

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; artículo 99 del Reglamento Hipotecario; Artículos 80 y 112.2 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen local; artículo 2.2, 145 y Disposición Final 2.ª de la Ley 33/2003 de 3 de Diciembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; Artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Contratos de las Administraciones Públicas; Real Decreto Legislativo 1372/1986, de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; artículo 178 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de la Comunidad de Madrid; la sentencia del Tribunal Supremo 28 de febrero de 1997; y las Resoluciones de este centro directivo de 4 de octubre de 1989; 3 de Enero de 2005 y 13 de Marzo de 2007.

1. Constituido un derecho de superficie sobre un terreno de propiedad municipal, para la construcción y gestión de una residencia para personas mayores, a través de procedimiento negociado sin publicidad, que en la escritura se denomina cesión gratuita de derecho de superficie, la registradora de la propiedad suspende la inscripción por haberse adjudicado a una entidad privada y en consecuencia haberse omitido el requisito del concurso público exigido para la adjudicación de derechos de superficie sin canon a favor de entidades locales que no sean administraciones públicas.

2. Es doctrina de esta Dirección General (véase Resolución de 13 de Marzo de 2007) que el registrador ha de calificar negativamente los documentos administrativos cuando estén desligados plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. El registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el artículo 62.1.e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública «ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido». Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública.

3. Cuestión distinta es que sin discutir el procedimiento elegido, éste claramente no se haya desarrollado conforme a las prescripciones legales. Es este el caso del presente supuesto, en que la legislación aplicable sólo admite acudir al procedimiento de adjudicación directa de derechos de superficie sobre patrimonios municipales del suelo cuando se trate administración pública o entidad de ellas dependiente o adscrita.

4. La prevalencia de la legislación urbanística sobre la de las entidades locales en materia de patrimonio municipal del suelo fue puesta ya de relieve por la Resolución de este Centro Directivo de 13 de Marzo de 2007 antes citada. Sin embargo, a diferencia del supuesto de hecho de la citada resolución, en este caso la legislación urbanística aplicable conduce a la improcedencia de adjudicación directa sin licitación de derecho de superficie sobre terrenos de propiedad municipal, ya que no se ha hecho a favor de entidades públicas, sino a favor de una entidad privada como es una cooperativa.

5. En efecto el artículo 178 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, establece con relación a la disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo lo siguiente: «1.-Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbano y urbanizable pueden ser: a) Enajenados mediante concurso por

el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la adjudicación, ni este podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable. b) Cedi-dos, por precio fijado en convenio interadministrativo suscrito al efecto, a cualquier Administración pública o entidades de ella dependientes o a ella adscritas para el fomento de viviendas sujeta a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental. c) Adjudicados, por el precio fijado al efecto, o, en su caso, cedidos gratuitamente, en uno y otro caso por concurso, a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de fines de interés social. d) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente o adscrita, para la ejecución de dotaciones públicas o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social. e) Permutados por terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. 2. Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a del número anterior, o los concursos previstos en la letra c queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros».

En definitiva tan sólo admite la adjudicación directa sin licitación a favor de administraciones públicas o entidades a ellas adscritas.

6. Esta legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid sobre el régimen del patrimonio municipal del suelo debe considerarse de aplicación preferente a la legislación estatal sobre el derecho de superficie, que más que al procedimiento atiende a los caracteres, duración y facultades integrantes del derecho real, y no al procedimiento de su constitución; teniendo en cuenta además que el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 tampoco recogió la previsión de adjudicación directa gratuita que la ley de 1976 amparaba y el recurrente pretende revivir.

7. Tampoco es argumento suficiente para revocar la nota de calificación, el que se trate de la constitución de un derecho de superficie, en el que el suelo sigue siendo municipal, pues el suelo es objeto de disposición y por tanto es equiparable a los actos de enajenación, debiéndose someterse a los mismos requisitos. Y en cualquier caso supone una cesión de derechos sobre bienes del patrimonio municipal del suelo, que, sin licitación, sólo cabe, en la legislación urbanística de Madrid, efectuarse a favor de entidades públicas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 27 de octubre de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20155 RESOLUCIÓN de 5 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Eva Tudela Martínez, contra la negativa del Registrador de la propiedad de Totana a practicar una anotación preventiva de demanda.

