

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

15120 *RESOLUCIÓN de 9 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Barcelona, don Diego de Dueñas Álvarez, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 24, de Barcelona, a inscribir una escritura de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el notario de Barcelona, don Diego de Dueñas Álvarez, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 24 de Barcelona, don Jesús Santos y Ruiz de Eguílaz, a inscribir una escritura de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Diego de Dueñas Álvarez, el día 11 de diciembre de 2003, número 4.754 de protocolo, doña María Angels Vila Alba, constituyó hipoteca a favor de la compañía mercantil Banca Privada D'Andorra, Societat Anònima, en garantía de un préstamo recibido con anterioridad de la expresada entidad de crédito, garantizando asimismo una serie de cantidades por intereses ordinarios, moratorios y costas y gastos.

En dicha escritura el representante de la entidad acreedora actuaba en virtud de un poder conferido en escritura autorizada por el notario de Andorra la Vella, don Josep Estañol Cornellá, el día 3 de marzo de 1999, bajo el número 461 de protocolo, poder que fue otorgado por don Ignacio Martín Morales, especialmente facultado por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 25 de enero de 1999.

En la escritura el notario, expresa que se le exhibe la copia autorizada de la referida escritura de poder, debidamente apostillada, dando fe, bajo su responsabilidad, «de que el poder reseñado faculta suficientemente al referido señor para otorgar la presente escritura, toda vez, que del análisis ponderado del mismo, resulta que puede conceder y formalizar por operación toda clase de préstamos y créditos, fijando libremente las condiciones de los contratos y aceptando en garantía del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de los mismos, hipotecas sobre bienes inmuebles».

Asimismo, se expresa en la escritura la manifestación del apoderado, de que el poder no le había sido revocado, suspendido, ni limitado.

II

Presentada la escritura a inscripción en el Registro, fue calificada negativamente, por el Registrador de la Propiedad de Barcelona, número 24, con la siguiente nota: De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento arriba relacionado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. I. Hechos.—En la escritura presentada se manifiesta en la cláusula de intervención que el compareciente don Joan Pau Miquel Prats obra en representación de la entidad acreedora, Banca Privada D'Andorra, Societat Anònima, en virtud de poder de fecha 3 de marzo de 1999, autorizado por el Notario de Andorra La Vella Don Josep Estañol Camella, añadiéndose que tal poder fue «otorgado por don Ignacio Martín Morales, especialmente facultado por acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 25 de enero de 1999». No se incorpora el citado acuerdo ni se transcriben o relacionan suficientemente las facultades que resultan

del mismo. Tampoco se precisa sobre el concreto poderdante, Sr. Martín Morales, quién es y qué cargo ostenta en la entidad acreedora. II. Fundamentos de derecho.—No se acredita la representación voluntaria u orgánica por parte de D. Ignacio Martín Morales, que es quien en nombre de la Banca Privada de Andorra concede el poder al compareciente, Sr. Miquel Prats» pues no se indica el cargo y facultades del Sr. Martín Morales, ni se exhibe al notario ningún documento al efecto ni éste transcribe o relaciona ninguno que pudiera resultar del documento de poder que sí se le ha presentado. Al mismo tiempo, tampoco se relaciona ni transcribe ni, desde luego, se incorpora, el acuerdo del Consejo de Administración de 25 de enero de 1999, clave en la representación alegada y que ha de ser, en consecuencia, objeto de calificación ex artículos 18 Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001. Aun admitiendo la cuestionable fórmula empleada por el notario con relación a las concretas facultades del compareciente, Sr. Miquel Prats, se requiere, sin embargo, que el poderdante Sr. Martín Morales ostente la representación orgánica o de otra índole de la sociedad que representa y que tal circunstancia se acredite (normalmente por el notario que autorizó el poder). En este caso, no se transcribe lo referente al poderdante y especialmente no se relaciona ni se transcribe ni se acompaña el contenido del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 25 de enero de 1999, por lo que se precisa la aportación de la escritura de apoderamiento detallada en los hechos, de 3 de marzo de 1999, salvo rectificación de la escritura presentada con inclusión de lo omitido y con expresión de la suficiencia de la representación ex artículo 93 Ley 24/2001.

