

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2232** *Resolución de 17 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 3 a cancelar una concesión administrativa.*

En el recurso interpuesto por doña Carmen González Fernández, secretaria general técnica del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 3, Doña Aurora Galisteo Cano, a cancelar una concesión administrativa.

#### Hechos

I

Mediante certificado administrativo firmado electrónicamente por la secretaria general técnica del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, doña Carmen González Fernández, con fecha 23 de julio de 2024, se documentaba el acuerdo firme de extinción y cancelación de una concesión administrativa y del acuerdo firme de liquidación, haciéndose constar las notificaciones efectuadas a todos los titulares registrales de derechos y cargas, así como el pago o consignación de la eventual indemnización al titular de la concesión y a los titulares de derechos reales sobre las mismas (artículo 101 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

II

Presentada el día 24 de julio de 2024 dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa N.º 210/2024

#### I. Hechos.

Se presenta a inscripción certificado administrativo firmado electrónicamente por la Secretaria General Técnica del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, Carmen González Fernández, con fecha 23/07/2024, con CSV (...)

Dicho documento causó el día 24/07/2024, el asiento de presentación número 941 del Diario 2024, el cual queda prorrogado por el plazo de 60 días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación.

#### II. Fundamentos de Derecho.

Presentado certificado administrativo del acuerdo firme de extinción y cancelación de la concesión administrativa arriba referenciada, y del acuerdo firme de liquidación, debiendo constar en ambos las notificaciones efectuadas a todos los titulares registrales de derechos y cargas y el pago o consignación de la eventual indemnización al titular de la concesión y a los titulares de derechos reales sobre las mismas (artículo 101 de la LPAP) se procede a su calificación.

Son hechos a [sic] tener en cuenta los siguientes:

Procedimiento de extinción de la concesión.

La empresa Teatromax S.A. con CIF (...) es titular de la concesión demanial otorgada para la construcción, conservación y explotación de una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...), que figura inscrita en el registro de la propiedad sobre la finca registral Finca: 53251.

Las cargas que gravan el derecho del concesionario son las siguientes

- hipoteca de la inscripción 3.<sup>a</sup>, modificada por la inscripción 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> constituida a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, hoy Caixabank SA.
- Hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, a favor de BBVA, cedida por la inscripción 10.<sup>a</sup>, a favor de Don R. A. A.
- Anotación de embargo letra B, a cuyo margen consta nota de expedición de certificación de cargas, prorrogada por las anotaciones F y H a favor de la Agencia Tributaria de Madrid.

Dicha sociedad fue declarada en concurso de acreedores el 1 de julio de 2014 por auto del Juzgado de lo Mercantil N.º 8 de Barcelona y número de procedimiento 0530/2014, siendo las fases por las que ha discurrido el concurso las siguientes:

- El 10 de febrero de 2015 se dictó auto de apertura de la fase de convenio.
- El 8 de julio de 2015 se dictó sentencia de aprobación del convenio.
- El 27 de junio de 2022 se dictó sentencia por incumplimiento del convenio.
- El 27 de junio de 2022 se dictó apertura de la fase de liquidación.
- El 11 de noviembre de 2022 se aprobó el plan de liquidación.

En el registro de la propiedad por las inscripciones 8.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup> consta inscrito la declaración del concurso y el convenio de la sociedad titular.

Se inicia un primer procedimiento de extinción de la concesión demanial que fue seguido con el concesionario y con los titulares de cargas registrales, si bien caducó sin resolución.

Este primer procedimiento (191/2019/0072) para extinguir la concesión demanial de referencia se inició mediante Decreto de 5 de marzo de 2019.

Por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid de 21 de abril de 2022, se inició, nuevamente, el procedimiento de extinción de la concesión para la construcción, conservación y explotación de una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...). En dicho decreto se preveía la incorporación a este nuevo procedimiento (191/2022/00306) de todos los actos y trámites del procedimiento iniciado el 5 de marzo de 2019 y declarado caducado.

La extinción de la concesión tiene su base en el incumplimiento de la obligación de pago del canon por un periodo superior a cuatro meses, y con efectos a partir del acuerdo de resolución de fecha 11 de julio de 2018, en los términos previstos en los artículos 39 y 41 del Pliego de condiciones de la Concesión.

El 28 de abril de 2022, se cursó notificación de dicho decreto de inicio a través del Servicio de Notificaciones de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Madrid al titular del Registro de la Propiedad número 3 de Madrid. Sin que conste nota marginal de inicio del procedimiento.

El decreto de inicio fue notificado a Teatromax SA y titulares de cargas posteriores. Caixabank SA, BBVA SA, Agencia tributaria, pero no al titular por cesión de la Hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup> Don R. A. A.

Sólo la entidad Teatromax, S.A. representado por Don J. J. C. B. con DNI (...), como administrador único de la sociedad, hizo uso de su derecho a la presentación de alegaciones en el procedimiento de extinción.

Finalmente, tras la tramitación oportuna, por Decreto de 8 de junio de 2022 de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, se declaró extinguida la concesión demanial, y se declara su firmeza.

Por auto de 27 de junio de 2022 del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Barcelona, se indica que, por sentencia de 6 de mayo de 2022, se ha declarado el incumplimiento del convenio en el incidente número 16/2022.

En el auto se abre la fase de liquidación, se repone al administrador concursal en el ejercicio de su cargo, se suspende del ejercicio de facultades de administración y disposición sobre la masa activa a la empresa concursada y se declara su disolución y cese de los administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.

Tanto la sentencia de 6 de mayo de 2022 como el auto de 27 de junio de 2022 no fueron conocidos por el Ayuntamiento de Madrid hasta el 21 de julio de 2022.

El 27 de julio de 2022, es decir, finalizado el procedimiento de extinción se presenta por el administrador concursal Don V. M. S., con DNI/NIF (...), aceptado el cargo el día 8 de julio de 2022, acreditado mediante acta de aceptación y credencial expedida por el Juzgado de lo Mercantil n.º 8 de Barcelona de la misma fecha, escrito solicitando personarse en el procedimiento de extinción de la concesión.

Por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte de 4 de agosto de 2022, se denegó la petición de personación del administrador concursal en el procedimiento de extinción de la concesión demanial, por haber finalizado dicho procedimiento con fecha 8 de junio de 2022.

Procedimiento de liquidación de la concesión.

A continuación, se inicia el procedimiento de liquidación de la concesión administrativa, con el objetivo de calcular el importe de la indemnización que corresponda al titular de la misma y consignación a favor de los titulares de cargas posteriores.

Por Decreto de 27 de junio de 2022 de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte se inició el procedimiento de liquidación de la concesión demanial ya extinguida con número de expediente 191/2022/470.

Con fecha 8 de agosto de 2022 por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte se declara como interesado en el procedimiento de liquidación de la concesión demanial al administrador concursal, designado por auto de 27 de junio de 2022 del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Barcelona.

Se realizan alegaciones al procedimiento de liquidación y valoración.

Se notifica a los titulares de cargas posteriores. A excepción del titular de la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, a favor de BBVA, cedida por la inscripción 10.<sup>a</sup>, a favor de Don R. A. A.

Finalmente, tras la tramitación oportuna, se dictó Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, de liquidación de la concesión demanial, que cifraba el importe de la indemnización en 921.934,51 euros, previendo la compensación exclusivamente de las deudas inherentes a la concesión dentro de la propia liquidación, en virtud de la normativa vigente y el informe de la Agencia Tributaria de 22 de diciembre de 2023.

No se consigna cantidad alguna ni a favor del titular registral, ni a favor de los titulares de cargas posteriores.

El citado decreto adquirió firmeza en vía administrativa, al no haberse presentado recurso de reposición. Tampoco consta a fecha actual la interposición de recurso contencioso-administrativo.

Posteriormente advertidos de la cesión de la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup> a favor de Don R. A. A., se ha notificado con fecha 22 de abril de 2024 el expediente de extinción de la concesión y de liquidación de la concesión, y se ha dado un plazo de alegaciones. Con fecha 27 de mayo de 2024 se presenta por dicho titular alegaciones a la falta de consignación de la indemnización debida al concesionario. Y con fecha 5 de junio 2024 se desestiman por la Delegada del Área de Gobierno, de Cultura, Turismo y Deporte, Doña M. R. C.

Se decreta la firmeza del Decreto de extinción y liquidación con fecha 16 de febrero de 2024.

No es posible el despacho del documento por los siguientes motivos.

No consta la nota marginal de expedición de certificación del inicio del procedimiento, por no ser el procedimiento administrativo la vía para solicitar dicha certificación, sino por el procedimiento registral.

En Resolución de fecha. 5-7-2017, en contestación a consulta sobre aplicación del art. 14 de la LPACAP 39/2015, declara la Dirección General lo siguiente: a) la obligación de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas se circunscribe a los procedimientos administrativos; b) la actividad pública registral, si bien en sentido material se aproxima a la jurisdicción voluntaria, formalmente no es propiamente jurisdiccional, pues los registradores están fuera de la organización judicial; igualmente, es una actividad, tanto por las normas que la rigen como por las materias sobre las que versa, distinta de la propiamente administrativa; nada de lo cual significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria, y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente y que en la actualidad, tras las reformas operadas por las Leyes 24/2001 y 24/2005, conserva plena vigencia.

