y Hacienda en los términos del artículo 55 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León». Vueltas a presentar fueron

objeto de la siguiente calificación: «Nuevamente presentado el precedente documento, acompañado de informe de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Agricultura y Ganadería, se reitera la nota de denegación anterior, de fecha (29 de mayo y 14 de junio de 1995), en todas sus partes. Aranda de Duero a 5 de diciembre de 1995.—El Registrador.—Firma ilegible».

III. El Consejero de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que las viviendas y fincas que integran los lotes números 23 y 76 las recibió la Comunidad Autónoma de Castilla y León como transferencia procedente del IRYDA, que, a su vez, las había recibido del antiguo Instituto Nacional de Colonización, con la exigencia de devolverlas al tráfico jurídico, de conformidad con lo que visto en el Real Decreto-ley de 7 de enero de 1927. Que la necesidad de otorgar ahora la escritura pública de compraventa proviene de la adjudicación que hizo en su día el Instituto Nacional de Colonización de unos lotes a unos concesionarios que han terminado de arreglar sus cuentas con la Administración. Que el otorgamiento de dichas escrituras públicas fue autorizado por Resolución de la Dirección General de Estructuras Agrarias, de fecha 21 de octubre de 1994. 2.º Que respecto a la competencia de la Consejería de Agricultura y Ganadería para autorizar y formalizar la transmisión de inmuebles adquiridos por el Instituto Nacional de Colonización y posteriormente transferidos a la Comunidad Autónoma, hay que citar la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (texto refundido aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero), el Estatuto de Autonomía, aprobado por Real Decreto 1843/1985, de 11 de septiembre, que enumera entre las funciones de la Administración del Estado que asume la Comunidad Autónoma dichas transmisiones (anexo IB), que se encuentran atribuidas a la Consejería de Agricultura y Ganadería, que las ejerce a través de la Dirección General de Estructura Orgánica 35/1992, de 5 de marzo. 3.º Que por lo que se refiere en concreto a la competencia para autorizar y formalizar las transmisiones de inmuebles adquiridos en el ejercicio de las competencias y funciones antes expresadas, el propio artículo 85 de la Ley de Patrimonio del Estado exceptuaba de la regla general de integración en dicho patrimonio de los bienes inmuebles propiedad de los organismos autónomos (y el IRYDA lo era) que, en consecuencia podrán ser enajenados por dichos organismos. En este mismo sentido se expresa la Disposición Adicional primera de la Ley 6/1987, de 7 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, y, concretando más, la Ley 4/1995, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Castilla y León para 1996, en su Disposición Adicional decimocuarta, modifica el párrafo primero de la Disposición Adicional primera antes citada, en cuya virtud las competencias que la mencionada Ley 6/1987 reconoce a la Consejería de Economía y Hacienda para la enajenación de inmuebles en los artículos 54 y 55 de la misma, pueden ser ejercidas por la Consejería de Agricultura y Ganadería, siempre que se den los requisitos que la Disposición Adicional recoge. Que sentada dicha competencia de la Consejería de Agricultura y Ganadería, que se ejerce a través de la Dirección General de Estructuras Agrarias, según el Decreto 35/1992. Por Decreto 117/1989, de 8 de junio, por el que se amplía la desconcentración de atribuciones de la Consejería de Agricultura y Ganadería en los delegados territoriales de la Junta de Castilla y León realizada por Decreto anterior 262/1988, de 29 de diciembre, corresponde a los delegados territoriales la competencia que se discute en este recurso que ha sido delegada a los Jefes de Servicios Territoriales de Agricul-

tura y Ganadería (art. 2.º del Decreto 117/1989), por Resoluciones de las respectivas Delegaciones Territoriales de 13 de noviembre de 1989. 4.º Que, en conclusión, la Dirección General de Estructuras Agrarias es competente para autorizar las transmisiones de inmuebles adquiridos por el Instituto Nacional de Colonización y ahora transferidos a la Comunidad Autónoma, al entender incluida esta función en virtud del Decreto sobre Estructura Orgánica de la Consejería de Agricultura y Ganadería 35/1992, de 5 de marzo. Que la formalización de la transmisión corresponde al Jefe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería en virtud de las normas legales antes mencionadas.