Además de los hechos expuestos, en dicha escritura pública, junto a las cláusulas inscribibles, figuran algunas que no pueden acceder al Registro, expresando a continuación la nota una serie de cláusulas concretas que no tendrían acceso al Registro.

El defecto advertido se estima subsanable, a excepción de las cláusulas de la hipoteca detalladas, que se estiman insubsanables, si bien cabe la inscripción parcial, que deberá ser solicitada expresamente.

Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, con sujeción a las reglas previstas en el párrafo cuarto del artículo 19 bis del citado texto legal y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentada en este Registro o donde indica el artículo 327, párrafo 3.º, de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación y sujeto en cuanto a sus requisitos y tramitación a lo dispuesto en los artículos 325 a 327 de la Ley Hipotecaria. Barcelona, a 24 de marzo de 2005.

III

Contra la anterior calificación se interpuso recurso, por parte del notario autorizante, don Diego de Dueñas Álvarez, en base a los siguientes fundamentos: Entender que la calificación no se ajusta al ordenamiento jurídico vigente e infringe el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ya que este artículo lo que determina es que la reseña por el notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario. La Ley 24/2001 ha reconducido la calificación que los señores Registradores deben hacer en materia de poderes, pues, ahora, deben calificar que el Notario ha cumplido con lo que el artículo 98.2 establece; es decir, deberán calificar que el Notario ha practicado la reseña del poder de modo adecuado, y que ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario con-

gruente con el acto o negocio jurídico documentado. Calificados estos extremos y no otros por el señor Registrador, si concurren todos, el negocio jurídico deviene inscribible, sin que el funcionario calificador pueda entrar en otras disquisiciones. Los fundamentos de derecho que alega, son los que figuran en las resoluciones del Centro Directivo de fechas 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre y 14, 15, 20, 21, y 22 de octubre de 2004, y asimismo la de 10 de noviembre de 2004; 10, 12, 17 de enero; 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero; 14, 15 y 16 de marzo de 2005.

Al amparo de lo por ellas sancionado, considero que la reseña del poder realizada en la escritura que motiva el presente, así como el juicio de suficiencia manifestado por mí en cuanto a las facultades del representante y su congruencia con el contrato contenido en la escritura autorizada, son las que de conformidad con el artículo 98.2 de la Ley citada y de su interpretación por las Resoluciones mencionadas hacen perfectamente inscribible la escritura calificada; a ello hay que añadir el principio fundamental de jerarquía de la Administración que sanciona el artículo 103 de la Constitución: la Administración pública sirve los intereses generales, entre otros, de acuerdo con el principio de jerarquía. Por eso, los órganos administrativos pueden dirigir las actividades de los órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicio cuyo incumplimiento puede suponer la responsabilidad disciplinaria del infractor. Sólo recordar la Resolución de 30 de diciembre de 2002, que declara: «debe recordarse así el carácter vinculante que, según el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, tiene toda Resolución expresa estimatoria de recursos gubernativos una vez publicada en el Boletín Oficial del Estado, por lo que si el Registrador reprodujera cuestiones ya resultas por la Dirección General de los Registros y del Notariado procedería la responsabilidad disciplinaria (artículo 313 de la Ley Hipotecaria)».

Por todo ello el recurrente concluye solicitando se estime su recurso y se ordene la inscripción de la escritura.

IV

Con fecha 28 de abril de 2005, el Registrador de la Propiedad de Barcelona, número 24, remitió el expediente a este Centro Directivo, en unión de su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis, 23 y 47 de la Ley del Notariado; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera de 24 de febrero de 2000; 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; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo de 1999, 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, 11 de junio, 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 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.^a y 2.^a), 5 (1.^a), 18 (2.^a), 20 (3.^a y 4.^a), 21 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a), 23 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.^a y 3.^a), 13, 22 (2.^a), 23 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 24 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 26 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a), 27 (1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a), 28 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 29 26 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a) de septiembre y 4 y 15 – 2.^a– de octubre de 2005, entre otras.