En el recurso interpuesto por doña Eva Tudela Martínez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Totana, don Alfredo Sierra Fernández-Victorio, a practicar una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Presentado en el Registro de la Propiedad de Totana mandamiento dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Totana de fecha 8 de febrero de 2007, por el que se ordena la anotación preventiva de demanda en ejercicio de acción declarativa de dominio dirigida contra herencias yacientes y comunidades de herederos de determinadas personas, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa: «I. En el documento presentado se solicita por parte del Juzgado de Primera Instancia número uno de Totana, que se practique anotación preventiva de demanda de acción declarativa de dominio y rectificación del Registro, sobre dos fincas, en procedimiento seguido contra herencias yacientes y comunidades de herederos de determinados causantes, en concreto contra la herencia

yacente de Don Ramón y Don Francisco López Redondo, y Doña María-Josefa Redondo Muñoz, y comunidades de herederos de aquellos. II. Los bienes señalados aparecen inscritos en el Registro, el primero, en cuanto a una tercera parte indivisa, a nombre de Doña María-Josefa Redondo Muñoz casada, por título de compraventa y extinción de usufructo, en concepto de parafernalia, según las inscripciones 18 y 20, respectivamente, y en cuanto a las dos terceras partes indivisas restantes, por mitad y proindiviso, a nombre de Don Francisco y Don Ramón López Redondo, solteros, por título de compraventa, con carácter privativo, según la inscripción 22; y el segundo, por mitad y proindiviso, a nombre de Don Francisco y Don Ramón López Redondo, solteros, por título de compraventa, con carácter privativo, según la inscripción 4». III. Los bienes están situados en el municipio de Totana. Fundamentos de Derecho. I. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la calificación, en general, y el Artículo 100 del Reglamento Hipotecario que regula la calificación de los documentos judiciales. II. Los Artículos 24 y 117 de la Constitución Española, que recogen el principio de tutela judicial efectiva. III. Los Artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 de su Reglamento, que recogen el principio de tracto sucesivo, exigen que el procedimiento se dirija contra todos los titulares registrales. IV. El Artículo 553.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exige la determinación de la persona o personas frente a las que se despacha ejecución. V. De conformidad con lo establecido por la Dirección General de los Registros y el Notariado en numerosas Resoluciones, es necesario el nombramiento de un administrador de la herencia. A la vista de ello, la demanda interpuesta contra la herencia yacente y las comunidades de herederos de aquellos no tiene cabida en nuestro ordenamiento y no equivale al emplazamiento de la masa hereditaria, produciendo una situación de indefensión, del patrimonio hereditario aun no aceptado. No cabe entender que la herencia, como masa patrimonial carente de titular haya sido parte en el proceso al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes, sobre la seguridad y administración, de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (artículos 6-4, 7-5, 540, 790.1, 791.2.º, 797 y 798 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil) y con quien se sustanciaría entretanto el procedimiento. La falta, de nombramiento de administrador no puede suplirse mediante una demanda y citación genérica a la herencia yacente y las comunidades de herederos, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos. La citada Dirección General de los Registros ha señalado en éste sentido que «la demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida, no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada, ni por tanto, los del definitivo heredero que será, en última instancia, el Estado o entidad pública correspondiente, como resulta de los artículos 956 y siguientes del Código Civil, si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado». VI. Reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado que han tratado ésta materia y entre las que cabe destacar las de 25 de junio de 2005, y más recientemente la de 24 de Febrero de 2.006 («BOE» 4-4-2.006) y 21 de febrero de 2007 («BOE» 75 de 23 de marzo de este año). Y en consecuencia se suspende la práctica de asientos registrales a la vista de los defectos observados (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento). La referida calificación negativa, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días. Durante dicho plazo podrá solicitarse la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la L.H. (artículo 323 de la L.H.). Contra la presente calificación podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y el Notariado en el plazo de un mes, o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la misma, presentando dicho recurso en el primer caso en este Registro de la Propiedad o en cualquier otro Registro, o en los Registros y Oficinas a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común (Art. 19, bis, y 324 y siguientes de la L.H.), sin perjuicio de la posibilidad de solicitar en el plazo de quince días la aplicación del cuadro de sustituciones. Duplicado de la presente nota de despacho queda archivado en su legajo correspondiente, bajo el número 66/2007».

II

Doña Eva Tudela Martínez interpuso recurso contra la nota de calificación, en representación de don José Cánovas Martínez y de doña Ana María Perellón López, basándose en que los registradores deben cumplir las resoluciones judiciales que haya ganado firmeza o sean ejecutables conforme a las leyes. Considera que la nota de calificación es una extralimitación en las funciones del Registrador de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Que los intereses de la herencia aún no aceptada quedan garantizados con las publicaciones prescritas legalmente. Por otra parte la designación de un administrador judicial de las herencias yacentes se ha denegado judicialmente mediante auto de 8

de Febrero de 2007, contra la que no cabe recurso alguno, por lo que la no anotación de la demanda supone una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva.

III

El Registrador emitió informe el día 23 de mayo de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de junio de 2005; 24 de febrero de 2006; 5 de julio de 2006; 18 de noviembre de 2006; y de 21 de febrero de 2007.

1. Se debate en este recurso si es posible la anotación de demanda sobre un bien perteneciente a la herencia yacente de quien figura como su titular registral, o si es necesario, como exige el registrador en su nota, el nombramiento de un administrador judicial que represente a la herencia yacente.

2. Se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

3. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.

4. La cuestión a dilucidar, por consiguiente, es si la demanda interpuesta contra la herencia yacente del titular registral equivale al emplazamiento de la masa hereditaria aún no aceptada del titular registral fallecido.