IV. El Registrador, en defensa de su nota, informó: 1. Que en el recurso no se contiene argumento alguno en contra del segundo defecto de ambas notas, resultando que sólo es objeto del recurso el primer defecto. 2. Que, en primer lugar, es preciso delimitar cuál es la normativa aplicable en el momento del otorgamiento de los documentos calificados (el 8 de febrero y el 9 de mayo de 1995). A) Aplicabilidad exclusiva de la normativa autonómica. Que el recurrente emplea como argumento la regulación estatal, lo cual debe ser rechazado: a) Que la norma aplicable en materia de concentración parcelaria es la Ley 14/1990, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, y no la normativa estatal; b) que lo que se discuten son las facultades de la Consejería en materia de enajenación de bienes inmuebles que son propiedad de la Comunidad Autónoma; c) que una cosa es que la Dirección General de Estructuras Agrarias actual pueda tener funciones similares al antiguo Instituto Nacional de Colonización y de Reforma y Desarrollo Agrario, y otra cosa distinta es que gocen de iguales facultades, en orden a la transmisión de bienes inmuebles que dicho Instituto. Que hay que decir que la normativa aplicable es la Ley 6/1987. B) Delimitación temporal de la normativa aplicable. Que lo que hay que enjuiciar es la validez de los actos otorgados los días 8 de febrero y 9 de mayo de 1995 por simple aplicación de lo que disponen los artículos 1.218 y 2.3, párrafo 1.º, del Código Civil. Que, por último, la Disposición Final tercera de la Ley 4/1995, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, dispone que dicha Ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1996. Que el juicio en cuanto a lo expuesto debe ser si en el momento de otorgamiento de los documentos era o no precisa la intervención de la Consejería de Economía y Hacienda, atendiendo a la específica regulación autonómica en esta materia. 3. La competencia para enajenar bienes inmuebles. Que la regulación vigente en 1995 de la transmisión de los bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León estaba contenida en los artículos 52 y siguientes de la Ley del Patrimonio de Castilla y León. 1.º Principio básico de dicha Ley es la exclusividad del Consejero de Economía y Hacienda (arts. 26, 33). 2.º Que para la enajenación de bienes inmuebles, son tres los requisitos: A) Declaración de alienabilidad (art. 52). B) Acuerdo de enajenación (art. 54). C) Enajenación en pública subasta (art. 55). 3.º La Disposición Adicional primera. Que la razón de ser de esta disposición es la de ser una excepción para supuestos tasados, a la competencia para adquirir que marcan los artículos 40 a 42 de la Ley, que reservan la competencia al Consejero de Economía y Hacienda. Que lo curioso es que a partir de una excepción al régimen de las adquisiciones se pretende que si se puede comprar también se podrá vender. No tiene que ver una cosa con otra, y las excepciones deben interpretarse restrictivamente. Que para terminar demuestran que, efectivamente, en 1995 sólo tenía competencias en este campo, de la transmisión de bienes inmuebles, el Con-

sejero de Economía y Hacienda: a) El Decreto 99/1995, de 25 de mayo, de la Junta de Castilla y León; y b) la propia modificación de la Disposición Adicional primera de la Ley por Ley 4/1995, concediendo a partir del 1 de enero de 1996 la facultad de enajenar a consejeros distintos al de Economía y Hacienda. Que como conclusión, resulta claro que en la fecha de los documentos sólo tenía facultades para la enajenación el Consejero de Economía y Hacienda; por lo tanto, el acuerdo de venta ha sido adoptado por un órgano incompetente siendo nulo, y por ello adolecerán del mismo vicio todas las actuaciones posteriores, como la escritura pública de venta.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota del Registrador fundándose en que en virtud de elementos de economía procesal y de pura lógica no tendría sentido denegar las inscripciones, cuando esos mismos documentos fechados y presentados al Registro después de la entrada en vigor de la Ley 4/1995, de 28 de diciembre, hubiera provocado calificación distinta; y en que del literal contenido de ambas escrituras se deduce que quien las otorga no es ninguna Consejería, sino la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