1. En el caso objeto de recurso, otorga una escritura de hipoteca en representación de la Entidad acreedora, un apoderado que exhibe al Notariola copia autorizada de su escritura de poder, reseñándose en el documento además del Notarioautorizante, fecha y número de protocolo, la identificación de la persona que en nombre de la sociedad otorgó el poder, quien se hallaba para ello especialmente facultado por un acuerdo del Consejo de Administración que también se reseña. Asimismo el Notariohace a continuación el juicio de suficiencia ex artículo 98 de la Ley 24/2001.

El registrador suspende la inscripción por entender que no se acredita la representación voluntaria u orgánica de la persona que en nombre de la entidad acreedora otorgó el poder, pues no se indica su cargo y facultades, ni se exhibe al Notario ningún documento al efecto ni éste transcribe o relaciona ninguno que pudiera resultar del documento de poder, ni tampoco se relaciona ni transcribe ni, desde luego, se incorpora el acuerdo del Consejo de Administración.

2. Conforme al apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, la reseña identificativa que del documento auténtico aportado para acreditar la representación inserte el Notario y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas «harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario». De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado mediante en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Estos efectos del juicio notarial de capacidad, expresado en la forma establecida en el mencionado artículo 98.1, tienen su fundamento en las presunciones de veracidad y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes» (es decir, que los documentos públicos notariales hacen fe y se presume que narran no sólo «la verdad» sino «toda la verdad»). En efecto, la seguridad jurídica que el instrumento público proporciona cuenta con dos apoyos basilares: La fe pública que se atribuye a determinadas declaraciones o narraciones del Notario autorizante respecto de ciertos hechos (lugar, presencias, capacidad natural, libertad física, actos de exhibición, de entrega, declaraciones de las partes en su realidad fáctica, lectura, firmas, etc.); y la presunción, «iuris tantum», de validez, de legalidad, la cual, según la Resolución de 15 de julio de 1954, tiene su base «en la calificación personal del Notario respecto de los requisitos de validez del acto, que abarca el propio requisito de capacidad de las partes... debiendo, en principio, el Notario, no sólo excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial cuando a su juicio se prescinde por los interesados de los requisitos necesarios para la plena validez de los mismos» (Y es que sería ilógico que no tuvieran efecto alguno todas las calificaciones y juicios que el Notario ha de emitir y el control de legalidad que ha de llevar a cabo –como funcionario público especialmente cualificado para dar fe, con arreglo a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales, según los artículos 1 de la Ley del Notariado y 145 del Reglamento Notarial; cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 207/1999, de 11 de noviembre, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000–). Por lo demás, no puede desconocerse que las presunciones de veracidad y de legalidad del instrumento público operan combinadamente, para producir los efectos que le son propios y, entre ellos, la inscribibilidad en los Registros públicos, sin que la distinción entre la esfera de los hechos narrados por el Notario y la de las calificaciones o juicios del mismo sean siempre nítidas. Así, v.gr., respecto de la misma fe de conocimiento no puede ignorarse que no se trata en sí de un hecho sino más bien de un juicio de identidad (comparatio personarum; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el Notario asegure de la identidad de las partes por medios supletorios como, por ejemplo, los establecidos en los apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado) que, por su trascendencia, la ley trata como si fuera un hecho; y respecto de la capacidad natural y su libertad de acción, aunque en los supuestos más extremos son hechos que el Notario percibe directamente por sus sentidos, y cubiertos por la fe pública, lo cierto es que el juicio de capacidad emitido por el Notario engendra una presunción; en efecto, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, tal aseveración notarial de capacidad reviste especial certidumbre, que alcanza el rango de «fuerte presunción iuris tantum», de modo que vincula erga omnes y obliga a pasar por ella, en tanto no sea revisada judicialmente con base en una prueba contraria que no deberá dejar margen racional de duda (cfr. la Resolución de 29 de abril de 1994).

