

crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación.

3. En el presente supuesto, la escritura de hipoteca unilateral aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con una cláusula que literalmente dice: «El plazo para la aceptación de la hipoteca que aquí se constituye termina el día once de abril de dos mil cuatro incluido dicho día. A tal efecto... el hipotecante) comunicará en los próximos diez días, por medio de "burofax", a todas y cada una de las empresas acreedoras el otorgamiento de la presente escritura.»

No procede aquí considerar el carácter imperativo o dispositivo de las reglas sobre la hipoteca unilateral y su aceptación; lo cierto es que una vez inscrita, la indicada cláusula implica una derogación de la regulación normativa de la hipoteca unilateral que no establece un plazo específico para la aceptación a salvo el requerimiento del constituyente; ha de entenderse el supuesto como una constitución perfecta del derecho real de hipoteca pero en la que el plazo para aceptar está prefijado, modalizando así el término de la oferta en principio irrevocable que dicha constitución implica. Es cierto que en relación con dicho plazo se prevé una notificación por burofax a la entidad acreedora que se manifiesta no haberse cumplido, pero si se tiene en cuenta: a) que la figura de la hipoteca unilateral es especialmente beneficiosa para el acreedor; b) que implica una derogación de la regulación general en materia de hipotecas que ha de interpretarse restrictivamente, c) que la recepción de la notificación prevista en la escritura no se configura como un requisito esencial para la determinación del plazo de aceptación, d) especialmente en este caso que se da la existencia de otros acreedores en la misma hipoteca así como de terceros anotantes, cuya posición no puede verse perjudicada por la modificación pactada por el constituyente y uno de los acreedores, es necesario concluir que no es posible tal modificación, no procediendo pues la inscripción de la aceptación al exceder ésta del plazo previsto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota 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, 16 de mayo de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Paterna número 2.

13174 RESOLUCIÓN de 17 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu, contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa Coloma de Farners, respecto de una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, don Javier Navarro González, respecto de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Con fecha 12 de enero de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, en el Diario 181 bajo el asiento 90, escritura autorizada por el Notario de Barcelona don José Ramón Mallol Tova, el día 24 de noviembre de 2003, con el número 6.885 de su protocolo, en virtud de la cual los cónyuges don Blas Simón Quiñones y doña Lourdes Moreno Miralles, declaran una obra nueva consistente en una vivienda unifamiliar aislada sita en el Termino Municipal de Sant Feliu de Buixalleu, parcela E-10, de la Urbanización Río Park. Con fecha 2 de febrero de 2004, se practicó la inscripción del referido documento en el Registro de la Propiedad.

II

Por el Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu, con fecha 19 de abril de 2004, se interpuso recurso frente a la calificación registral solicitando: Primero.—Anular y dejar sin efecto la inscripción de la citada obra nueva, comunicada al Ayuntamiento por el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners en virtud de escrito de fecha 2 de febrero de 2004, registrado en entrada de dicho Ayuntamiento el día 19 de marzo de 2004, número 984. Segundo.—Subsidiariamente, de desestimarse la petición primera, retrotraer el procedimiento de inscripción al momento en que, según dispone el artículo 83 del Decreto 287/2003, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, el Registrador debería haber comunicado a este Ayuntamiento la operación registral solicitada, otorgando simultáneamente al Ayuntamiento trámite de audiencia. Tercero.—Que inscriba como nota marginal a la finca donde se ha inscrito la obra nueva, que esta finca y vivienda está incluida en el ámbito de suelo urbanizable de Río Park, que tienen pendientes de aprobación definitiva: plan parcial de Río Park; Proyecto de Compensación de Río Park; Proyecto de Urbanización de Río Park; que la finca no ha obtenido permiso de parcelación; que la vivienda no ha obtenido permiso de obras.

III

El Registrador emitió informe en escrito de fecha 27 de septiembre de 2004, y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 324 y 325 de la Ley Hipotecaria Y Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de febrero y 19 de junio de 1.999 y 15 de enero de 2000, entre otras.