En conclusión: la obligación de los registradores de relacionarse con las Administraciones Públicas a través de medios electrónicos se circunscribe a trámites de un procedimiento administrativo, por lo que no se extiende al procedimiento registral.

El procedimiento de notificación electrónica administrativa no es la herramienta adecuada para solicitar la expedición de certificación, ni para hacer constar la nota marginal de expedición de certificación. Y al no constar dicha nota marginal no pudo servir de aviso a los posibles titulares de derechos y cargas posteriores a los expedientes de extinción de la Concesión, ni de liquidación de la misma.

Falta consignación de la correspondiente indemnización a favor de los titulares de derechos y cargas posteriores.

El artículo 175.3.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario establece con carácter general para las concesiones administrativas de bienes demaniales que “las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que están directa y exclusivamente afectas al referido servicio se cancelaran, si se declara resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en el que haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario”.

En conclusión: No consta en el expediente dicha consignación por lo que no puede ser cancelado el derecho del concesionario ni tampoco las cargas constituidas sobre las mismas hasta que no se efectúe dicha consignación judicial.

En el auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 8 de Barcelona, concurso ordinario de fecha 11 de noviembre de 2022, se aprobó el plan de liquidación de la entidad concursada Teatromax SA, en el que se dispone que integrando la masa activa del concurso únicamente los derechos de liquidación económica derivados de la extinción de la concesión administrativa, se propone que dichos derechos se liquiden en el marco del expediente administrativo 191/2022/47 iniciado mediante decreto de fecha 27 de junio de 2022, con un valor de inventario de 8.026.786,15 euros.

Dicho procedimiento será objeto de seguimiento hasta su terminación estando personado el administrador concursal. Debiendo el administrador concursal informar periódicamente.

En el expediente de liquidación se ha dado audiencia tanto al administrador concursal como a los acreedores posteriores. Y al término del expediente se ha dado audiencia al titular de la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, que fue cedida por la inscripción décima.

La notificación al titular registral y a los titulares de cargas posteriores, cuando se pretende la cancelación de sus derechos, es un trámite fundamental que corresponde controlar al Registrador al calificar.

En el presente caso se ha cumplido este trámite, y subsanado la falta de audiencia al titular de la inscripción séptima, terminado ya el procedimiento, como diligencia complementaria.

Ahora bien, hay que preguntarse cuáles son los derechos o intereses que puede actuar el titular registral y los titulares de cargas constituidas sobre las mismas: a) En primer lugar, el artículo 184 del Reglamento Hipotecario conecta el trámite de audiencia con el ejercicio del derecho a subrogarse en la concesión, si esta se extingue por caducidad; y b) En segundo lugar, a la hora de calcular la hoja de apremio, también el titular registral y los titulares de cargas posteriores, tiene interés en estar presente en el cálculo de dichas cantidades, dado que este trámite terminará, bien con una consignación por parte del Ayuntamiento, o bien sin consignación alguna si el Ayuntamiento es acreedor como titular de un derecho de indemnización por una cantidad superior a la que tendría que consignar.

Como ya fue calificado por el propio Ayuntamiento la concesión administrativa constituida sobre la finca registral 53.251 tiene una naturaleza de concesión administrativa de uso privativo de bienes demaniales, que crean derechos y obligaciones en virtud de una decisión administrativa aceptada por el concesionario y sometida a normas propias, sin perjuicio de la remisión en ocasiones a la figura de los contratos. Lo que significa que la normativa específica que resulta de aplicación a la presente concesión se recoge en los Pliegos de condiciones, que consta inscrito en el Registro de la Propiedad y supletoriamente a las normas administrativas y a las normas de los contratos.

La concesión supone, por tanto un acto de la Administración por el que se crea sobre bienes de dominio público y a favor de un particular, un derecho subjetivo de uso, aprovechamiento explotación exclusiva. La concesión administrativa inscribible tiene la consideración de «finca registral», lo cual explica que sean directamente inmatriculables sin necesidad del requisito de la previa inscripción.

Respecto a la concreta cuestión de la naturaleza de este “derecho de uso y disfrute concedido” sobre el terreno objeto de concesión, el adquirente de este derecho tiene, con limitaciones, un derecho de utilización exclusiva de una parte del dominio público, lo que implica una serie de limitaciones, deberes, cargas, caducidad y reversión como consecuencia de su carácter público. Las facultades que confiere a su titular giran en torno a un uso más o menos exclusivo de carácter temporal. Por ello, si bien es cierto y, en ocasiones necesario, buscar analogías de este derecho con algunas de las figuras típicas de nuestro ordenamiento jurídico, lo cierto es que este derecho goza de su régimen y características propias siendo su base de partida la propia concesión y debe ser calificado como un “derecho real administrativo de goce” (Resolución de la DGRN de 1977), por el cual un bien del dominio público ingresa en el tráfico jurídico privado susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad y, por tanto, sometido a sus efectos. Al practicar la inscripción de cualquier concesión el artículo 60 LH ordena taxativamente que se “deberá expresar literalmente el pliego de condiciones generales, el traslado de la Ley o Resolución administrativa de concesión y las condiciones particulares o económicas”. El adquirente del derecho de “uso y disfrute” es titular de un derecho “dependiente” del derecho del concesionario. La posición jurídica del tercero-adquirente y de los titulares de cargas posteriores deriva de la titularidad del concesionario.

El problema que subyace para la no inscripción del expediente presentado es la falta de consignación de la indemnización correspondiente por parte de la Administración, existiendo oposición por parte del administrador concursal y por parte de los acreedores de las hipotecas posteriores a la falta de consignación.

La Administración alega que del artículo 175 del Rh se deduce que no será necesaria la consignación cuando no haya derecho a indemnización alguna.

Pero en el presente supuesto si se ha calculado y hay derecho de indemnización a favor del concesionario, pero esta se ha compensado con deudas a favor de la propia Administración.

El concesionario tiene derecho de compensación por las inversiones realizadas, tanto si la causa de la resolución es imputable a la Administración (rescate) como si no lo es.

En el presente caso y teniendo en cuenta que el Pliego de condiciones inscrito en el registro de la propiedad viene a ser la norma principal por la se rigen las relaciones entre la administración y el concesionario, en materia de indemnización el artículo 55 y siguientes de dicho pliego viene a reconocer como regla general la indemnización por parte de la Administración de las obras e inversiones realizadas por el concesionario, sin ninguna excepción.

La compensación de deudas a las que alude la Administración no puede ser causa para la falta de consignación, porque la misma exige la conformidad de todas las partes interesadas en el negocio jurídico. Artículo 1196 y siguientes del Código civil.

Y en el presente caso, tanto el propio concesionario, representado por el administrador concursal, como los acreedores hipotecarios se han opuesto tanto a la valoración como a la falta de consignación.

La regla general de la cancelación y rectificación de asientos exige el consentimiento del titular perjudicado o la Resolución judicial. Sólo excepcionalmente la ley admite casos de cancelación que se apartan de la regla general en los artículos 32, regla 5.ª, y 186 del Reglamento Hipotecario. En estos casos la ley exige un triple requisito: a) Notificación al titular del asiento cuyo derecho se va a cancelar, b) Consignación del sobrante en caso de procedimientos ejecutivos o de la indemnización del justiprecio en caso de expropiación forzosa, a favor de los acreedores o titulares de derechos posteriores cuya inscripción se va a cancelar; y c) Especificación individualizada con referencia a los datos registrales, del titular inscrito cuya inscripción se va a cancelar.

Ciertamente, en concordancia con la reseñada legislación de contratos del Sector Público, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, dispone en su artículo 7.3 que “el régimen de adquisición, administración, defensa y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales será el previsto en esta ley y en las disposiciones que la desarrollen o complementen. Supletoriamente, se aplicarán las normas del derecho administrativo, en todas las cuestiones relativas a la competencia para adoptar los correspondientes actos y al procedimiento que ha de seguirse para ello, y las normas del Derecho privado en lo que afecte a los restantes aspectos de su régimen jurídico”, norma que completa en su artículo 110.1 al establecer que «los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta ley y las normas de derecho privado», lo que nuevamente reconduce a la legislación civil para regular la resolución del contrato como modo de extinción de sus efectos.

La resolución y extinción de la concesión demanial produce, respecto de una y otra parte, el deber de “restituirse lo que hubiera percibido”, en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario).

En el plano registral la inscripción de las condiciones pactadas confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y evita que terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria hagan inoperante ese juego resolutorio (Resolución de 26 de noviembre de 2012).

Existe libertad de pactos en la contratación pública y los pliegos son la ley del contrato, y no constanding excepciones a la indemnización debida al concesionario esta no pueden ser alegadas sin la conformidad de todos los interesados.

Por último, y teniendo en cuenta que en el plan de liquidación del concurso por auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 8 de Barcelona, concurso ordinario de fecha 11 de noviembre de 2022, se dispuso que integrando la masa activa del concurso únicamente los derechos de liquidación económica derivados de la extinción de la concesión administrativa, se propone que dichos derechos se liquiden en el marco del expediente administrativo 191/2022/47 iniciado mediante decreto de fecha 27 de junio de 2022.

