

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8208** *Resolución de 9 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cullera, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ernesto Sanjuán Martínez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Cullera, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Cullera, don Antonio Jiménez Cuadra, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Cullera, don Severino José Cebolla Camarena, el día 2 de agosto de 2013, la sociedad «Gastón Ortega Gestión de Activos, S.L.», representada por sus administradores solidarios, doña A. I. G. M. y doña I. C. J. G., propietaria de las fincas registrales números 25.709 y 26.575, vende y transmite las citadas fincas al Ayuntamiento de Cullera, representado en el acto por su alcalde-presidente, don Ernesto Sanjuán Martínez. Se incorpora a la escritura traslado de la resolución de la Alcaldía de fecha 17 de mayo de 2013 en la que se indica, entre otros extremos, que «por la especificidad del contrato se ha optado por la contratación negociada directamente con los propietarios del inmueble y sin publicidad».

II

Presentada la citada escritura, en unión de certificado de don J. G. L. C., secretario general del citado Ayuntamiento, de fecha 16 de enero de 2014, en que se indica que según se desprende del correspondiente expediente administrativo relativo a la compraventa objeto de la presente, «resulta que se han cumplido todos los requisitos exigidos en la legislación patrimonial y contractual vigente para llevar a cabo la adquisición del mismo mediante procedimiento negociado sin publicidad», en el Registro de la Propiedad de Cullera el día 4 de febrero de 2014, causando el asiento de presentación número 1119 del Diario 67, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos: Notaría de don Severino José Cebolla Camarena presentó en este Registro de la Propiedad el día tres de agosto de dos mil trece, por procedimiento telemático, una escritura autorizada el dos de agosto de dos mil trece por el Notario de Cullera, don Severino José Cebolla Camarena, número 873 de protocolo, en la que se formaliza la venta directa de dos locales en planta baja radicantes en Cullera, por parte de una entidad mercantil al Ayuntamiento de Cullera. Dicho documento causó el asiento número 1.119 del tomo 67 del libro diario de este Registro. Anteriormente fue presentado bajo el asiento 987 del diario 66, siendo calificado negativamente en los siguientes términos: "Primero. No queda suficientemente acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley para la contratación negociada directamente con los propietarios del inmueble y sin publicidad en los artículos 138.2 y 170 a 175 de la Ley de Contratos del Sector Público, R.D. Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, a los que se refiere la Resolución del Alcalde que se incorpora a la escritura Concretamente, dado que el artículo 138.2 del R.D. Legislativo citado prevé que el procedimiento de adjudicación ordinario será el 'procedimiento abierto o procedimiento restringido', añadiendo a continuación que 'en los supuestos previstos en los artículos 170 a 175, ambos inclusive, podrá seguirse el