1. La legitimación para interponer el recurso gubernativo frente a una calificación registral, entendida como la especial relación legalmente exigida entre quien recurre y el objeto de su recurso, viene regulada en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria. Al margen de la atribuida al Notario autorizante, autoridad de quien proceda el documento y el Ministerio fiscal en determinados casos, se distingue en el apartado a) de dicha norma la legitimación directa, que se reconoce al titular del derecho a inscribir o de un interés conocido en lograr la inscripción por su relación con aquél derecho, y la indirecta de quien represente a los anteriores interesados, representación que ha de ser notoria o acreditada de forma auténtica.

2. Quien recurre en este caso, no intervino en el otorgamiento del título calificado y a la hora de interponer el recurso ninguna representación invoca, con lo que ha de deducirse que actúa en nombre propio y en tal condición en modo alguno ostentaría la legitimación que exige el citado artículo 325 de la Ley Hipotecaria para iniciar el procedimiento de impugnación a que ha acudido. Estamos ante la falta de un presupuesto legal del procedimiento que impide su continuación y obliga a declararlo improcedente sin poder abordar el fondo de la cuestión planteada.

3. A mayor abundamiento, aunque se obviara ese primer defecto formal, nos encontraríamos con una nueva causa de inadmisión del recurso, por cuanto éste está previsto para oponerse a las calificaciones registrales negativas, por las que se deniega o suspende la práctica del asiento registral solicitado (art. 324 de la Ley Hipotecaria), pero no para alzarse contra el asiento ya practicado, el cual se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales (cfr. art. 1.3 de la Ley Hipotecaria), requiriéndose para su rectificación, el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento seguido contra aquél [art. 40 d) de la Ley Hipotecaria].

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso.

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 mayo de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners.

13175 RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga, Registro n.º 2, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Vicente José Castillo Tamarit contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de

Vélez-Málaga –Registro número 2–, doña Almudena Souvirón de la Macorra, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 9 de diciembre de 2004, el Notario de Málaga don Vicente José Castillo Tamarit autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada por una entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuó don Alejandro B. R.

Se expresa en dicha escritura lo siguiente: «Intervienen: a) El primer compareciente lo hace en nombre y representación de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona... Sus facultades para este acto resultan de la escritura de poder que le tiene concedido... en escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Ignacio Manrique Plaza, el día..., bajo número..., inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo..., folio..., hoja..., inscripciones..., de la que me exhibe copia autorizada y de ella resulta que está facultado, con carácter solidario, hasta la cantidad de... para conceder préstamos con garantía hipoteca –sic– y aceptarlas.

Yo, el Notario, doy fe de que a mi juicio las facultades representativas acreditadas a mí, el Notario, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad mediante telefax el 10 de diciembre de 2004, consolidado el siguiente día 21, siendo retirado y vuelto a presentar el día 29 del mismo mes. Dicha escritura fue objeto de la siguiente calificación:

«Hechos... El precedente documento con fecha de hoy ha sido calificado, encontrándose defectos subsanables que impiden su inscripción.

Fundamentos de Derecho: No constar la manifestación por don Alejandro B. R... que las facultades representativas acreditadas que resultan del poder invocado para su legitimación, no le han sido revocadas, suspendidas, ni limitadas, ni ha variado la capacidad jurídica de su representada; de conformidad con los Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Como consecuencia de ello y vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado se suspende la inscripción del mismo.

Recursos: Contra esta calificación podrá interponerse recurso...

Vélez-Málaga, a catorce de enero de dos mil cinco. El Registrador [Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos de la Registradora.]»

III

Por medio de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga el 16 de febrero de 2005, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo contra la calificación, en el que alegó: 1.º Que en la calificación no se cita ninguna Resolución concreta de esta Dirección General, por lo que deja al recurrente en total indefensión; 2.º Que ninguna de las múltiples Resoluciones que se han enfrentado con el tema exigen que el apoderado efectúe las manifestaciones que exige la Registradora, y cabe preguntarse si dicha exigencia añade algo a la seguridad jurídica; 3.º Que la Resolución de 8 de noviembre de 2002, entre otras, señaló que el Notario debe indicar las circunstancias que acrediten la subsistencia de las facultades representativas, como son la exhibición de la copia autorizada de la escritura de apoderamiento, y en su caso su inscripción en el Registro Mercantil, lo que en la escritura calificada se ha cumplido; 4.º Que en la calificación no se dice por qué los artículos que cita exigen que el apoderado manifieste lo que pretende la Registradora, lo que implica falta de motivación jurídica de dicha calificación, infringiendo el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