Dicho procedimiento será objeto de seguimiento hasta su terminación estando personado el administrador concursal. Debiendo el administrador concursal informar periódicamente. Todo ello supone que la oposición del administrador concursal impone la obligación de la consignación, hasta que se resuelva judicialmente sobre la procedencia o no de dicho derecho de indemnización y su cuantía.

### III. Resolución.

La registradora de la Propiedad que suscribe, suspende la inscripción del documento indicado en los hechos, por lo motivado en los fundamentos de derecho una vez calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 18.L.H. y 98 a 100 de su Reglamento; lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aurora Galisteo Cano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 3 a día seis de septiembre del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña Carmen González Fernández, secretaria general técnica del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid, interpuso recurso el día 11 de octubre de 2024 mediante escrito y atendiendo a los siguientes argumentos:

«Acto recurrido: Calificación negativa 2010/2024 del Registro de la Propiedad número 3 de Madrid, denegando la inscripción del decreto de extinción de concesión administrativa dictado por la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, notificada el 6 de septiembre de 2024 (...)

El acto recurrido trae causa de la remisión para inscripción en el Registro de la Propiedad de certificado administrativo firmado electrónicamente por la Secretaria General Técnica del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte de fecha 23 de julio de 2024, de acuerdo firme de extinción y cancelación de la concesión demanial otorgada para la construcción, conservación y explotación de una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...) y del acuerdo firme de liquidación de dicha concesión demanial.

La empresa Teatromax, S.A. con CIF (...) era, hasta la extinción de dicha concesión, titular de la concesión demanial otorgada para la construcción, conservación y explotación de una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...), inscrita en el registro de la propiedad sobre la finca registral 53251.

Se indica en la calificación negativa que las cargas que gravan el derecho del concesionario son las siguientes:

- hipoteca de la inscripción 3.<sup>a</sup>, modificada por la inscripción 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> constituida a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, hoy Caixabank, S.A.
- hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, a favor de BBVA, cedida por la inscripción 10.<sup>a</sup>, a favor de Don R. A. A. Como después se indicará, esta cesión, posterior a la extinción de la concesión no fue ni conocida ni autorizada por el Ayuntamiento de Madrid.
- anotación de embargo letra B, a cuyo margen consta nota de expedición de certificación de cargas, prorrogada por las anotaciones F y H, a favor de la Agencia Tributaria de Madrid. En el presente documento se indica que la Agencia Tributaria es la gestora de la deuda con el Ayuntamiento de Madrid, que es el titular del embargo.

En la citada calificación negativa se indica, en esencia, que no es posible el despacho del documento por los siguientes motivos:

– No consta la nota marginal de expedición de certificación del inicio del procedimiento, por no ser el procedimiento administrativo la vía para solicitar dicha certificación, sino por el procedimiento registral.

– Falta la consignación de la correspondiente indemnización a favor de los titulares de derechos y cargas registrales posteriores, que prevé el artículo 175.3.º del Reglamento Hipotecario, por lo que no puede ser cancelado el derecho del concesionario ni tampoco las cargas constituidas hasta que no se efectúe la consignación judicial.

Con carácter previo, es conveniente hacer referencia a las diferentes fases que ha atravesado el concesionario Teatromax, S.A. y que resultan relevantes a la hora de plantear el presente recurso.

La empresa Teatromax S.A. fue declarada en concurso de acreedores el 1 de julio de 2014 por auto del Juzgado de lo Mercantil N.º 8 de Barcelona y número de procedimiento 0530/2014, siendo las fases que afectan a este recurso las siguientes:

- El 10 de febrero de 2015 se dictó auto de apertura de la fase de convenio.
- El 8 de julio de 2015 se dictó sentencia de aprobación del convenio.
- El 27 de junio de 2022 se dictó sentencia por incumplimiento del convenio.
- El 27 de junio de 2022 se dictó apertura de la fase de liquidación.
- El 11 de noviembre de 2022 se aprobó el plan de liquidación.

En este punto, se coincide plenamente con la calificación recurrida.

Asimismo, resulta necesario, para mayor claridad de los hechos, hacer referencia a los antecedentes de la tramitación de la extinción y liquidación de la concesión demanial.

#### Antecedentes.

Primero. El primer procedimiento de extinción de la concesión demanial fue seguido con el concesionario y con los titulares de cargas registrales, si bien caducó sin resolución.

El primer procedimiento (191/2019/0072) para extinguir la concesión demanial de referencia se inició mediante Decreto de 5 de marzo de 2019 de la Alcaldesa de Madrid, (...), realizándose durante dicho procedimiento determinados actos de instrucción.

El citado decreto fue notificado a Teatromax, S.A., a los acreedores hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad (BBVA y Caixabank S.A.) y a la Agencia Tributaria de Madrid gestora de la deuda del Ayuntamiento de Madrid, que es el titular de un embargo (...)

Sin embargo, al transcurrir el plazo para su resolución sin haberse dictado esta, se declaró su caducidad por Decreto de 8 de marzo de 2022 de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte (...)

Segundo. El procedimiento de extinción de la concesión demanial fue seguido con el concesionario y con los titulares de cargas registrales y su inicio y terminación fueron notificados al Registro de la Propiedad.

Por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid de 21 de abril de 2022, se inició, nuevamente, el procedimiento de extinción de la concesión para la construcción, conservación y explotación de una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...), cuyo concesionario es la empresa Teatromax, S.A. (...)

En dicho decreto se preveía la incorporación a este nuevo procedimiento (191/2022/00306) de todos los actos y trámites del procedimiento iniciado el 5 de marzo de 2019 y declarado caducado

En el anexo del citado decreto, como documentos a conservar del expediente caducado, se reflejaban los siguientes:

- con el número 106 el certificado de Caixabank S.A, de 5 de noviembre de 2020, de cancelación de la hipoteca de Teatromax, S.A. (...)
- con el número 116 la certificación actualizada del Registro de la Propiedad de 9 de marzo de 2022, en la que, no obstante, sigue constanding dicha entidad bancaria como acreedor hipotecario, junto con el BBVA, apareciendo como titular de embargo la Agencia Tributaria de Madrid por deudas a favor del Ayuntamiento de Madrid (...)

Por tanto, Caixabank S.A. no era desde 2020 acreedor hipotecario (pero si continuaba siendo avalista del concesionario), si bien, no aparecía cancelada la hipoteca en el Registro de la Propiedad y Don R. A. A. no aparecía como acreedor hipotecario en la certificación de referencia.

El decreto de inicio fue notificado a Teatromax, S.A. (...)

También fue notificado a los acreedores hipotecarios que figuraban en la certificación (BBVA y Caixabank S.A.) (...) Esta última entidad, aunque como ya se ha dicho certificó que su hipoteca estaba cancelada económicamente, además era avalista de la concesionaria.

Asimismo, se notificó a la Agencia Tributaria gestora de la deuda del Ayuntamiento de Madrid, que es el titular del embargo (...)

En este sentido, hay que considerar que el artículo 1.3 de los Estatutos del Organismo Autónomo Agencia Tributaria del Ayuntamiento de Madrid, de 22 de diciembre de 2008, señala que “los créditos y la recaudación derivados de los tributos o recursos de derecho público gestionados por la Agencia serán titularidad del Ayuntamiento de Madrid o, en su caso, de los organismos autónomos dependientes de éste a cuyo favor hubiesen sido ordenados e impuestos, y como tales figurarán en el presupuesto y contabilidad de los mismos, formando parte, a todos los efectos, de la Tesorería municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 194 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.”

Dichos estatutos se pueden consultar en el enlace:

[https://sede.madrjd.es/eli/es-md01860896/est/2008/12/31/\(1\)/con/20220329/spa/html](https://sede.madrjd.es/eli/es-md01860896/est/2008/12/31/(1)/con/20220329/spa/html)

Dentro de este ámbito competencial, la Agencia Tributaria Madrid tramita el procedimiento administrativo de apremio frente a cualquier deudor con el Ayuntamiento de Madrid, incluido en este caso Teatromax, S.A, por deudas inherentes a la concesión (Tasa por Paso de Vehículos, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Tasa de Residuos Urbanos, Impuesto sobre Actividades Económicas, así como el canon por la concesión administrativa).

En todas las notificaciones consta expresamente tanto la posibilidad de oponerse a este decreto de inicio como acto de trámite, como el otorgamiento de un plazo de 10 días hábiles para la vista del expediente y la presentación de alegaciones.

El 28 de abril de 2022, se cursó notificación de dicho decreto de inicio a través del Servicio de Notificaciones de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Madrid al titular del Registro de la Propiedad número 3 de Madrid, al afectar la concesión a la finca registral 53251, Tomo 1639, Libro 1520, Folio 75, inscrita en dicho Registro (...) con el fin que por el Registrador se extendiera nota al margen de la inscripción de la concesión sobre la iniciación del procedimiento de resolución.

Conforme al artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

2. En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos:

(...) c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.

La notificación caducó, al no haberse verificado el acceso en el plazo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 43.2), entendiéndose rechazada con los efectos previstos en el artículo 41.5 de la citada Ley que indica lo siguiente: “5. Cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento.”

En la calificación recurrida se dice textualmente, página 2, séptimo párrafo lo siguiente: “El decreto de inicio fue notificado a Teatromax SA y titulares de cargas posteriores. Caixabank SA BBVA SA, Agencia tributaria, pero no al titular por cesión de la Hipoteca de la inscripción 7.ª Don R. A. A.”