VI. El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no se puede pensar en que los documentos objeto de calificación, otorgados en 1995, pudieran ser «fechados» en otro momento. Que en este caso no tiene aplicación el principio de economía procesal. Que una Comunidad Autónoma tenga facultades para vender sus bienes no puede querer decir que las enajenaciones no deban sujetarse al principio de legalidad, o sea, los requisitos a cumplir para enajenar los bienes válidamente. Que cuál sea el órgano de la Administración autonómica competente para acordar y autorizar las enajenaciones de los bienes de la Comunidad Autónoma es algo que viene regulado por la Ley (art. 6 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León).

Fundamentos de derecho.—Vistos el artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, el artículo 117 del Reglamento Hipotecario y el Real Decreto 1843/1985, de 11 de septiembre, de ampliación del traspaso de funciones y servicios del Estado en materia de reforma y desarrollo agrario y valoración definitiva de su coste efectivo.

1. El presente recurso tiene por objeto dos notas de calificación idénticas, puestas en sendas escrituras, de contenido también prácticamente idéntico, salvo por lo que se refiere a la persona del adquirente, las fincas que son objeto de transferencia y el precio que se dice satisfecho por ellas. La regulación del recurso gubernativo exige que exista un solo recurso por cada nota de calificación sin que, en principio, sea posible recurrir al tiempo dos o más notas puestas sobre otros tantos documentos presentados a inscripción. Sin embargo, tal hecho no puede implicar que todo el procedimiento deba retrotraerse a su inicial momento, una vez que, tanto el Registrador como el recurrente y como el Presidente del Tribunal Superior de Justicia han considerado que las alegaciones de unos y los fundamentos del otro son perfectamente aplicables a los dos casos en cuestión. En consecuencia, los fundamentos que sirvan para resolver el presente recurso son perfectamente aplicables a los dos casos y así han de entenderse.

2. El supuesto de hecho que se plantea en ambos documentos es el siguiente: El Jefe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de la Comunidad Autónoma de Castilla y León otorga escrituras de compraventa en

los siguientes términos: *a)* junto al Jefe del Servicio Territorial comparece un particular que se dice lo hace en su propio nombre y derecho como concesionario de un determinado lote de tierras; *b)* se dice, igualmente, que la Comunidad Autónoma es propietaria de una serie de fincas que pertenecen a la Comunidad Autónoma de Castilla y León «por el traspaso hecho por el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario»; *c)* se incorpora al documento la autorización del Director general de Estructuras Agrarias de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León en la que se dice que, vista la solicitud del particular y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, se resuelve conceder autorización para el otorgamiento de la escritura pública correspondiente al lote de tierras en cuestión; *d)* se termina diciendo que la Comunidad Autónoma de Castilla y León vende y transmite al particular, que compra y adquiere el pleno dominio de las fincas que integran el lote de tierras indicado y que el precio de la venta fue establecido en tantas pesetas y ya ha sido satisfecho por la parte compradora con anterioridad a ese acto. El Registrador deniega la inscripción de la escritura por apreciar en ella dos defectos: 1.º Haber sido realizada la venta sin el previo acuerdo del Consejero de Economía y Hacienda que exige el artículo 54 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León; 2.º la enajenación debe hacerse mediante pública subasta, salvo acuerdo del Consejero de Economía y Hacienda, en los términos del artículo 55 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León.