Así como el Registrador no puede revisar ese juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que –como podrá ocurrir excepcionalmente– de la propia escritura o del Registro resulte contradicha dicha apreciación), tampoco podrá revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que, el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación –«reseña»– de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio –«valoración»– sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación –«harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada»–, de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción iuris tantum de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente. Cuestión distinta es que la even-

tual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, haya de ser calificada por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; o que, sin negar ni desvirtuar la fe pública notarial –cfr. artículo 143 del Reglamento Notarial–, pueda apreciar, en su caso, que dicho juicio emitido por el Notario resulte contradicho por lo que resulte del mismo documento (v.gr., se expresa que las facultades representativas son suficientes para «vender», cuando se trata de una escritura de donación) o de los asientos del Registro –cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio–.

Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. 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, 21, 22 y 23 de febrero 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 pretenden 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 relación 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.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

3. Examinado el título presentado a calificación en el presente caso, se observa que respecto del juicio de suficiencia de la representación, el Notario expresa lo siguiente: «Me exhibe copia autorizada de la referida escritura de poder, en figura (sic) la apostilla a que se refiere la Convención de la Haya de 15 de octubre de 1961. Yo, el Notario, doy fe específica, bajo mi responsabilidad, de que el poder reseñado faculta suficientemente al referido señor para otorgar la presente escritura, toda vez, que del análisis ponderado del mismo, resulta que puede conceder y formalizar por operación toda clase de préstamos y créditos, fijando libremente las condiciones de los contratos y aceptando en garantía del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de los mismos, hipotecas sobre bienes inmuebles».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de hipoteca en garantía de un préstamo.

Por otra parte, el notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se consigna el Notario autorizante, la fecha de la escritura de poder y el número de protocolo, al tiempo que reseña –aunque sea innecesario a esos efectos– el nombre y apellidos de la persona que en representación de la sociedad confirió el poder y el acuerdo del Consejo que le facultaba para ello; asimismo se expresa que la otorgante asevera la íntegra subsistencia de la representa-

ción que ejercita (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999–, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

En su calificación el Registrador no pone en duda la suficiencia de las facultades de la apoderada para el acto realizado, según el juicio hecho por el Notario. Lo que ocurre es que la calificación impugnada, al exigir determinados datos para que el Registrador califique la legitimación del representante de la sociedad que otorgó el poder, implica la revisión de una valoración –el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al Notario, con el alcance que ha sido expresado en los precedentes fundamentos de derecho. Por ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y según el criterio de este Centro Directivo que resulta de las citadas resoluciones por las que ha resultado recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto dicho artículo 98, resoluciones que son vinculantes por no haber sido anuladas por los Tribunales en los términos establecidos en el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Por lo demás, debe destacarse que el mencionado criterio de esta Dirección General en la interpretación del 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha sido confirmado por virtud de la reciente modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

4. Por último, debe recordarse al Registrador la doctrina reiterada de esta Dirección General acerca de la debida interpretación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en lo relativo al carácter vinculante de las resoluciones de este Centro Directivo cuando estiman los recursos interpuestos frente a la calificación negativa (cfr., por todas, la Resolución de 5 de mayo de 2005, con criterio reiterado por otras posteriores, como las de 22-2.ª, 24 -3.ª, 26 -1.ª y 3.ª, 27 -4.ª y 28 -1.ª, 2.ª y 3.ª de septiembre de 2005, que a continuación se explicita una vez más).

El párrafo décimo de dicho precepto proclama la vinculación de todos los registros al contenido de esas resoluciones, una vez que se publiquen en el Boletín Oficial del Estado y siempre que no se anulen por los Tribunales. A tal fin, la anulación de dichas resoluciones, cuando alcance firmeza, deberá ser objeto de publicación en dicho periódico oficial, pues lógicamente será desde dicho momento cuando cobre eficacia erga omnes dicha carencia de vinculación para los Registros, de modo parecido a como regula el artículo 107.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa la ejecución de las sentencias por las que se anula una disposición general o un precepto de ésta. La publicación es el medio de general conocimiento que permite saber que se ha dictado una resolución judicial firme que anula una previa resolución de este Centro Directivo. Por ello, si para que sea vinculante para todos los Registros es requisito sine qua non su publicación en el Boletín Oficial del Estado, del mismo modo será precisa tal publicación para que pierda dicha obligatoriedad.