A este respecto se alega que la cesión de hipoteca a favor de Don R. A. A. se efectuó el 12 de julio de 2022, es decir, varios meses después de dictarse este decreto de inicio, notificado al Registro de la Propiedad el 28 de abril de 2022. A fecha 28 de abril de 2022 el acreedor hipotecario era el BBVA, al que se notificó, como ha quedado acreditado el decreto de inicio del procedimiento.

En el curso del procedimiento de extinción de la concesión, sólo la representación de Teatromax, S.A. hizo uso de su derecho a la presentación de alegaciones en el procedimiento de extinción, accediendo y obteniendo los documentos que solicitó y presentando alegaciones el 10 de mayo de 2022, acompañadas de una serie de documentos (...)

Finalmente, tras la tramitación oportuna, por Decreto de 8 de junio de 2022 de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, se extinguió la concesión demanial por falta de abono de los cánones, en aplicación del artículo 54 en relación con el 41 de los pliegos de condiciones del concurso, recuperando la posesión del inmueble el Ayuntamiento de Madrid. En el decreto se preveía que la liquidación de la concesión y el cálculo de la indemnización a abonar por las inversiones realizadas por el concesionario se efectuarán en un ulterior procedimiento (...)

Dicho decreto fue notificado a Teatromax, S.A., al BBVA, a Caixabank S.A., S.A.) y la Agencia Tributaria gestora de la deuda del Ayuntamiento de Madrid, que es el titular del embargo (...)

El 10 de junio de 2022, se cursó notificación de dicho decreto de inicio a través del Servicio de Notificaciones de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Madrid al titular del Registro de la Propiedad número 3 de Madrid. También en este caso, la notificación caducó, al no haberse verificado el acceso en el plazo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 43.2), entendiéndose rechazada con los efectos previstos en el artículo 41.5 de La citada Ley que indica lo siguiente: “5. Cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento.” (...)

Recordemos que la cesión de hipoteca a favor de don R. A. A. se produjo el 12 de Julio de 2022, y, por tanto, con posterioridad tanto al decreto de extinción de la concesión, como a su notificación a todos los interesados y al Registro de la Propiedad.

En definitiva, en el procedimiento de extinción de la concesión, don R. A. A. no tenía la condición de acreedor hipotecario,

El decreto de extinción de la concesión adquirió firmeza en vía administrativa al no haber sido objeto de recurso de reposición.

Tercero. Modificación de la situación del concurso de acreedores posterior a la extinción de la concesión. Petición de personación del administrador concursal en el procedimiento de extinción.

Por auto de 27 de junio de 2022 del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Barcelona, se indica que, por sentencia de 6 de mayo de 2022, se ha declarado el incumplimiento del convenio en el incidente número 16/2022.

En el auto se abre la fase de liquidación, se repone al administrador concursal en el ejercicio de su cargo, se suspende del ejercicio de facultades de administración y disposición sobre la masa activa a la empresa concursada y se declara su disolución y cese de los administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.

Tanto la sentencia de 6 de mayo de 2022 como el auto de 27 de junio de 2022 no fueron conocidos por el Ayuntamiento de Madrid hasta el 21 de julio de 2022.

El 27 de julio de 2022, es decir, finalizado el procedimiento de extinción se presenta por el administrador concursal don V. M. S., con DNI (...), escrito solicitando:

“Que tenga por presentado este escrito, lo admita y, en su virtud, tenga por formuladas las manifestaciones que en el mismo se contienen y prosigan las actuaciones relativas a la liquidación de la concesión de construcción, conservación y explotación de la sala de cine gigante en el Parque (...) la empresa Teatromax, S.A. con dicha mercantil y con el letrado Sr. R. S. R., que válidamente la representa, así como con la propia administración concursal en aquello que su intervención sea menester”.

Por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte de 4 de agosto de 2022, se denegó la petición de personación del administrador concursal en el procedimiento de extinción de la concesión demanial, por haber finalizado dicho procedimiento con fecha 8 de junio de 2022 (...)

El citado decreto adquirió firmeza en vía administrativa, al no haberse presentado recurso de reposición.

Cuarto. El procedimiento de liquidación de la concesión demanial fue seguido con el concesionario (y posteriormente con el administrador concursal) y con los titulares de cargas registrales acreditados y su inicio y terminación fueron notificados al Registro de la Propiedad.

Por Decreto de 27 de junio de 2022 de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte se inició el procedimiento de liquidación de la concesión demanial ya extinguida (...)

En este decreto se iniciaba el procedimiento de liquidación de la concesión demanial otorgada a Teatromax, S.A. para la construcción, conservación y explotación de una Sala Cultural de Proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...), indicándose que incluirá el cálculo de la indemnización a abonar por las inversiones realizadas por el concesionario y se ordenaba que, al igual que ocurrió con el procedimiento de extinción, se incorporarán todos los actos y trámites del declarado caducado, cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad y que se relacionan en anexo.

No formaba parte del contenido del decreto “la consignación a favor de los titulares de cargas posteriores”, como se dice en el acto recurrido, página 3 párrafo cuarto.

En el anexo del citado decreto, como documentos a conservar del expediente 191/2019/0072, se reflejaban:

– con el número 106 el certificado de Caixabank S.A. de 5 de noviembre de 2020, de cancelación de la hipoteca de Teatromax, S.A. (...)

– con el número 116 la certificación actualizada del Registro de la Propiedad, en la que, no obstante, sigue constando dicha entidad bancaria como acreedor hipotecario, junto con el BBVA, apareciendo como titular de embargo la Agencia Tributaria de Madrid (...)

El citado decreto fue notificado con fecha 8 de julio de 2022 a Teatromax, S.A. (...)

También fue notificado al BBVA, a Caixabank S.A. y a la Agencia Tributaria de Madrid. (...)

En la notificación consta expresamente tanto la posibilidad de oponerse a este decreto de inicio como acto de trámite, como el otorgamiento de un plazo de 10 días hábiles para la vista del expediente y la presentación de alegaciones.

En la fecha en que se dictó el decreto no se conocía aún la nueva situación del concurso de acreedores (que se conoció, como se indica anteriormente el 21 de julio)

El 29 de junio de 2022, se cursó notificación de dicho decreto de inicio a través del Servicio de Notificaciones de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Madrid al titular del Registro de la Propiedad número 3 de Madrid. También en este caso, la notificación caducó, al no haberse verificado el acceso en el plazo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 43.2), entendiéndose rechazada con los efectos previstos en el artículo 41.5 de la citada Ley que indica lo siguiente: “5. Cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento.” (...)

Sólo la representación de Teatromax, S.A. hizo uso de su derecho a la presentación de alegaciones en el procedimiento de liquidación, accediendo y obteniendo los documentos que solicitó y presentando alegaciones el 22 de julio de 2022, acompañadas de una serie de documentos (...)

El 21 de julio de 2022, se recibió comunicación por correo electrónico de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid informando de la existencia de sentencia de 6 de mayo de 2022, dictada por el Juzgado de lo Mercantil número 8 de Barcelona en la que se declara el incumplimiento del convenio de acreedores de Teatromax, S.A, así como de auto de 27 de junio de 2022 del mismo juzgado, en el que se abre la fase de liquidación, se repone en su cargo al administrador concursal y se declara disuelta la sociedad y cesados sus administradores sociales, que son sustituidos por la administración concursal.

El 27 de julio de 2022 tuvo entrada en el registro del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte un escrito presentado por el administrador concursal solicitando la personación en el procedimiento de liquidación.

El procedimiento de liquidación hasta el 21 de julio de 2022 se había seguido con la representación de Teatromax, S.A., al desconocerse hasta esa fecha que por el auto citado se había declarado disuelta la sociedad y se había cesado a sus administradores, que, como indicaba el auto habían sido sustituidos por la administración concursal.

En relación con esta petición de personación, se dictó el 9 de agosto de 2022 Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte declarando como interesado en el procedimiento de liquidación de la concesión demanial al administrador concursal, designado por auto de 27 de junio de 2022 del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Barcelona, indicando que sustituía a todos los efectos en este procedimiento administrativo al concursado, en aplicación del artículo 120.2 de la Ley Concursal, a partir de la fecha de aceptación de su cargo el 8 de julio de 2022. Asimismo, se otorgaba al administrador concursal el plazo de 15 días hábiles para vista del expediente de liquidación y presentación de alegaciones, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación (...)

El citado decreto se notificó a Teatromax, S.A, con cuyos representantes se había venido tramitando el procedimiento de liquidación, así como al administrador concursal, como nuevo interesado y sustituto del concursado (...)

Teatromax, S.A. no presentó recurso contra dicho decreto. Sí lo presentó el administrador concursal, estimándose parcialmente en lo que se refería a que los efectos de su nombramiento debían producirse en dicha fecha y no en la de aceptación del cargo (...)

El administrador concursal fue el único de los interesados que presentó alegaciones en diversos momentos procedimentales (...)

Finalmente, tras la tramitación oportuna, se dictó Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, de liquidación de la concesión demanial (...), que cifraba el importe de la indemnización en 921.934,51 euros, previendo la compensación exclusivamente de las deudas inherentes a la concesión dentro de la propia liquidación en virtud de la normativa vigente y el informe de la Agencia Tributaria de 22 de diciembre de 2023.