3. Dos consideraciones iniciales deben hacerse para la correcta resolución del presente recurso: primera, la transmisión se realiza al amparo del artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario que ordena al Instituto otorgar escritura pública de transferencia de la propiedad de los inmuebles objeto de concesión cuando el concesionario haya cumplido determinados requisitos; segunda, el Real Decreto 1843/1985, de 11 de septiembre, transfiere a la Comunidad Autónoma de Castilla y León, entre otras, las funciones que encomiendan, explícita o implícitamente, al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y al Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario, entre otras, la Ley de 12 de enero de 1973, de Reforma y Desarrollo Agrario. A la vista de estas consideraciones debe plantearse si la Comunidad Autónoma comparece en la escritura ejercitando las funciones del Instituto que le han sido traspasadas. La respuesta no puede ser más que afirmativa. Es claro que se está realizando la transferencia de la propiedad prevista en el artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, pues el particular comparece como concesionario de un lote de tierras, las fincas pertenecen a la Comunidad por el traspaso realizado por el Instituto y forman parte del lote concedido y se hace referencia expresa, en la autorización de la Dirección General de Estructuras Agrarias, a que la misma se concede en virtud de solicitud hecha al amparo del citado artículo 34.

4. En las escrituras calificadas es pues patente que no se trata de una ordinaria compraventa de cualesquiera bienes de la Comunidad Autónoma a favor de un particular cualquiera por un precio arbitrariamente determinado, lo que exigiría la aplicación de las normas que rigen el patrimonio de la Comunidad Autónoma, sino de la transferencia de la propiedad a la que la Comunidad Autónoma está obligada por el hecho de haber cumplido el concesionario los requisitos que la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario establece. A la vista de ello podría discutirse si está o no suficientemente acreditado que tales requisitos han sido cumplidos; si el modo en que se ha exteriorizado la

voluntad de transferir por parte de la Comunidad Autónoma es o no suficiente a la vista de las normas que son aplicables al caso; o si es o no la compraventa el título idóneo para hacer la transferencia de propiedad que el artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario ordena. Nada de esto se plantea en las notas de calificación del Registrador y, por ello, no pueden ser objeto del recurso (cfr. art. 117 del Reglamento Hipotecario). Ahora bien, el hecho de que los documentos se autocalifiquen de compraventas no autoriza al Registrador a tratar los títulos como ventas ordinarias de bienes de la Comunidad Autónoma cuando de los mismos resulta paladinamente claro que se trata de sendas transferencias de la propiedad de las que se encuentran previstas en el tan citado artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado que ha de ser desestimado el recurso, revocada la nota del Registrador y confirmado el auto apelado en los términos que resulta de los fundamentos anteriores.

Madrid, 22 de diciembre de 1998.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

COMENTARIO

El órgano competente de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en virtud del traspaso de funciones del extinguido Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario, «vendió» determinadas fincas a los respectivos «colonos» que habían cumplido sus obligaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973.

Las escrituras fueron denegadas en el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero por adolecer de los siguientes defectos: 1.º Haber sido realizada la venta sin el previo acuerdo del Consejero de Economía y Hacienda que exige el artículo 54 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León. 2.º La enajenación debe hacerse mediante pública subasta, salvo acuerdo del Consejero de Economía y Hacienda en los términos del artículo 55 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León.

El Presidente del TS de Justicia de Castilla y León revoca la nota, pero basándose tan sólo en si los documentos eran o no anteriores a la Ley de Patrimonio de esa Comunidad.

Apelado el Auto por el Registrador, la Dirección General desestima la apelación y confirma la revocación de la nota, entrando en el fondo de la verdadera naturaleza de estas transmisiones, que se rigen por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y que no son ventas ordinarias.

Es correcta la doctrina contenida en esta Resolución, ya que, efectivamente, no se trata de una ordinaria venta de fincas que pertenecieran a la Comunidad Autónoma y que habría de regirse por las normas establecidas en la correspondiente legislación reguladora del Patrimonio, sino que es una transferencia especial de tierras sometidas a la normativa de la antigua colonización, ahora regulada por el artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. El Instituto titular de estos derechos ha sido sustituido por los órganos autonómicos correspondientes en virtud de las transferencias competenciales contenidas en la Constitución y en los respectivos Estatutos autonómi-

cos que han traspasado las materias correspondientes a Agricultura de las Autonomías, pero manteniendo su regulación anterior en tanto no haya normas regionales que las modifiquen.