IV

La Registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 9 de marzo de 2005. En tal informe se incluyen argumentos, con cita de determinadas Resoluciones de este Centro Directivo, no expresados en la calificación impugnada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 259, 274, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre,

de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 3 de octubre de y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, y 2 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 5, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si el Notario ha cumplido con las exigencias dimanantes del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al reseñar el poder del que emanan las facultades representativas del apoderado e incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades.

La Registradora suspendió la inscripción solicitada por ser necesario, a su juicio, que el apoderado manifieste que las facultades representativas acreditadas que resultan del poder invocado para su legitimación no le han sido revocadas, suspendidas, ni limitadas, ni ha variado la capacidad jurídica de su representada.

2. Antes de resolver la cuestión objeto de debate, conviene realizar una serie de precisiones acerca del contenido de la calificación, de su necesaria motivación y del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación y ésta no es por él rectificadas.

A tal efecto, resulta interesante destacar que las innovaciones introducidas en el procedimiento registral por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que supusieron la modificación de numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria, tuvieron por objeto la aplicación a dicho procedimiento de las mínimas garantías que cualquier administrado ha de disfrutar frente a una Administración cuando se relaciona con ella; así, debe recordarse una vez más, que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, son Administración a estos efectos. Por ello, se modificó la Ley Hipotecaria en el sentido de exigir, por ejemplo, que la calificación negativa se motivara (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), de modo que en dicha calificación se hicieran constar íntegramente las causas suspensivas o denegatorias y su motivación jurídica ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Resulta palmario, por tanto, que el Legislador pretendió aplicar a la calificación del Registrador las mismas exigencias que pesan sobre cualquier órgano administrativo cuando dicta un acto administrativo, pues es evidente el paralelismo existente entre dicho artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y, por ejemplo, los artículos 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En consecuencia, lo primero que procede destacar es que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título–. Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación. La Ley Hipotecaria, al igual que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no permite que se pueda motivar la calificación o el acto administrativo en un momento ulterior; al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que preceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación y, por mantenerla, eleva el expediente a esta Dirección General.

La causa de esta exigencia temporal es evidente: el ciudadano tiene derecho a conocer desde el primer momento por qué se deniega el acceso del hecho, acto o negocio jurídico al Registro correspondiente, siendo así que tal conocimiento tempestivo es el que le permite reaccionar adecuadamente contra la decisión del funcionario, si entiende que la misma es contraria a Derecho.

Como puede apreciarse, la tempestividad de la motivación se engarza de modo natural con la prohibición de la indefensión, pues si no se ofrece al ciudadano en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo –en nuestro caso funcionario calificador–, difícilmente podrá aquél recurrir de modo adecuado una decisión administrativa –en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado–.

Por ello, esta Dirección General ha manifestado en reiteradas ocasiones que el informe del Registrador, cuando se recurre su calificación, no es el momento procedimental idóneo para exponer las verdaderas razones que fundan su decisión, al igual que no lo es el informe del órgano administrativo cuando se recurre ante su superior jerárquico el acto administrativo adoptado. En efecto, si el Registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el órgano recurrido.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aun menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En suma, si el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

El segundo requisito que ha de tener la motivación es su suficiencia; esta Dirección General entiende que para acotar de modo definitivo qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la venerable Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. El hecho de que la Ley Hipotecaria no utilice la expresión empleada en el artículo 54 de la Ley 30/1992 –«Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho»–, no obsta a que sea de aplicación dicho deber de motivación y con idéntica extensión, pues no otra es la interpretación adecuada que ha de darse a la expresión «... y la motivación jurídica de las mismas [causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción], ordenada en hechos y fundamentos de derecho» que utiliza el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997).

En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio).