procedimiento negociado', que es el que se utiliza, se considera necesario acreditar que la compraventa que ahora se califica encaja dentro de alguno de los supuestos a que dichos preceptos se refieren, especificando cuál de ellos sea, toda vez que son supuestos tasados, así como el cumplimiento de los trámites esenciales que el mismo establezca. El Registrador está obligado a calificar la competencia del órgano, la congruencia de la Resolución con el procedimiento seguido y los trámites esenciales de éste, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 99 de su Reglamento. Por tanto, si el Registrador entiende que la falta de alguno de los elementos esenciales vicia el acto administrativo, entra dentro de sus facultades el recabar que se le justifique tanto su existencia como que ha sido dictado por el órgano competente, y sin que ello pueda entenderse como una revisión de las razones del pronunciamiento positivo o negativo que contuviera. En tal sentido se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 9 de marzo y 1 de junio de 2012 Defecto subsanable a través de la correspondiente certificación emitida por el Secretario General del Ayuntamiento, comprensiva de los extremos cuya acreditación se solicita. Segundo: El juicio de suficiencia de las facultades representativas del Alcalde-Presidente, para actuar en nombre del Ayuntamiento de Cullera, no reúne los requisitos a que se refiere el artículo 98 de la ley 24/2001, de 27 de diciembre, del siguiente tenor literal: '1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 2 La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación', ya que, por una parte, se refieren al 'otorgamiento del presente poder', y no al acto efectuado; y por otro lado, no siendo las facultades representativas del Alcalde de una Corporación Local genéricas, sino sujetas a ciertos límites y circunstancias (p. ej. la Disposición Adicional Segunda del R.D.L. 3/2011, de 14 de noviembre, que atribuye las facultades para la adquisición de determinados bienes inmuebles en unos casos al Alcalde o en otros al Pleno del Ayuntamiento, en atención a su cuantía o a especiales circunstancias), es necesario que el juicio de suficiencia del Notario autorizante relacione que el Alcalde tiene facultados suficientes para el otorgamiento de que se trata, reseñando de forma somera pero suficiente cuáles sean dichas facultades, de forma congruente con los actos efectivamente formalizados, así como los preceptos legales en que dicha suficiencia queda fundamentada. Defecto subsanable a través de la emisión del correspondiente juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas alegadas, en los términos expuestos". Presentado de nuevo el documento se acompañó de sendas certificaciones expedidas por el Secretario General del Ayuntamiento de Cullera, D. J. G. L. C., con el Visto Bueno del Teniente de Alcalde, Delegado de Patrimonio. D. V. P. C., de fechas veintiséis de Noviembre de dos mil trece y dieciséis de Enero de dos mil catorce. El Registrador que suscribe, previa calificación del documento reseñado en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar las operaciones solicitadas, reiterando los argumentos expresados en la nota de calificación transcrita, y en base a los siguientes Defectos y fundamentos de Derecho: Primero: De la documentación calificada y las nuevas certificaciones que se acompañan resulta que se ha seguido el procedimiento negociado sin publicidad previsto en los artículos 120.1, regla 1ª del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes de Régimen Local; artículo 138 número 2 en relación con los artículos 170 a 175 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; artículo 107

de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en las vigentes bases de Ejecución del Presupuesto, pero de dichos preceptos no resulta la posibilidad de realizar una adjudicación directa mediante procedimiento negociado sin publicidad alguna, ya que el artículo 159 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre establece: "1. En el procedimiento negociado la adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos. 2. El procedimiento negociado será objeto de publicidad previa en los casos previstos en el artículo 177, en los que será posible la presentación de ofertas en concurrencia por cualquier empresario interesado. En los restantes supuestos, no será necesario dar publicidad al procedimiento, asegurándose la concurrencia mediante el cumplimiento de lo previsto en el artículo 178.1" Y según el artículo 178.1: "En el procedimiento negociado será necesario solicitar ofertas, al menos, a tres empresas capacitadas para la realización del objeto del contrato, siempre que ello sea posible". De la documentación calificada no resulta que se haya realizado el trámite de publicidad o concurrencia de ofertas establecidas por dichos preceptos. Segundo: El segundo defecto de la nota anteriormente relacionada se reitera en su integridad, ya que la diligencia extendida al pie del título de fecha dieciocho de Diciembre de dos mil trece, no es en ningún caso un juicio de suficiencia de las facultades representativas del Alcalde Presidente para actuar en nombre del Ayuntamiento de Cullera, por los motivos expresados en la nota previamente transcrita. Contra esta calificación (...) Cullera, a 27 de febrero de 2014.–El registrador (firma). Firmado: Antonio Jiménez Cuadra».