En este caso concreto conviene recordar cuál es el verdadero régimen de estas fincas adjudicadas en las operaciones que se llamaron de «colonización». En principio se trataba de instalar colonos que habían de amortizar a lo largo de tales operaciones la parcela, la vivienda y los capitales circulantes recibidos para poner en marcha la explotación.

Se consideraba al «colono» en período de tutela durante cinco años; después se pasaba al «acceso a la propiedad», que atribuía al colono una situación más estable, pero puramente posesoria. La Ley de Reforma y Desarrollo Agrario regula esta materia en los artículos 29 a 33, ordenando que las tierras destinadas a constituir explotaciones se adjudicaran en concepto de «concesión administrativa». No hay adjudicaciones dominicales hasta que no se supera un período de prueba para comprobar la aptitud del «colono», que debe cultivar la explotación.

La naturaleza jurídica de la llamada «concesión» no está claramente determinada. A pesar de que la Ley la llama así, no hay verdadera transferencia de funciones; tampoco es una aparcería, pues ha desaparecido la antigua percepción del Instituto de parte de los frutos; tampoco es arrendamiento, pues las anualidades no son a título de renta, sino de amortización; no hay opción de compra, sino al revés, en todo caso de venta, pues era el Instituto el que a la vista del comportamiento del empresario agrícola decidía elevarlo o no al rango de propietario. Así que la transferencia era más bien una venta sometida a condición suspensiva. La concesión del IRYDA era una situación especial o itinerante, de vida transitoria, cuyo fin normal era consolidarse, convirtiéndose en pleno dominio.

El artículo 34 de la Ley establece el pase de concesionario a propietario. Transcurridos ocho años a contar desde la instalación del concesionario en la explotación, el Instituto, en este caso el organismo autonómico, otorgará a favor del concesionario la *escritura pública de transferencia de la propiedad* de los inmuebles objeto de la concesión. Para ello es preciso, dice dicho artículo, que el concesionario no haya sido declarado falto de aptitud para ser empresario, haya cumplido las obligaciones derivadas de la concesión y que tenga en regla su cuenta. Termina el precepto estableciendo que se entregará al adquirente el título inscrito en el Registro de la Propiedad, lo que presupone que la inscripción es inexcusable u obligatoria. Regla explicable, en cuanto que tales fincas se han de regir en lo sucesivo por las normas especiales de la citada Ley que las somete a un régimen especial de transmisiones *inter vivos* y *mortis causa*, de todos conocidos, y especialmente a las normas estrictas de unidades mínimas de cultivo.

Aclarada la verdadera naturaleza especial de estas adjudicaciones, que no eran ventas, sino transformación de concesiones en propietarios, por haber cumplido los requisitos del citado artículo 34 de la LRDA, y dado que la Consejería de Agricultura de Castilla y León era la titular de esas facultades, queda clara su competencia para otorgar las escrituras meritadas.

Quizá el defecto que indujo al calificador fue el haber titulado «escritura de venta» a la que lo era de algo bien distinto. En eso mismo incurre el Auto presidencial, en cuanto trata de dilucidar si el otorgamiento era anterior o posterior a la promulgación de la Ley de Patrimonio regional. No se trata de esto, sino, como dice acertadamente la Resolución, de una transferencia a la

que la Comunidad estaba, no sólo autorizada, sino obligada por el hecho de haber cumplido los concesionarios los requisitos de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

Lo que ocurre es que las normas de la antigua colonización serán cada vez menos frecuentes, pero ya vemos que aún quedan supuestos de aplicación y habrá que seguir aplicándolas. Y la Dirección General lo ha hecho correctamente.

F. C. D.