Es asimismo conocido que la motivación no exige un razonamiento exhaustivo y pormenorizado, sino que basta que las resoluciones permitan conocer cuales han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, «la *ratio decidendi*» que la ha determinado (Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1998 y de 28 de mayo de 2003); por ello, el Tribunal Supremo ha admitido como medio suficiente de motivación la remisión que el acto administrativo hace al expediente administrativo, cuando en el mismo obren los informes o dictámenes sobre los que se asienta el acto, y siempre que tales informes sean conocidos por el interesado cuando se le notifica el acto (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1998).

Igualmente, y en lógica coherencia con lo expuesto, el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales, o la simple invocación al interés público o general o, mucho menos, la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación –exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto–; pues, en tal caso, existiría una motivación formal o aparente, mas no una motivación material que es la exigida por el ordenamiento jurídico (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 marzo 1982, 9 junio de 1986 y de 25 de mayo de 1998).

Aplicada la precedente jurisprudencia a la calificación recurrida se aprecia, sin más, que la misma no se encuentra debidamente motivada, ya que el funcionario calificador se ha limitado a citar unos preceptos y «las Resoluciones» de este Centro Directivo –sin expresar nada más respecto de la fecha de éstas ni de su contenido–, de suerte que no llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente por la cual considera el funcionario calificador que debe constar la manifestación del apoderado sobre la subsistencia de las facultades representativas acreditadas que resultan del poder invocado.

La inexistencia de motivación debería tener como lógica consecuencia la anulación de la calificación y la devolución del expediente al funcionario calificador, para que éste volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación.

No obstante, el Tribunal Supremo ha admitido que el órgano competente para conocer del recurso pueda decidir sobre el fondo del mismo, cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

En conclusión, esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, sin tener en cuenta las alegaciones de la Registradora contenidas en su informe, y estimar el recurso interpuesto por las razones que a continuación luego se expondrán.

3. Respecto de la cuestión objeto de este recurso, el defecto invocado por la Registradora no puede ser confirmado.

Cabe recordar que, según el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005 –entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente–, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en rela-

ción con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado...».

Y según las Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras, no cabe exigir que la escritura calificada contenga la aseveración del apoderado sobre la subsistencia de la representación que invoca, ejercita pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, debe entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento así como en la propia exhibición de la copia autorizada de la escritura de apoderamiento.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y los datos de inscripción en el Registro Mercantil. El Notario autorizante da fe de la exhibición de la copia de la escritura de apoderamiento, exhibición que constituye una garantía razonable de la subsistencia de la representación (cfr. artículos 1733 del Código Civil y 227 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 2 de enero y 5 de marzo de 2005). Cabe estimar que la tenencia por el representante del título representativo permite presumir, en principio, su vigencia. No hay elementos, por tanto, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura de préstamo hipotecario, contrarios a la presunción de legalidad que su autorización comporta en cuanto a la representación de la entidad de crédito otorgante. Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña respecto del documento representativo ni al juicio de suficiencia de las facultades del representante expresado por el Notario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de mayo de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2.

13176 *RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Sevilla, don Juan Gualberto Pemán Medina, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Dos Hermanas n.º 2, a inscribir una escritura de entrega de bienes en pago de obligación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla, don Juan Gualberto Pemán Medina, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Dos Hermanas número dos, doña Lucía Capitán Carmona, a inscribir una escritura de entrega de bienes en pago de obligación.

Hechos

I

El 22 de julio de 2004, mediante escritura autorizada por el Notario de Sevilla, don Juan Gualberto Pemán Medina, la Gerencia de Urbanismo del Ilmo. Ayuntamiento de Sevilla, sobre la base del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo de 13 de mayo de 2004 reflejado en al escritura, transmitió a la Junta de Compensación SUP-GU-4 (Bermejales Sur) la plena propiedad de una cuota proindivisa de dieciocho enteros ochocientos ochenta y una milésimas por ciento de la Parcela resultante M11a del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución prevista por el modificado Plan Parcial aprobado para el SUP-GU-4, Bermejales Sur, en término municipal de Sevilla, con una superficie de 6.323 metros cuadrados destinada al uso residencial en su categoría de edifica-

ción abierta, finca registral 5.466 del Registro de la Propiedad número Dos de Dos Hermanas.