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Cullera, don Ernesto Sanjuán Martínez, mediante escrito de fecha 25 de marzo de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Que en fecha 4 de marzo de 2014 se ha notificado a este Ayuntamiento, a través de la Notaría de Cullera de don Severino José Cebolla Camarena, la calificación desfavorable emitida el 27-02-2014 por el señor Registrador de la Propiedad de Cullera don Antonio Jiménez Cuadra en relación con la inscripción registral de un inmueble de propiedad municipal sito en (...) y no estando conforme con el mismo paso a interponer recurso de alzada contra dicha calificación registral con base en los siguientes fundamentos: Uno.–En relación al defecto. Primero cabe alegar lo siguiente: Primero.–Tal y como se puede comprobar en el documento adjunto (...) los defectos en que se basa la calificación desfavorable del Registro de la Propiedad consiste en que "de la documentación calificada y las nuevas certificaciones que se acompañan resulta que se ha seguido el procedimiento negociado sin publicidad previsto en los artículos 120.1, regla 1.ª del real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local; artículo 138 número 2 en relación con los artículos 170 a 175 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; artículo 107 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en las vigentes bases de ejecución del Presupuesto; pero de dichos preceptos no resulta la posibilidad de realizar una adjudicación directa mediante procedimiento negociado sin publicidad alguna ya que el artículo 169 del real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre establece: '1. En el procedimiento negociado la adjudicación recaerá en el lidiador justificadamente elegida por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con una a varios de ellos. 2. El procedimiento negociado será objeto de publicidad previa en los casos previstas en el artículo 177, en los que será posible la presentación de ofertas en concurrencia por cualquier empresario interesado. En los restantes supuestos, no será necesario dar publicidad al procedimiento, asegurándose la concurrencia mediante el cumplimiento de lo previsto en el artículo 178.1'. Y según el artículo 178.1: 'En el procedimiento negociado será necesario solicitar ofertas, al menos, a tres empresas capacitadas para la realización

del objeto del contrato, siempre que ello sea posible. De la documentación calificada no resulta que se haya realizado el trámite de publicidad a concurrencia de ofertas establecidas por dichos preceptos". Pues bien, llama poderosamente la atención que el motivo que ha llevado a no inscribir un bien inmueble en el Registro de la Propiedad sea un defecto de procedimiento administrativo en la adquisición de dicho inmueble. Segundo.—El Ayuntamiento de Cullera ha tenido que aportar, a petición del señor Registrador de la Propiedad, dos certificados del Secretario de la Corporación, uno de ellos de fecha 16 de enero de 2014 (...) acreditativos de que "según se desprende de los datos obrantes en el expediente n.º 474/2013 del Departamento de Oficialía Mayor-Patrimonio sobre "Compra inmueble en (...) para Centro Cultural y Biblioteca (...)", resulta que se han cumplido todos los requisitos exigidos en la legislación patrimonial y contractual vigente para llevar a cabo la adquisición del mismo mediante el procedimiento negociado sin publicidad previsto en los artículos 120, 1. regla 1.ª, del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes de Régimen Local; artículo 138 número 2, en relación con los artículos 170 a 175 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; artículo 107 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en las vigentes Bases de Ejecución del Presupuesto. Todo ello se deduce de los informes de la Archivera Municipal-Jefa del Servicio de Archivos y Bibliotecas de fecha 19 de abril de 2013 sobre la idoneidad de adquirir el inmueble descrito, así como el informe favorable de Intervención de Fondos de fecha 17 de abril de 2013 y el informe favorable de la Técnico de Patrimonio de 2-04-2013 sobre la adquisición de dicho inmueble". Por el Ayuntamiento ya se había expedido certificado del Secretario en fecha 26 de noviembre de 2013 (...) en el que se decía que "según se desprende de los datos obrantes en el expediente n.º 474/2013 del Departamento de Oficialía Mayor-Patrimonio sobre 'Compra inmueble en (...) para Centro Cultural y Biblioteca (...)', resulta que se han cumplido todos los requisitos exigidos en la legislación patrimonial y contractual vigente para llevar a cabo el procedimiento negociado para la adquisición del inmueble, tal y como consta en informes de la Archivera-Jefe del Servicio de Archivos y Bibliotecas de fecha 19 de abril de 2013 sobre la idoneidad de adquirir el inmueble descrito, así como el informe favorable de Intervención de Fondos de fecha 17 de abril de 2013 y el informe favorable de la Técnico de Patrimonio de 2 de abril de 2013 sobre la adquisición del inmueble". Vemos, pues, que ha quedado perfectamente acreditado en los certificados del Secretario de la Corporación que la adquisición del inmueble que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad se ha realizado siguiendo todos los requisitos legales para su contratación, es decir, que el inmueble se ha adquirido siguiendo el procedimiento contractual que la legislación administrativa prevé para estos casos en los que un inmueble determinado es el único que reúne las características adecuadas para ser adquirido, como el presente caso, en que la Archivera Municipal manifestó en su informe que el inmueble sito en (...) es el adecuado para seguir ubicada la Agencia de Lectura Municipal en el barrio (...), dado que el inmueble se habilitó para ello hace ya algunos años y el Ayuntamiento ha ido realizando inversiones para este uso. Tercero.—Dice el informe del Registro que la calificación desfavorable de inscripción registral se ha debido a que el Registrador está obligado a calificar la competencia del órgano, la congruencia de la Resolución con el procedimiento seguido y los trámites esenciales de éste, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, los certificados aportados por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad acreditan que ninguna de las deficiencias mencionadas en el artículo anterior se han dado en el proceso de adquisición del inmueble que se pretende inscribir. La Resolución de adquisición aportada al Registro hace referencia al informe de la Archivera Municipal, Jefa de la red de Bibliotecas Municipales de Cullera, de fecha 19 de abril de 2013 (...), en el que manifiesta lo siguiente (se procede a traducir al castellano pues está redactado en valenciano el citado informe): "(...) que dicho inmueble es la sede de la Agencia de Lectura Municipal de San Antonio del Mar desde que en el año 2009 se firmó el Convenio de Colaboración entre la Generalidad Valenciana y el Ayuntamiento de