Como puede pues apreciarse de la simple lectura del artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria, la vinculación y obligatoriedad para todos los Registros no depende de la firmeza de la Resolución; depende, simplemente, de que la misma se haya publicado en el periódico oficial expuesto, pues desde dicho momento y sin otro requisito será vinculante. Tal circunstancia es coherente con la naturaleza jurídica de las Resoluciones de esta Dirección general y resulta, igualmente, congruente con la naturaleza de la función pública registral y del funcionario que la presta, como a continuación se expondrá.

El carácter vinculante de las resoluciones de este Centro Directivo encuentra su fundamento en tres razones esenciales: primera, el carácter de funcionario público a todos los efectos del Registrador; segunda, su posición de subordinación jerárquica a esta Dirección General cuando ejerce su función pública; y, tercera y última, en la necesidad de dotar al sistema de seguridad jurídica preventiva de la necesaria predictibilidad, de modo que cualquier Registrador ante supuestos idénticos resuelva del mismo modo, para así evitar cualquier tipo de perjuicio a quien pretenda inscribir un acto o negocio jurídico en un Registro. Esta última razón se conecta, de modo natural, con las debidas garantías de las que disfruta el interesado frente a la Administración, pues no puede olvidarse que los Registros de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles son Administración a estos efectos, y sus resoluciones son actos de Administración fundados en derecho privado que se dictan por un funcionario público.

Pues bien, comenzando por el análisis de la primera razón, resulta palmario que el Registrador es un funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) al que le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de

su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo; y ello, como le ocurre a cualquier otro funcionario público, pues uno de los principios básicos de organización administrativa es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución). Por otra parte, sería paradójica y, en cualquier caso, objeto de corrección disciplinaria –artículo 7.1 a) del Real Decreto 33/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del régimen disciplinario de los funcionarios de la Administración del Estado– la conducta consistente en que un funcionario, de modo consciente y premeditado, resolviera en sentido contrario al que haya decidido su superior jerárquico, máxime cuando existe un pronunciamiento legal, claro y terminante que atribuye carácter vinculante a las resoluciones de ese superior jerárquico –cfr. artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria–.

Además y, entrando en el análisis del segundo y tercer fundamento de ese carácter vinculante, se ha de reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.

La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; mas dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa, aun cuando algunos aspectos de su estatuto funcional guarden diferencias respecto del de otros funcionarios públicos. Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria –«bajo su responsabilidad»– debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador –funcionario público–, que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (cfr. artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

Por las razones precedentes, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo dos reformas en el sentido expuesto: Primero, en la actualidad la misma Ley Hipotecaria proclama la vinculación de todos los Registros al contenido de las Resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), pues tal explícita vinculación no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa; y, segundo, se introdujo en el artículo 103 de la citada Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la posibilidad de consultas vinculantes que pueden presentar el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, consultas que una vez resueltas por esta Dirección General vinculan por igual a Notarios y Registradores, obligando a ambos a acatar el contenido de la decisión adoptada por este Centro Directivo.

La conclusión de cuanto antecede resulta obvia; el Registrador debe acatar las resoluciones de este Centro Directivo siempre que se den dos requisitos: que estén publicadas en el Boletín Oficial del Estado y que no hayan sido anuladas por los órganos jurisdiccionales competentes, anulado al hecho de que dicha anulación habrá de ser en resolución judicial firme y objeto de publicación en el mismo periódico oficial.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador, en los términos que anteceden.