Consta en la escritura que con la entrega de tal cuota indivisa queda satisfecha por el Ayuntamiento de Sevilla la derrama fijada por la Junta de Compensación para atender al pago de la parte de precio en especie por los servicios prestados por la mercantil «Inmoavance, S.L., Sociedad Unipersonal» a la Junta de Compensación.

La mercantil «Inmobiliaria Viapol, S.A.», copropietaria de la finca transmitida, renunció a los derechos de adquisición preferente que pudieran corresponderle en la transmisión por razón de retracto de comuneros.

En la exposición de la escritura se hace constar:

Que el Ayuntamiento de Sevilla y la mercantil «Inmobiliaria Viapol, S.A.» son los únicos miembros de la Junta de Compensación SUP-GU-4 (Bermejales Sur).

Que la Junta de Compensación suscribió con la mercantil «Inmoavance, S.L., Sociedad Unipersonal» un contrato relativo a los trabajos de desalojo y posterior realojo de las familias que habitan el asentamiento chabolista del SUP-GU-4 (Bermejales Sur), pactándose una contraprestación que en determinado porcentaje debía satisfacerse mediante entrega de una cuota proindiviso sobre la descrita Parcela M11a.

Que esta forma de pago fue aprobada por la Gerencia de Urbanismo con fecha 22 de mayo de 2002 sobre la base del artículo 155.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, entonces vigente al haberlo asumido como norma autonómica, la Ley 1/1997, de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Que tras una novación parcial del contrato entre la Junta de Compensación e «Inmoavance, S.L., Sociedad Unipersonal», aquélla acordó la correspondiente derrama a sus dos miembros y requirió al Ayuntamiento de Sevilla para que a través de la Gerencia de Urbanismo le transmitiera la cuota indivisa de finca antes referida con la finalidad de abonar a «Inmoavance, S.L., Sociedad Unipersonal» la parte del precio en especie por los trabajos realizados por ésta.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número dos de Dos Hermanas, fue denegada la inscripción por la señora Registradora mediante nota de calificación de fecha 13 de septiembre de 2004, en la cual, tras exponer los hechos y recalcar que en la misma no se hacía constar la valoración técnica de la participación indivisa objeto de enajenación ni se acreditaba la autorización de la Consejería de Gobierno de la Junta de Andalucía o la comunicación de dicha transmisión a la citada Consejería, se recogían, entre otros puntos, los siguientes Fundamentos Jurídicos:

Las entidades locales en la enajenación de sus bienes están sujetos al requisito de la subasta pública según exige el artículo 80 del Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, y el artículo 20 de la Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de Entidades Locales de Andalucía, que establece así mismo la necesidad de subasta pública a excepción del supuesto de permuta con otros bienes inmobiliarios, el concurso en los supuestos contemplados, así como en el procedimiento negociado sin publicidad, regulado en el artículo 21 de la citada Ley, excepciones que no son en ningún caso de aplicación al supuesto que nos ocupa.

La necesidad de cumplir el requisito de la subasta pública ha sido así mismo sostenido por la Dirección General de los Registros y el Notariado en las Resoluciones de 9 de septiembre de 2000 y 2 de febrero de 2004.

Para enajenar un bien inmueble será necesario acreditar su justo precio mediante valoración técnica sobre la base del artículo 118 del Reglamento de Bienes. En caso de que el valor del bien excediera del veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación, será preceptiva la autorización e informe de la Consejería de Gobernación de la Comunidad Autónoma. Si no excede del veinticinco por ciento será comunicado a la citada Consejería. Esta misma norma recoge el artículo 17 de la Ley 7 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Por otra parte, es necesario hacer constar el valor del bien con respecto a los recursos ordinarios del presupuesto para poder calificar si el acuerdo se adoptó o no con la mayoría legal prevista tanto por el Reglamento de Bienes como por la Ley 7 andaluza antes citada. En la escritura que es objeto de esta nota de calificación no se cumplen ninguno de los preceptos citados. Defecto subsanable.

Al no haberse procedido a la licitación pública se produce la nulidad de la dación en pago sobre la base del artículo 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debiendo realizarse la enajenación por subasta pública.