Cullera en virtud del cual pasaba a formar parte del nuevo Sistema Bibliotecario Valenciano al cumplir todos los requisitos exigidos en la nueva legislación de creación de centros de lectura de la Comunidad Valenciana". Añade el informe que "los requisitos a cumplir, entre los que se encontraba el de la superficie del inmueble que, como mínimo debía de ser de 200 metros cuadrados, fue fundamental para que el Ayuntamiento alquilara este inmueble para trasladar hasta éste una Agencia de Lectura más pequeña que ya existía y que antes estaba en un inmueble de menor superficie. Desde entonces esta Agencia de Lectura Municipal ha ido consolidándose en el barrio y convirtiéndose en un centro cultural de referencia en el que además han ido incrementándose los servicios que se ofrecían a los ciudadanos ante el incremento importante de usuarios que ha tenido. Por esos motivos considero que sería acertada la adquisición del inmueble mencionado en virtud del acuerdo entre la Diputación Provincial de Valencia y nuestro Ayuntamiento, ya que en la actualidad el mencionado inmueble es un centro cultural municipal más de la ciudad, ubicado en un barrio que en la temporada estival recibe la visita de numerosos turistas que hacen uso también de los servicios que ofrecemos en la Agencia Municipal de Lectura". Así pues, el inmueble sito en (...) fue adquirido justificadamente por el Ayuntamiento de Cullera, mediante procedimiento negociado y sin publicidad, tal y como permite la legislación contractual vigente. Dos.—En relación al defecto Segundo cabe alegar lo siguiente: El otro motivo que ha llevado al Registrador de la Propiedad a denegar la inscripción registral ha sido que la diligencia extendida al pie del título de fecha 18-12-2013 no es en ningún caso un juicio de suficiencia de las facultades representativas del Alcalde Presidente para actuar en nombre del Ayuntamiento de Cullera. Este motivo tampoco puede prosperar ya que la Diligencia firmada por el Sr. Notario don Severino Cebolla Camarería sí que constituye un juicio de suficiencia de las facultades representativas del Sr. Alcalde-Presidente, dado que le consta por notoriedad y se puede comprobar en el certificado adjunto (...); así, el tenor literal de la diligencia existente en la copia autorizada, extendida en 23 folios de la serie BJ4002817 y los 22 siguientes correlativos en orden, dice literalmente lo siguiente: "Diligencia.—Que extendiendo yo el Notario autorizante para hacer constar que a mi juicio son suficientes las facultades representativas alegadas en los términos expuestos para el otorgamiento de la presente escrituras y todos pactos en ella contenidos, como así consta en la escritura matriz. Cullera a dieciocho de diciembre de dos mil trece; doy fe"».