Por tanto, se evidencia que el procedimiento de liquidación se ha seguido con el titular de la concesión administrativa, esto es con Teatromax, S.A., como también se refleja en el documento contable de reconocimiento de la obligación que acompaña al expediente, a nombre también de Teatromax, S. A. (...)

El citado decreto fue notificado al administrador concursal (...)

También fue notificado al BBVA, a Caixabank S.A. y a la Agencia Tributaria de Madrid (...)

Asimismo, se notificó al Registro de la Propiedad, originando la calificación 38/2024.

El citado decreto adquirió firmeza en vía administrativa, al no haberse presentado recurso de reposición.

Por consiguiente, el procedimiento de extinción y de liquidación de la concesión demanial se siguió con todos los interesados: el concesionario, representado en un primer momento por su administrador social y posteriormente por el administrador concursal, acreedores hipotecarios, de acuerdo con la certificación solicitada al inicio de la extinción y con la Agencia Tributaria del Ayuntamiento de Madrid y así se acredita con las notificaciones practicadas. Asimismo, se comunicó tanto su inicio como su finalización al Registro de la Propiedad.

Por tanto, todos los interesados han podido solicitar documentos del expediente y presentar alegaciones en defensa de sus derechos e intereses, si bien, solo han decidido hacerlo el titular de la concesión y el administrador concursal.

Quinto. Procedimiento posterior para garantizar el derecho de audiencia del cesionario de la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>

En cuanto a don R. A. A., cesionario de la hipoteca del BBVA:

1. No consta en la certificación expedida al inicio de la tramitación y la falta de anotación marginal del procedimiento de extinción no es oponible a este Ayuntamiento, puesto que, como ya se ha indicado, se ha cursado, conforme al artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que establece la obligatoriedad de diversas notificaciones al Registro de la Propiedad que han caducado, al no haberse verificado el acceso en el plazo previsto (artículo 43.2), entendiéndose rechazada con los efectos previstos en el artículo 41.5 de la citada Ley que indica lo siguiente: "5. Cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento."

2. La cesión de la hipoteca se produjo el 12 de julio de 2022, es decir, con posterioridad a la extinción de la concesión.

3. La cesión de la hipoteca no fue autorizada por este Ayuntamiento, incumpliendo, por tanto, el artículo 98.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que exige para la cesión la previa conformidad de la autoridad competente para otorgar la concesión.

No obstante, posteriormente advertido el Ayuntamiento de Madrid de la cesión de la hipoteca de la inscripción 7 2 a favor de don R. A. A., se efectuaron dos tipos de actuaciones:

– Actuaciones con el BBVA.

Por una parte, se cursó notificación al BBVA, cedente de la hipoteca, requiriéndole para que, en el plazo de diez días hábiles, informara de si comunicó a R. A. A. la previa extinción de la concesión demanial antes de efectuar la cesión de la hipoteca; de las razones por las que esa entidad bancaria continuó recibiendo las notificaciones del procedimiento de liquidación sin informar al Ayuntamiento de Madrid de la existencia de un cesionario de la hipoteca y, finalmente, si trasladó a R. A. A. las sucesivas notificaciones que recibió esa entidad bancaria en el procedimiento de liquidación.

La citada entidad no respondió en el plazo otorgado al requerimiento, que recibió el 2 de abril de 2024 (...) Varios meses más tarde, y finalizado sobradamente el plazo otorgado, presentó escrito de alegaciones en el sentido de que el cesionario recibió por parte de BBVA toda la información disponible a fecha 20 de junio de 2022, día en que se formalizó la cesión, poniendo en su conocimiento, tanto el decreto de inicio de la extinción como el decreto acordando dicha extinción. En segundo lugar, afirma el BBVA en cuanto a la recepción de notificaciones del procedimiento de liquidación, que, revisadas sus bandejas de entrada y registros, no habían recibido ninguna notificación de su parte en relación con este expediente.

Debe alegarse, en este punto que, es incierta la manifestación del BBVA sobre la recepción de las notificaciones de liquidación de la concesión (...)

El BBVA recibió las notificaciones del procedimiento de liquidación y, ni se dirigió al Ayuntamiento de Madrid para comunicar la cesión de hipoteca ni las trasladó a don R. A. A. Por otra parte, don R. A. A., concededor del decreto de extinción de la concesión en el que se decía expresamente que se iniciaba el procedimiento de liquidación tampoco hizo uso de su derecho a personarse en dicho procedimiento de liquidación como interesado.

– Actuaciones con don R. A. A.

Por otra parte, a don R. A. A., se le notificó el 22 de abril de 2024 el expediente de extinción de la concesión y de liquidación de esta y se le ofreció un plazo de alegaciones, que se presentaron el 27 de mayo de 2024, siendo desestimadas por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte de 5 de junio de 2024 (...)

En este sentido, como se indica en la calificación recurrida, se ha cumplido el trámite de audiencia del titular de la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, cedida por la 10.<sup>a</sup>, subsanándose y cumpliéndose el trámite de audiencia del titular de dicha hipoteca, don R. A. A.

Una vez fijados los hechos relevantes a los efectos del presente recurso, procede efectuar las alegaciones contra los motivos de la calificación negativa.

Una vez relatados los antecedentes de hecho, se efectúan las alegaciones oportunas frente al acto recurrido.

#### Alegaciones

Primera. En cuanto al primer motivo de denegación del despacho del documento.

El primer motivo de la denegación del despacho del documento, según consta en el acto recurrido, es el siguiente:

“No consta la nota marginal de expedición de certificación del inicio del procedimiento. por no ser el procedimiento administrativo la vía para solicitar dicha certificación, sino por el procedimiento registral.”

**Alegaciones:**

En primer lugar, ha de ponerse de manifiesto que este motivo no aparecía en ninguna de las dos calificaciones anteriores sobre este mismo asunto dictadas por el Registro de la Propiedad, ni en la primera calificación, número 16/2023, que obra en poder de esa Dirección General al haber sido objeto de recurso resuelto por Resolución de 22 de mayo de 2023, ni en la segunda calificación, número 38/2024 que, asimismo fue objeto de recurso ante esa Dirección General (si bien se desistió posteriormente de su tramitación).

En el acto recurrido se dice que la obligación de los registradores de relacionarse con las Administraciones Públicas a través de medios electrónicos se circunscribe a trámites del procedimiento administrativo, por lo que no se extiende al procedimiento registral y así consta en Resolución de 5 de julio de 2017 de la Dirección General (se entiende que de Seguridad Jurídica y Fe Pública o su antecesora Dirección General de Registros y Notariado).

A este respecto, y dicho sea en términos de estricta defensa, se alega la cuestionable naturaleza jurídica de la Resolución de 5 de julio de 2017, además no publicada en Boletín Oficial. La Dirección General es un órgano administrativo integrante de la Administración General del Estado, por lo que la resolución es o se asemeja a las conocidas "instrucciones de servicios" del artículo 6 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, que la jurisprudencia considera incursas en "nulidad de pleno derecho" cuando tienen o pretenden tener "valor normativo" (en tal sentido STSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 11 de diciembre de 2017). Por tanto, al ser una instrucción de servicio y carecer de carácter normativo, no es oponible al Ayuntamiento de Madrid.

La resolución, en nuestra opinión, está en patente contradicción con el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 2 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El procedimiento de liquidación es un procedimiento administrativo y, por tanto, los registradores, en aplicación de dicho precepto deben relacionarse electrónicamente con la administración.

Los principios de colaboración entre administraciones públicas, de lealtad institucional, de eficacia y eficiencia en la actividad administrativa, de simplificación, agilidad de los procedimientos administrativos y servicio efectivo a los ciudadanos, recogidos en la Constitución y en las leyes hubieran aconsejado, sin duda, que ante la disparidad de interpretaciones de la obligación de relación electrónica entre Ayuntamiento y Registro de la Propiedad, se hubiera cursado alguna comunicación por el Registro de la Propiedad en el sentido de que las comunicaciones al mismo no eran admitidas por medios electrónicos, en lugar de dejar caducar las notificaciones efectuadas por dichos medios.

En definitiva, se estima que la nota marginal de inicio del procedimiento de extinción debió practicarse con la notificación electrónica efectuada por este Ayuntamiento de Madrid de inicio del procedimiento.

Por otra parte, y de no acogerse favorablemente esta alegación, debe añadirse que la finalidad legal de dicha nota, que es el conocimiento por terceros del inicio del procedimiento administrativo se ha cumplido, aún en su ausencia, dado que el cesionario de la hipoteca fue informado por el cedente de la extinción de la concesión y así lo reconoce explícitamente don R. A. A. en su escrito de alegaciones presentado el día 27 de mayo de 2024. Asimismo, ha sido informado de la existencia del procedimiento de liquidación habiendo efectuado todas las alegaciones en defensa de su derecho. De no llegarse a esta interpretación, resultaría que nunca podría extinguirse esta concesión demanial, lo cual carece de toda lógica jurídica.

Por todo lo expuesto, se solicita que se estimen las alegaciones frente a este primer motivo de denegación del despacho del documento.

Segunda. En cuanto al segundo motivo de denegación del despacho del documento.

El segundo motivo, de gran extensión, de la denegación del despacho del documento es, en esencia, el siguiente:

“Falta consignación de la correspondiente indemnización a favor de los titulares de derechos y cargas posteriores.”