Pues bien, no cabe entender que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (artículos 6-4, 7-5, 540, 790-1, 791-2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto,

incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

5. Como dijera esta Dirección General (Cfr. Resolución de 24 de febrero de 2006), la demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada, si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 5 de noviembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20156 *RESOLUCIÓN de 6 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Notaria de Éibar, doña María Dolores García Aranz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha población a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por la Notaria de Éibar, doña María Dolores García Aranz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha población, doña Begoña Beitia Bastida, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 29 de diciembre de 2006, con número 1246 de protocolo, doña María Dolores García Aranz, Notaria de Éibar, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble en la que se expresa que la sociedad compradora (una sociedad anónima de la que se indica que se constituyó mediante la escritura de 19 de diciembre de 1983 que se reseña, y que sus Estatutos se adaptaron a la vigente Ley en otra escritura autorizada el 30 de diciembre de 1991, que también se reseña) está representada por su administrador único, cuyas circunstancias de identidad se especifican, y del que se expresa lo siguiente:

«Ejerce esta representación en su condición de administrador único, cargo para el que fue nombrado, por plazo de cinco años, en escritura autorizada por mi compañera de residencia doña..., el día 9 de julio de 2002, número 337 de protocolo, que causó la inscripción 19.^a en el Registro Mercantil.

Su legitimación para el otorgamiento de la presente escritura resulta en general de las facultades atribuidas al cargo que ostenta por los Estatutos que rigen a dicha sociedad, que tengo a la vista y considero suficientes para este otorgamiento.

Me asegura el Sr... la vigencia e ilimitación de su representación, así como la inalteración de la condición jurídica de la entidad por él representada.

Les identifico por su exhibido y reseñado DNI..., y les juzgo, según intervienen, con la capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento...»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Éibar, fue objeto de la siguiente calificación:

«Conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria el precedente documento, que fue presentado 29-12-2006, bajo el asiento 1776 del Diario 23; y notificada la calificación desestimatoria parcial de la presente al presentante y al interesado... se extiende dicha nota de calificación de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley y del Real Decreto 1039 de 1 de agosto de 2003; conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Los defectos observados se consideran subsanables:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación —entre otros extremos— a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrín-

secas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”

No consta haberse acreditado ante el Notario autorizante las facultades ejercitadas por don... en representación de... [la sociedad compradora], mediante la exhibición de documentación auténtica.

Según Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 y 4 de octubre de 2006, para que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados 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 acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretenden ejercitar.

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.

Podrá subsanarse este defecto aportando la copia autorizada de la que se desprendan las facultades concedidas.

En aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda automáticamente prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación de la calificación expresada en este escrito.

De acuerdo con la Ley de 26 de diciembre de 2001, de Acción Administrativa en Materia de Seguridad Jurídica Preventiva, frente a la calificación negativa, total o parcial, podrá optar por acudir directamente, en los dos meses siguientes a la notificación de la calificación al Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, o bien podrá el interesado interponer recurso dentro del plazo de un mes a contar desde la misma fecha de la calificación desestimatoria, por medio de escrito dirigido a la atención de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos de los artículos 322 al 329 de la Ley Hipotecaria; o bien solicitar nueva calificación ante el Registrador sustituto, instando la aplicación del cuadro de sustituciones aprobado por la Dirección General, por medio de solicitud presentada ante el Registrador sustituido, en esta caso dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación desestimatoria, todo ello de conformidad con el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del Registrador sustituto.

Éibar, a diecinueve de febrero de dos mil siete.—Fdo. Doña Begoña Beitia Bastida. Registradora de la Propiedad de Éibar».

III

La anterior calificación se notificó al Notario autorizante de la escritura el 19 de febrero de 2007. Y el 8 de marzo de 2007 dicho Notario interpuso recurso contra la referida calificación, con base en los siguientes argumentos:

Tal calificación infringe el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que establece 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.

Al amparo de los fundamentos de derecho establecidos por las numerosísimas Resoluciones de este centro directivo (Resoluciones de 29 de mayo, 30 de mayo, 31 de mayo y 9 de junio de 2006, 14 y 20 de febrero de 2007, entre otras muchas, que conforman un consolidado cuerpo de doctrina), tanto la reseña del documento auténtico del cual dimana la representación invocada, como el juicio de suficiencia en cuanto a las facultades del representante y su congruencia con el contrato formalizado en la escritura que motiva el presente recurso son conformes a lo preceptuado por el artículo 98.2 de la Ley citada y a la interpretación contenida en el cuerpo de Resoluciones al efecto dictadas por el centro directivo.

El juicio de suficiencia emitido por la Notaria autorizante es sólo la consecuencia final de la labor de examen o si se prefiere calificación, de las facultades representativas atribuidas a quien en la escritura actúa «alieno nomine». Resulta innecesario reflejar en la escritura toda la actividad desarrollada a tal fin, basada en todo caso y como no puede ser de otra manera en el examen de documentación auténtica.