## IV

El registrador emitió informe el día 9 de mayo de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 80, 117 y 120 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local; 107 y 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 11 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; 1, 4, 138 y 169 y siguientes del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; 40 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana; 9.3 y 24 de la Constitución; 1.216, 1.217, 1.218, 1.259, 1.721 y 1.722 del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1998; 27 de marzo de 1999; 15 de junio de 2002, y 5 de enero de 2007; las Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 2 de julio de 2004; 3 de enero y 18 de mayo de 2005; 13 de marzo y 27 de octubre de 2007; 25 de marzo de 2008; 13 de mayo de 2009; 8 de noviembre de 2011; 1 de junio, 8 de marzo de 2012 y 12 de junio y 23 de septiembre de 2013, así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 1997; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1954; 13 de mayo de 1976; 26 de octubre de 1982; 29 de abril de 1994; 10 de febrero de 1995; 12 de abril de 1996; 17 de diciembre de 1997; 28 de mayo, 11 de junio y 13 de julio de 1999; 17 de febrero y 3 de marzo de 2000; 3 y 23 de febrero de 2001; 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002; 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio, 19 de julio y 29 de septiembre de 2003; 20 de enero, 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; 2 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 5, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 5 (1.<sup>a</sup>), 18 (2.<sup>a</sup>), 20 (3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 21 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>) y 23 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 13, 22 (2.<sup>a</sup>), 23 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 24 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 26 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 27 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>), 28 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) y 29 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>) de septiembre y 4 y 15 (2.<sup>a</sup>) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006; 14, 20 y 28 de febrero, 19 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) y 2 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) de junio, 19 de julio, 29 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 30 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) y 31 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) de octubre, las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007; 25 de enero, 12 y 13 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008; 12 de marzo de 2009; 4 de agosto y 21 de octubre de 2011; 27 de febrero, 1 de marzo y 6 de noviembre de 2012, y 9 de enero y 28 de junio de 2013.

1. Se discute en el presente expediente si es posible inscribir una escritura de compraventa por la que un Ayuntamiento adquiere un bien inmueble habiendo sido autorizada dicha compra mediante un procedimiento negociado directamente con los vendedores, sin concurrencia. Se incorpora a la escritura traslado de la resolución de la Alcaldía de 17 de mayo de 2013 en la que se indica, entre otros extremos, que «por la especificidad del contrato se ha optado por la contratación negociada directamente con los propietarios del inmueble y sin publicidad». El registrador suspende la inscripción por dos defectos: el primero consiste en la falta de acreditación de la concurrencia en el caso concreto de las circunstancias especiales que permiten a los entes locales acudir al procedimiento negociado, como procedimiento de excepción al concurso, sin acreditar ningún trámite de concurrencia ni de publicidad; y el segundo, relativo a la incorrecta formulación del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas del alcalde que comparece en representación del Ayuntamiento.

2. Como cuestión previa debe señalarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que debe rechazarse cualquier pretensión basada en documentos que no pudieron ser examinados por el registrador antes de extender la correspondiente nota de calificación. Por tanto, no pueden tomarse en consideración para la resolución del presente recurso los documentos no presentados en el momento de la calificación y ahora acompañados con el escrito de impugnación, como ocurre con el informe de la jefe del Servicio de Archivos y Bibliotecas de 19 de abril de 2013, el informe del técnico de Patrimonio del Ayuntamiento de 2 de abril de 2013, y la nueva certificación expedida por el secretario general del Ayuntamiento de 14 de marzo de 2014.