Alegaciones generales:

Efectivamente, no se ha producido consignación dado que no hay indemnización que consignar y ello porque las deudas del concesionario por obligaciones inherentes a la concesión (939.687,14 euros) son superiores al importe a abonar al concesionario por liquidación de la concesión (921.934,51 euros), continuando la reclamación por la deuda restante del concesionario.

A este respecto, para una mejor comprensión de la conformidad a Derecho de la compensación practicada por el Ayuntamiento de Madrid en sede de liquidación de la concesión demanial, es necesario partir del artículo 190 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (en adelante, TRLC) que determina que:

“Los efectos de la declaración de concurso sobre los contratos de carácter administrativo celebrados por el concursado con Administraciones públicas se regirán por lo establecido en su legislación especial”.

En este sentido, en cuanto a la regulación de la concesión demanial, ha de indicarse que las concesiones de uso privativo de bienes demaniales crean derechos y obligaciones en virtud de una decisión administrativa aceptada por el concesionario, dando lugar a una figura jurídica negocial o bilateral, pero no contractual, sometida a normas propias, sin perjuicio de la remisión en ocasiones a la figura de los contratos.

Esto significa que la normativa específica que resulta de aplicación a la presente concesión se recoge en los pliegos de condiciones.

Concretamente, en el artículo 67 del pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que rigen la concesión se recoge el régimen jurídico aplicable en defecto de lo dispuesto en el propio pliego: Ley de Bases del Régimen Local, Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, Ley y Reglamento de Contratos del Estado, Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y cualesquiera otras concordantes, así como las disposiciones sobre condiciones de trabajo y Seguridad Social que fueran de aplicación.

Lo expuesto anteriormente determina que, al producirse el incumplimiento de una obligación esencial en el seno de la concesión demanial consistente en no abonar los cánones derivados de la relación concesional, y constitutivo de causa de extinción de la concesión por virtud del artículo 54 del pliego, la extinción y liquidación derivada de la extinción de la concesión demanial debe regirse por su legislación específica, aun existiendo concurso de acreedores.

Directamente derivado de la aplicación de la legislación específica analizado anteriormente, en relación con la compensación efectuada en el seno de la liquidación, ya venía siendo criterio jurisprudencial permitir la compensación de créditos que derivasen de una misma relación jurídica, como ocurre en el presente caso y se expone posteriormente, y el legislador plasmó este criterio en el artículo 153 TRLC:

“1. La compensación cuyos requisitos hubieran existido antes de la declaración de concurso producirá plenos efectos, aunque sea alegada después de esa declaración o aunque la resolución judicial o el acto administrativo que la declare se haya dictado con

posterioridad a ella. El hecho de que el acreedor haya comunicado al administrador concursal la existencia del crédito no impedirá la declaración de compensación.

2. Declarado el concurso, no procederá la compensación de los créditos y deudas del concursado a excepción de aquellos que procedan de la misma relación jurídica. Queda a salvo lo establecido en las normas de derecho internacional privado.

3. La controversia sobre el importe de los créditos y deudas a compensar y la concurrencia de los presupuestos de la compensación se resolverá por el juez del concurso por los cauces del incidente concursal”.

Esta excepción se justifica, como destacaba la jurisprudencia, en que no se trata de puridad de un mecanismo de compensación, sino de liquidación de un contrato. Por todas:

– Sentencia 175/2019, del Tribunal Supremo de 21 de marzo:

“Esta prohibición de compensación no opera en supuestos, como el presente, de liquidación de una relación contractual. Así, esta sala expresamente ha excluido del régimen de prohibición de compensación del artículo 58 LC los casos en que la compensación se produce como consecuencia de la liquidación de una misma relación contractual, de la cual han podido surgir obligaciones para una y otra parte, aunque la determinación del importe de una de estas obligaciones se declare en un procedimiento judicial posterior a la declaración de concurso de una de las partes (sentencia 428/2014, de 24 de julio), En realidad, más que una compensación es un mecanismo de liquidación de un contrato ya resuelto (sentencia 188/2014, de 15 de abril).”

– Sentencia 473/2017, del Tribunal Supremo de 20 de julio:

“Se está ante un supuesto de liquidación de una única relación contractual de la que han surgido obligaciones para una y otra parte. En las sentencias 188/2014, de 15 de abril, y 428/2014, de 24 de julio, hemos declarado que, en estos supuestos, incluso en el caso de que se tratara de una relación contractual de la que surtan créditos de carácter concursal, nos encontramos ante un mecanismo de liquidación del contrato y no ante compensaciones, propiamente dichas, a las que le sea aplicable el artículo 58 LC. A mayor abundamiento, además esta liquidación se realiza a través del sistema de compensación de una cuenta corriente establecida por las partes.”

Por consiguiente, queda claro y meridiano que la extinción y liquidación del contrato es una cuestión que debe regirse por la legislación específica de la concesión demanial y que la compensación se produce dentro las operaciones propias de la liquidación.

En base a lo expuesto, la extinción de la concesión no puede ser concebida como una ejecución singular frente a un derecho de contenido patrimonial de la concesionaria concursada en el sentido de los artículos 52 y 142 TRLC.

La extinción de la concesión es consecuencia de un incumplimiento de carácter esencial de las condiciones en que la misma fue otorgada y que, por tanto, perjudica gravemente el interés público existente en la concesión demanial.

Por ello, la extinción de la concesión es una competencia de este Ayuntamiento en ejercicio de los poderes de policía que le corresponden para la salvaguarda de las condiciones que habilitan el uso privativo de sus bienes de dominio público.

Conviene traer a colación a este respecto la Sentencia 1/2021 de 24 de marzo de 2021 del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción, dictada en el Conflicto 4/2021 que, en un supuesto similar al aquí planteado, concluye que la competencia para conocer sobre la concesión demanial y su eventual extinción corresponde a la Administración y no al Juez del Concurso. Esta atribución competencial resulta del régimen jurídico aplicable a las concesiones demaniales, que se rigen por su normativa propia y no por la de contratos del sector público. Y concluye el Tribunal que esa legislación específica no es la concursal, sino la propia de la concesión.

De todo ello se desprende que el Ayuntamiento de Madrid es competente para conocer de los extremos relacionados con la concesión demanial y, por ende, de la extinción derivada del incumplimiento de obligaciones esenciales de los pliegos y consiguiente liquidación.

El hecho de que intervenga la Agencia Tributaria de Madrid en la ejecución de la compensación resuelta en el Decreto de 28 de diciembre de 2023 de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, de liquidación de la concesión demanial otorgada a Teatromax S.A., se explica por un mecanismo simple de atribución de competencias.

Así, no corresponde a la Agencia Tributaria de Madrid determinar si se ha producido un incumplimiento que sea causa de extinción de la concesión demanial, ni efectuar la liquidación derivada de la extinción del contrato, pero sí es necesario y preceptivo que intervenga en la ejecución de la compensación de créditos acordada en sede de liquidación por el Área competente, pues la Agencia Tributaria de Madrid, de conformidad con el artículo 15 de los Estatutos del Organismo Autónomo Agencia Tributaria de Madrid, de 22 de diciembre de 2008, corresponde al Director:

#### Información de Firmantes

“h) Acordar la compensación en período voluntario de deudas y créditos concurrentes cuando aquéllas o éstos sean de naturaleza tributaria y en período ejecutivo cuando afecten a ingresos de derecho público, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente”.

Por lo tanto, no actúa en este supuesto por virtud de su potestad tributaria, sino simple y llanamente en ejecución de una compensación derivada de la liquidación de una concesión demanial ya acordada.

Una vez comprobado que la extinción y liquidación de la concesión demanial debe regirse por la legislación específica de aplicación a esta, y no por la legislación concursal, y que el Ayuntamiento de Madrid era competente para extinguir y liquidar la concesión, queda pendiente analizar si la compensación acordada lo es o no de créditos de una misma relación jurídica, la concesión demanial, pudiendo avanzar que efectivamente se trata de deudas relacionadas con la concesión para la construcción, conservación y explotación de una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...) de Madrid, en favor de la concursada en este procedimiento.

Efectivamente, no se han compensado cualesquiera deudas que Teatromax S.A tenía con el Ayuntamiento de Madrid, sino exclusivamente aquellas derivadas de la relación concesional y que por tanto podían ser perfectamente compensadas en la liquidación de la concesión.

Así, fueron objeto de compensación los propios cánones de la concesión impagados que determinaron la extinción de la concesión, así como obligaciones inherentes a la propia concesión y a las instalaciones resultantes, siendo estas las correspondientes tasas de residuos urbanos, tasas de paso de vehículos, impuestos de bienes inmuebles e impuestos de actividades económicas.

Por ello, esta compensación no podría haberse realizado en forma distinta, pues indemnizar a Teatromax, S.A. por unas inversiones realizadas, sin tener en cuenta en la determinación de la liquidación económica, la deducción de los cánones pendientes de pago y otros créditos a favor del Ayuntamiento derivados de la propia relación concesional y las instalaciones de esta llevaría al absurdo y a un enriquecimiento injusto del concesionario, culpable de la resolución de la concesión.