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, 9 de junio de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15121 RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la negativa del registrador de la propiedad de Villafranca del Penedés a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, Notario de Torredembarra, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villafranca del Penedés, don Celestino Pardo Núñez, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el diecisiete de febrero de dos mil seis por el Notario de Torredembarra don Ricardo Cabanas Trejo, los cónyuges don Jordi Pijoan Voltas y doña Isabel García Alcalá procedieron a declarar, sobre la finca de su propiedad sita en Villafranca del Penedés (registral número 5591), una edificación cuya descripción inicial comienza así: «vivienda unifamiliar entre medianeras sita en término de...». Obrajn incorporados a la escritura: testimonio de la licencia urbanística de obras mayores concedida por el citado Ayuntamiento —se indica— «amb la finalitat de realitzar la construcció d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres» (la expresión catalana mitgeres significa medianeras), el certificado final de obras y otro certificado expedido por el mismo arquitecto-director en el que se indica que el proyecto en cuestión desarrolla la construcción de un edificio entre medianeras formado por una planta baja y dos plantas piso.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Penedés, fue calificada con la siguiente nota (notificada con indicación de los pertinentes recursos): «I) Hechos: El documento presentado contiene una declaración de obra nueva otorgada por los Srs. Jordi Pijoan Voltas e Isabel García Alcalá. Resulta del título (expositivo II de la escritura) que la obra nueva declarada (una vivienda familiar) está construida “entre medianeras”. Del historial registral de la finca, no resulta inscrita ninguna servidumbre de medianería ni comunidad de paredes prodiviso.

II) Fundamentos de derecho: La palabra “medianería” tiene en Derecho un significado preciso y definido, al que habrá que estar necesariamente cuando, como es el caso, estamos ante un documento redactado por notario a la vista de lo dispuesto en los artículos 147 y 148 del Reglamento notarial. Existe medianería en Derecho cuando “las paredes de obra (que sustentan la edificación), están mitad en solar propio, mitad ocupando el vecino” (así la definía el artículo 285 de la antigua Compilación de Derecho civil de Cataluña). O como dice el art. 27 de la ley 13/1990 del Parlamento de Cataluña, de inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad (LISRV): “Es pared medianera de carga la que se levanta en el límite de dos o más fincas con la finalidad de servir de elemento sustentador de las edificaciones o de otras obras de construcción que se hagan.” Por tanto, siempre que, como es el caso, se declara una vivienda entre medianeras, en realidad lo que se afirma es que las paredes de carga pertenecen al declarante en comunidad con los titulares de los predios colindantes. Es evidente que una consecuencia de tanta importancia (de la que pueden también resultar perjuicios también para el propio otorgante de la escritura) no es posible hacerla constar en el registro con el único apoyo de la afirmación unilateral, o una simple manifestación, del declarante de la obra. En efecto, sea lo que sea en Derecho la “medianería” —sea, por tanto, una comunidad de paredes prodiviso, una servidumbre, o una propiedad exclusiva de cada mitad de la pared medianera con ciertas restricciones recíprocas— lo cierto es que, en Cataluña, al contrario que la medianería de cierre, constituye un derecho real que exige siempre un acto expreso de constitución. En Cataluña, en efecto, se ha suprimido la medianería forzosa salvo “en los casos de paredes de huertos, patios y jardines”; por ello, hasta la publicación de la ley 13/1990, como dice su exposición de motivos, “en materia de edificación, siempre se podía imponer la medianería a otro”; en cambio, “a partir de esa fecha, ya lo tienen que pactar”. En nada cambia los términos de la cuestión el hecho de que la afirmación de la parte se apoye en una licencia municipal de la que resulta que fue concedida para levantar una vivienda familiar entre mitgeres. Como es sabido, y no podía ser de otro modo, las licencias se dan, por los ayuntamientos, “dejando siempre a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero” (artículo 73 del Decreto 179/1995, de 13 de junio, de obras, actividades y servicios de los entes locales de Cataluña): Las autorizaciones o licencias se entienden otorgadas, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no será necesario acreditar la titularidad ante la Administración para autorizarlas (...).