3. En relación con el primer defecto opuesto por el registrador, cuestiona el recurrente en primer término el hecho de que el motivo que ha llevado a no inscribir la compraventa sea un defecto de procedimiento administrativo en la adquisición de dicho inmueble. En relación con este extremo hay que comenzar señalando que, si bien la compraventa de un bien inmueble por una Administración Pública es un contrato privado y no administrativo (vid. artículo 4.1, p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público), tales contratos no son totalmente ajenos a la disciplina de la normativa sobre

contratación del Sector Público. En efecto, hay que recordar a este respecto la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. artículos 20 y 21 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, o el artículo 2.b) de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resolución de 27 de marzo de 1999).

Estos criterios están hoy, como se ha dicho, consagrados normativamente, y así el apartado 2 del artículo 20 del referido texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, si bien somete los efectos y extinción de los contratos privados al régimen propio del Derecho privado, aclara que en cuanto a su preparación y adjudicación los mismos se regirán «por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de Derecho administrativo o, en su caso, las normas de Derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante».

Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Habida cuenta de que el defecto ahora analizado hace referencia a la inadecuación del procedimiento de adjudicación del contrato seguido, o la falta de acreditación de sus presupuestos habilitantes, hemos de convenir que se trata de una materia sujeta al régimen de calificación fijado por el citado precepto del Reglamento Hipotecario, en cuya exégesis ha recaído abundante doctrina de este Centro Directivo que debe ser aplicada para la resolución de este primer motivo de impugnación. Procede por tanto recordar que conforme a dicha doctrina (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, como fundamento de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 57 de la Ley 30/1992), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 15 de enero de 2013).

En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza

el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999; 31 de julio de 2001; 31 de marzo de 2005; 31 de octubre de 2011; 1 de junio de 2012, y 12 de febrero de 2014).

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificador de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos. En particular, el registrador ha de calificar negativamente los documentos administrativos cuando estén desligados plenamente del procedimiento legalmente establecido. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el artículo 62.1.e) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común 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, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial) sea ostensible. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012 y 12 de junio de 2013), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate; salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. También le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. En particular, y por lo que ahora interesa en el contexto del presente expediente, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la concurrencia de los presupuestos legales que habilitan para la adquisición de un bien inmueble por el procedimiento negociado, de carácter excepcional y autorizado legalmente en casos estrictamente tasados.

4. Entrando en el fondo de la cuestión suscitada en el primer defecto impugnado, se debate si el procedimiento de contratación negociada, sin concurrencia ni publicidad, está correctamente utilizado en el presente caso y suficientemente justificadas las circunstancias que lo habilitan legalmente. A la escritura de compraventa calificada se incorpora traslado de la resolución del alcalde de fecha 17 de mayo de 2013 en cuyos antecedentes se manifiesta lo siguiente: «Ha quedado suficientemente justificado en el expediente que la adquisición del inmueble es necesaria para su destino a Agencia de Lectura Municipal, según se desprende del informe de la Jefa del Servicio de Archivos y Bibliotecas de fecha 19 de abril de 2013 sobre idoneidad de adquirir el inmueble descrito. Se ha emitido informe favorable de Intervención de Fondos de fecha 17 de abril de 2013 y