A mayor abundamiento, los créditos objeto de compensación derivan del propio pliego, no pudiendo resultar más claro que provienen de la relación jurídica de la concesión demanial y que, por tanto, resultan compensables en el seno de su liquidación; no solo la obligación de satisfacer el canon correspondiente y cuyo incumplimiento determina la extinción (artículo 41 y 54 del pliego), sino también los

gastos por razón de tributos, como expresamente se recoge en el artículo 33 del Pliego: “El concesionario sufragará por su cuenta directa y exclusiva los gastos, tanto ordinarios como extraordinarios que originen las instalaciones, por razón de tributos, suministros, servicios y cuantos se deriven de su explotación, incluyéndose aquellos conceptos que han sido incluidos en el presente Pliego”.

Por consiguiente, de la lectura del propio pliego se deriva la relación directa de los créditos compensados con la concesión demanial, siendo cuestión pacífica la posibilidad de que las cantidades que se deban entregar como consecuencia de la liquidación del contrato se compensen, de manera que la cantidad que deba entregarse al concesionario se corresponda con la diferencia entre los créditos debidos por este provenientes de la relación concesional y la cantidad que resulte a ingresarle, siendo en este caso nula la cantidad una vez producida la compensación en el seno de la liquidación de la concesión demanial.

A estos efectos puede citarse la STS 170/2021, sobre prohibición de compensación:

“Esta prohibición no se aplica (...) (iii) ni a la compensación que se produce como consecuencia de la liquidación de una misma relación contractual de la que han podido surgir obligaciones para una y otra parte, aunque la determinación del importe de una de estas obligaciones se declare en un procedimiento judicial posterior a la declaración del concurso de una de las partes (sentencias 188/2014, de 15 de abril y 428/2014, de 24 de julio)”.

Por todos estos motivos, puede concluirse que la compensación efectuada en el seno de la liquidación de la concesión demanial es conforme a la normativa de aplicación en la materia y se realiza sobre créditos inherentes a la relación jurídica de la concesión demanial, suponiendo otra alternativa la generación de un enriquecimiento injusto en favor del concesionario, sin que aplique la insuficiencia de masa alegada de contrario que, además, quedaría enervada por la expectativa de créditos a obtener, reflejada en la propia aprobación del plan de liquidación.

En cuanto al crédito con privilegio especial a favor de Don R. A. A. no afecta de ninguna manera a la compensación de créditos efectuada en sede de liquidación de la concesión demanial, como consecuencia de deducir de la cantidad a ingresar al concesionario los créditos inherentes a la relación jurídica concesional derivados del propio pliego.

En este sentido, como ya se ha señalado, en la liquidación de la concesión, al superar las deudas del concesionario por obligaciones inherentes de la concesión (939.687,14 euros) la obligación reconocida a su favor (921.934,51 euros), no resultó importe a abonar al concesionario susceptible de ser consignado para atender las cantidades garantizadas, continuando por la cantidad restante, 17.752,63 euros, la reclamación de la deuda en el seno del procedimiento concursal.

En cuanto a los argumentos concretos que constan en la calificación recurrida, se procede a continuación a su análisis y a alegar por separado a los varios argumentos de este motivo:

Primer argumento de la calificación de la registradora:

“El artículo 175.3.º del Reglamento Hipotecario establece con carácter general para las concesiones administrativas de bienes demaniales que «las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que están directa y exclusivamente afectas al referido servicio se cancelaran, si se declara resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en el que haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario”.

Alegaciones frente a este argumento:

La concesión ha sido liquidada, no siendo necesaria la consignación de cantidad alguna a favor del acreedor hipotecario.

La cancelación de deudas de Teatromax, S.A. se ha producido en el marco de la liquidación de la concesión administrativa, sin que se haya vulnerado la prioridad registral de los acreedores hipotecarios.

En este sentido debe reiterarse todo lo ya expresado en las alegaciones generales, a las que nos remitimos, añadiendo que la compensación es una forma de extinción de deudas prevista en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria (artículo 14) y en el Reglamento General de Recaudación (artículos 55 y ss), que se ha de acordar expresamente en virtud de un acto administrativo y exige la existencia de un crédito reconocido por la corporación municipal a favor del deudor y que tanto la deuda como el crédito estén vencidos, sean líquidos y exigibles". Acordada la compensación, crédito y deuda se extinguen en la cantidad concurrente. Si la deuda es superior al crédito, y el exceso no se ingresa a su vencimiento, se procede a su apremio, o continúa el procedimiento ejecutivo, si la deuda ya estaba apremiada.

Las deudas que Teatromax S.A. tiene con esta Administración municipal son producto de su condición de concesionario, ya que son obligaciones fiscales inherentes a la concesión (Impuesto de Bienes Inmuebles, Tasa de Residuos Urbanos de Actividades, Tasa de Paso de Vehículos y canon concesional), por lo que, al predicarse de esta relación Jurídica, pueden ser perfectamente compensadas en el ámbito de la liquidación de la concesión. Y al ser dichas deudas superiores a la indemnización, no existe cantidad alguna que pueda consignarse a disposición de un acreedor hipotecario.

Segundo argumento de la calificación de la registradora:

En la calificación se dice que, a la hora de calcular la hoja de apremio, el titular registral y los titulares de cargas posteriores tienen interés en estar presentes en el cálculo de dichas cantidades "(...) dado que este trámite terminará, bien con una consignación por parte del Ayuntamiento, o bien sin consignación alguna si el Ayuntamiento es acreedor como titular de un derecho de indemnización por una cantidad superior a la que tendría que consignar."

Alegaciones frente a este argumento:

La propia calificación recurrida reconoce que es posible la no consignación en determinadas circunstancias.

Por otra parte, se ha acreditado que tanto el administrador concursal, como el titular actual de la hipoteca 7.<sup>a</sup> (tanto cedente como cesionario) han podido defender sus derechos e intereses y alegar en el procedimiento en cuanto al cálculo de la eventual indemnización, dado que dicha valoración consta detalladamente en el expediente. En este sentido, tanto el administrador concursal como don R. A. A. se remitieron a la valoración pericial de parte aportada en su momento por el administrador de Teatromax, S.A, (...) siendo desestimadas sus alegaciones.

Tercer argumento de la calificación de la registradora:

La compensación de deudas no puede ser causa de falta de consignación porque se exige la conformidad de todas las partes interesadas en el negocio jurídico, en virtud del artículo 1196 del Código Civil. Las normas civiles son aplicables en la resolución de los contratos, en aplicación del artículo 110.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La calificación recurrida indica que la normativa aplicable a la concesión demanial son los propios pliegos y supletoriamente las normas administrativas y las normas de los contratos.

Alegaciones frente a este argumento:

Examinada la Ley 33/2003, de 3 de octubre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, artículo 5.3, este dispone:

“4. Los bienes y derechos de dominio público se regirán por las leyes y disposiciones especiales que les sean de aplicación y, a falta de normas especiales, por esta ley y las disposiciones que la desarrollen o complementen. Las normas generales del derecho administrativo y, en su defecto, las normas del derecho privado se aplicarán como derecho supletorio.”

Por tanto, solo a falta de normativa especial y administrativa general se aplica el Derecho Civil, como en la propia calificación se indica.

El artículo 110 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, por otra parte, se refiere a bienes patrimoniales y no a bienes demaniales, como ocurre en el presente caso, por lo que no resulta aplicable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de dicha Ley.

Por tanto, no resultan de aplicación los artículos 1196 y 1123 del Código Civil, sino el Reglamento General de Recaudación, que regula la compensación, disponiendo que se ha de acordar expresamente en virtud de un acto administrativo y exige la existencia de un crédito reconocido por la corporación municipal a favor del deudor y que tanto la deuda como el crédito estén vencidos, sean líquidos y exigibles. Acordada la compensación, crédito y deuda se extinguen en la cantidad concurrente. Si la deuda es superior al crédito, y el exceso no se ingresa a su vencimiento, se procede a su apremio, o continúa el procedimiento ejecutivo, si la deuda ya estaba apremiada.

Cuarto argumento de la calificación de la registradora:

En la calificación se dice que los pliegos contemplan la indemnización al concesionario, sin excepción por las obras e inversiones realizadas, dado que son la ley del “contrato”.

Alegaciones frente a este argumento:

A este respecto, debe alegarse que no nos encontramos ante un contrato, sino ante una concesión demanial y que los artículos 55 y siguientes de los pliegos de condiciones de la concesión no contemplan la expresión “sin excepción” para referirse a la indemnización.

Asimismo, los pliegos, además de contemplar la obligación de abono de los cánones en su artículo 33 contemplan la obligación de abonar todos los tributos inherentes a la concesión, estando basada la extinción en la falta de abono de los cánones y siendo aplicable la compensación por la falta de abono de dichos cánones y de los tributos inherentes a la concesión, como se ha indicado anteriormente.

Por todo lo expuesto, se solicita que se estimen las alegaciones frente a este segundo motivo de denegación del despacho del documento

Tercera. Perjuicios que se ocasionan al Ayuntamiento de Madrid por la no inscripción de la extinción de la concesión demanial frente al nulo perjuicio ocasionado al acreedor hipotecario por la no consignación.

La no inscripción de la concesión demanial ocasiona un evidente perjuicio al Ayuntamiento de Madrid, por cuanto dificulta la viabilidad de una nueva concesión administrativa sobre el inmueble al impedir el otorgamiento de hipoteca sobre la nueva concesión demanial.