consta informe favorable de la Técnico de Patrimonio de 02.04.2013 sobre la adquisición del inmueble. Por la especificidad de contrato se ha optado por la contratación negociada directamente con los propietarios del inmueble y sin publicidad. Resulta aplicable la siguiente legislación: artículo 120, regla 1.ª del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de disposiciones vigentes de Régimen Local; artículo 138 número 2, en relación con los artículos 170 a 175 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; artículo 107 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en las vigentes Bases de Ejecución del Presupuesto». En la parte dispositiva de la resolución del alcalde, sobre la base de tales antecedentes, resuelve: «Primero. Aprobar el expediente de contratación que ha de regir el contrato de compraventa del inmueble destinado a Agencia de Lectura Municipal, sito en..., determinando como procedimiento de contratación, la contratación negociada de la compraventa con los propietarios del inmueble, por no poder promoverse concurrencia. Segundo. Fijar como precio de la compraventa la cantidad de trescientos mil euros...». Se acompaña igualmente certificación del secretario general del Ayuntamiento de 16 de enero de 2014, en la que hace constar que, según se desprende de los datos obrantes en el correspondiente expediente administrativo, «resulta que se han cumplido todos los requisitos exigidos en la legislación patrimonial y contractual vigente para llevar a cabo la adquisición del mismo mediante el procedimiento negociado sin publicidad», haciendo referencia a continuación a los mismos informes mencionados en la resolución de la Alcaldía antes transcrita.

5. Es evidente que los principios de transparencia, concurrencia y publicidad constituyen principios rectores de la contratación en el ámbito de las Administraciones Públicas. La importancia de estos principios hace que se enuncien en el artículo 1 de la norma reguladora esencial en la materia, esto es, el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, conforme al cual la finalidad de la misma es garantizar que la contratación del sector público «se ajusta a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos», finalidad que se conecta con el objetivo adicional de asegurar la estabilidad presupuestaria y el control del gasto mediante «una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras, la adquisición de bienes y la contratación de servicios mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa».

Estos principios se proyectan sobre el conjunto de la actividad patrimonial de las Administraciones Públicas, y dentro de ella tanto en la adquisición como en la enajenación de sus bienes inmuebles. En relación con esto último, y en el ámbito particular de la Administración local, este Centro Directivo ha tenido ocasión de declarar reiteradamente que la enajenación de los bienes patrimoniales sólo puede tener lugar mediante subasta o permuta (vid. artículos 80 y 112 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril). Como afirma la reciente Resolución de 12 de junio de 2013, que la enajenación por subasta pública sea la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de las Entidades Locales, ha sido afirmado en reiteradas ocasiones por este Centro Directivo (véanse Resoluciones señaladas en los «Vistos»). No sólo la interpretación literal de aquéllos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación con las Administraciones públicas en cuanto al contratante, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los entes públicos. Como afirma el Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002, y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), «la subasta pública es la regla general en la enajenación de los inmuebles de los Entes Locales,... el

significado de esa regla va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Como consecuencia de esta consideración el Alto Tribunal somete a un criterio de interpretación estricta la norma de excepción que posibilita la permuta, afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquella (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad».