Al no disponerse de créditos presupuestarios para la rehabilitación del inmueble y su puesta en funcionamiento al servicio de los ciudadanos, paralizar la inscripción de la extinción de la concesión determinaría que el inmueble permanezca sin uso y en continuo deterioro y no sea puesto al servicio de los ciudadanos con una nueva actividad cultural.

Por otra parte, la paralización de la inscripción de la extinción por exigencia de consignación judicial de la indemnización a favor del acreedor hipotecario no beneficia a dicho acreedor.

Una vez dictada sentencia firme en la jurisdicción que proceda este Ayuntamiento de Madrid procederá a cumplir la sentencia en sus propios términos, abonando, si así se hubiera resuelto judicialmente, la cantidad que proceda al acreedor hipotecario. En este sentido, diversas normas eximen a la Administración de fianzas, depósitos y garantías que sí son obligatorias para otros interesados, precisamente por partirse de la certeza de cumplimiento de las sentencias judiciales por todas las administraciones públicas.

En definitiva, dejar pendiente la inscripción de la extinción de una futura decisión judicial, que puede demorarse varios años se considera que no beneficia a nadie y no resulta justificada en atención a todas las alegaciones que constan en el presente recurso.

Por todo lo expuesto, se solicita la estimación del presente recurso y, por tanto, la inscripción del Decreto de 9 de junio de 2022 de extinción de la concesión para la construcción, conservación y explotación de una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque de (...), cuyo concesionario es la empresa Teatromax, S.A.».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 22 de octubre de 2024 el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 175.3.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 1998 y 5 de julio de 2017.

1. La empresa «Teatromax, S.A.» es titular de la concesión demanial otorgada para la construcción, conservación y explotación de una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...), que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3 sobre la finca registral número 53.251.

Las cargas que gravan el derecho del concesionario son las siguientes

- hipoteca de la inscripción 3.<sup>a</sup>, modificada por la inscripción 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> constituida a favor de «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona», hoy «Caixabank, S.A.».
- hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.».
- anotación de embargo letra B, a cuyo margen consta nota de expedición de certificación de cargas, prorrogada por las anotaciones F y H a favor de la Agencia Tributaria de Madrid.

Dicha sociedad fue declarada en concurso de acreedores el día 1 de julio de 2014 por auto del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Barcelona, habiéndose personado en el expediente el administrador concursal.

Por acuerdo firme de extinción y cancelación de una concesión administrativa, y del acuerdo firme de liquidación, expedido por la secretaria general técnica del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid se solicita la cancelación de la concesión administrativa, haciéndose constar que se han llevado a cabo las notificaciones efectuadas a todos los titulares registrales de derechos y cargas, aunque no el pago o consignación de la eventual indemnización al titular de la concesión y a los titulares de derechos reales sobre las mismas, por existir deudas compensables que hacen improcedente la consignación.

La registradora suspende la cancelación solicitada por:

- a) no constar la nota marginal de expedición de certificación del inicio del procedimiento, por no ser el procedimiento administrativo la vía para solicitar dicha certificación, sino por el procedimiento registral.
- b) falta la consignación de la correspondiente indemnización a favor de los titulares de derechos y cargas registrales posteriores, que prevé el artículo 175.3.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, por lo que no puede ser cancelado el derecho del concesionario ni tampoco las cargas constituidas hasta que no se efectúe la consignación judicial.

El Ayuntamiento de Madrid recurre por entender que la nota marginal se debió haber practicado porque sí hubo notificación del inicio del expediente de caducidad al Registro de la Propiedad a través del del Servicio de Notificaciones de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Madrid «al titular del Registro de la Propiedad número 3 de Madrid, al afectar la concesión a la finca registral 53251, Tomo 1639, Libro 1520, Folio 75, inscrita en dicho Registro (...) con el fin que por el Registrador se extendiera nota al margen de la inscripción de la concesión sobre la iniciación del procedimiento de resolución».

Y considera que no procede consignación alguna de la indemnización procedente por la cancelación al existir deudas compensables por parte de la concesionaria.

2. En cuanto a la falta de nota marginal, tiene razón la registradora que la obligación de los registradores de relacionarse con las Administraciones Públicas a través de medios electrónicos se circunscribe a trámites del procedimiento administrativo, por lo que no se extiende al procedimiento registral, tal como se dijo en Resolución de 5 de julio de 2017 de esta Dirección General.

En efecto, esta Resolución de fecha, en contestación a consulta sobre aplicación del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declaraba lo siguiente:

- a) la obligación de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas se circunscribe a los procedimientos administrativos;
- b) la actividad pública registral, si bien en sentido material se aproxima a la jurisdicción voluntaria, formalmente no es propiamente jurisdiccional, pues los registradores están fuera de la organización judicial; igualmente, es una actividad, tanto por las normas que la rigen como por las materias sobre las que versa, distinta de la propiamente administrativa; nada de lo cual significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria, y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente y que en la actualidad, tras las reformas operadas por las Leyes 24/2001 y 24/2005, conserva plena vigencia.

Se entiende todo ello sin perjuicio de la deseable interoperatividad futuro del sistema de notificaciones administrativo con la sede registral electrónica.

No pudo por tanto practicarse la nota marginal de inicio de expediente de caducidad de la concesión administrativa, que hubiera facilitado el conocimiento de aquél por terceros adquirentes de los gravámenes inscritos, al no haber tenido la registradora conocimiento de las notificaciones de la apertura del expediente de caducidad.

Sin embargo, de la documentación administrativa aportada resulta que todos y cada uno de los titulares de derechos inscritos, tanto de la concesión, como de las cargas posteriores, incluido el cesionario de la hipoteca, han sido parte en el procedimiento, bien originalmente bien por actuación complementaria posterior (debe recordarse a este respecto la regla general de subsanabilidad de los defectos acaecidos en el procedimiento administrativo), habiéndose desestimado las alegaciones realizadas por los mismos, sin que hayan interpuesto recurso de reposición.

Es cierto, que como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 27 de enero de 1998, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificador de los documentos administrativos examinar, entre otros extremos,

la observancia 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 los reglamentos, con el exclusivo fin, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido, como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, sentado lo anterior, inmediatamente ha de añadirse que la calificación de los trámites esenciales del procedimiento administrativo cuando de documentos de esta clase se trata, no permite al registrador, en consideración a las alegaciones del interesado en el propio expediente administrativo, tener por incumplido un trámite, el de audiencia que la propia administración actuante afirma haber observado plenamente y cuyo cumplimiento aparece como uno de los presupuestos del propio acto administrativo dictado.

Así se desprende de la consideración de que la valoración de la corrección y suficiencia de uno de los actos de trámite del procedimiento, cuando es puesto en entredicho por el interesado en el trámite de alegaciones, es competencia de la propia administración actuante al dictar la resolución que le ponga fin gozando su decisión de la presunción de validez. Si a ello se añade: la previsión legal de vías específicas para la revisión de los actos administrativos, bien por la propia administración de oficio o en vía de recurso administrativo, bien por los tribunales, en vía contenciosa; que es norma general, la de la exigencia de que el acto administrativo haya agotado la vía gubernativa para poder acceder a los libros del Registro (vid. Resolución de 22 de junio de 1989); y la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda en recurso contencioso administrativo (cfr. artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria), quedan suficientemente garantizados los derechos de los particulares desde la perspectiva registral, sin que pueda estimarse, por tanto, el criterio del registrador, máxime si se tiene en cuenta la naturaleza del procedimiento registral, caracterizado por la ausencia de contradicción y limitado a decidir la procedencia o improcedencia del asiento solicitado (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

3. En cuanto a la necesidad de consignación de la indemnización por caducidad de la concesión, el artículo 175 del Reglamento Hipotecario establece en su regla tercera que «las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público, cuya explotación conceda el Gobierno y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario».

Del propio precepto resulta que la indemnización que hay que consignar no tiene lugar siempre y en todo lugar, sino cuando es procedente, tras el procedimiento administrativo de liquidación correspondiente.

Cómo resulta de la documentación administrativa presentada, esta liquidación se ha realizado, en procedimiento seguido con la concesionaria, si bien al existir deudas compensables, no existe cantidad alguna a compensar. Como señala el Ayuntamiento recurrente, la compensación ha sido acordada expresamente en virtud de un acto administrativo -como es el que nos ocupa-, dada la existencia de un crédito reconocido por la corporación municipal y que tanto la deuda como el crédito estén vencidos, y son líquidos y exigibles. Acordada la compensación, crédito y deuda se extinguen en la cantidad concurrente, por lo que no hay nada que consignar.

A diferencia de otros supuestos (véase por ejemplo el ejercicio de una condición resolutoria, ex artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario) la caducidad de la concesión administrativa no determina la retroacción de las prestaciones ex artículo 1123 del

Código Civil al momento de la celebración del contrato, como pretende la registradora, de manera que –siempre prevaleciendo los pliegos de condiciones de la concesión– sólo habrá que consignar, en beneficio de acreedores posteriores y del propio concesionario, cuando haya cantidad que indemnizar, lo que no ocurre en el presente expediente, que además es firme en vía administrativa, salvo siempre el recurso contencioso-administrativo que pudiera interponerse (que será susceptible de anotación preventiva, aunque no impeditivo de la inscripción de la caducidad de la concesión).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 17 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.