6. Ciertamente las normas que regulan la adquisición de bienes inmuebles por parte de las Corporaciones locales no son las mismas que la relativas a su enajenación, pero sus principios rectores (publicidad y concurrencia) sí son comunes y coincidentes, imponiendo como regla general el concurso y habilitando una serie de excepciones tasadas que, de acuerdo con la jurisprudencia antes reseñada, han de ser objeto de una interpretación estricta, de donde se deriva la exigencia de su cumplida justificación. Estos criterios se reflejan en la legislación sobre contratos y patrimonios de las Administraciones Públicas, incluida la Administración municipal. Así, el vigente texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, invocado por la resolución del alcalde objeto de la presente controversia, dispone en su artículo 138.2 que la adjudicación de los contratos que celebren las Administraciones Públicas se realizará «ordinariamente, utilizando el procedimiento abierto o el procedimiento restringido». También podrá seguirse el procedimiento negociado «en los supuestos enumerados en los artículos 170 a 175, ambos inclusive». Además de los supuestos especiales de los artículos 171 (contratos de obras), 172 (contratos de gestión de servicios públicos), 173 (contratos de suministros), 174 (contratos de servicios) y 175 (contratos de valor inferior a 100.000 euros), el artículo 170 autoriza el procedimiento negociado en los siguientes casos: a) Cuando las proposiciones u ofertas económicas en los procedimientos abiertos, restringidos o de diálogo competitivo seguidos previamente sean irregulares o inaceptables; b) En casos excepcionales, cuando se trate de contratos en los que, por razón de sus características o de los riesgos que entrañen, no pueda determinarse previamente el precio global; c) Cuando, tras haberse seguido un procedimiento abierto o restringido, no se haya presentado ninguna oferta o candidatura, o las ofertas no sean adecuadas; d) Cuando, por razones técnicas o artísticas o por motivos relacionados con la protección de derechos de exclusiva el contrato sólo pueda encomendarse a un empresario determinado; e) Cuando una imperiosa urgencia, resultante de acontecimientos imprevisibles para el órgano de contratación y no imputables al mismo, demande una pronta ejecución del contrato; f) Cuando el contrato haya sido declarado secreto o reservado, o cuando su ejecución deba ir acompañada de medidas de seguridad especiales, y g) Cuando se trate de contratos incluidos en el ámbito del artículo 346 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Pero incluso en estos casos, que han de justificarse debidamente en cuanto a la concurrencia de las circunstancias concretas que los habilitan, las reglas de publicidad y concurrencia no quedan proscritas. Así, el artículo 169 del mismo Cuerpo legal dispone en su apartado 1 que «en el procedimiento negociado la adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos». Añadiendo en su apartado 2 que «el procedimiento negociado será objeto de publicidad previa en los casos previstos en el artículo 177, en los que será posible la presentación de ofertas en concurrencia por cualquier empresario interesado. En los

restantes supuestos, no será necesario dar publicidad al procedimiento, asegurándose la concurrencia mediante el cumplimiento de lo previsto en el artículo 178.1». A su vez, el artículo 177 se remite a los supuestos en que concurren las circunstancias previstas en las letras a) y b) del artículo 170, en la letra a) del artículo 171, o en la letra a) del artículo 174, es decir, en los supuestos en que seguido el procedimiento abierto, restringido o de diálogo competitivo, las ofertas económicas presentadas sean irregulares o inaceptables, en los supuestos excepcionales en que por las características o riesgos que entrañe el contrato no pueda determinarse previamente el precio, cuando se trate de un contrato de obras con fines de investigación o experimentación o en el caso de contratos que tengan por objeto una prestación de carácter intelectual, en cuyos supuestos «el órgano de contratación deberá publicar un anuncio de licitación en la forma prevista en el artículo 142». En los restantes supuestos no es preciso dar publicidad al procedimiento negociado, pero se garantiza la concurrencia mediante el cumplimiento de lo previsto en el artículo 178.1 del texto refundido, conforme al cual «será necesario solicitar ofertas, al menos, a tres empresas capacitadas para la realización del objeto del contrato, siempre que ello sea posible». Normas sobre contratación a las que se remite, en relación con la Administración local, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, cuyo artículo 11.1 establece una remisión genérica al disponer que «la adquisición de bienes a título oneroso exigirá el cumplimiento de los requisitos contemplados en la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales».

Coincidentemente con ello la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto la Ley estatal 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, como la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, responden a los mismos principios y criterios generales. Así, el artículo 116 de la primera al regular el procedimiento de adquisición de inmuebles o derechos sobre los mismos prescribe en su apartado 4 que «la adquisición podrá realizarse mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que se acuerde la adquisición directa por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la adquisición resultante de acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien», o en los supuestos del párrafo segundo del mismo apartado 4 (cuando el vendedor sea otra Administración Pública, cuando el concurso quede desierto, cuando se adquiera a un copropietario una cuota del mismo bien, o cuando la adquisición se efectúe en virtud del ejercicio de un derecho de adquisición preferente). Por su parte, la ley autonómica citada en su artículo 40 confirma la regla general del concurso público como procedimiento ordinario para la adquisición de bienes inmuebles y derechos inmobiliarios, admitiendo excepcionalmente y previa autorización del titular de la Conselleria competente, la adquisición directa en los siguientes supuestos tasados: «a) Cuando fuese declarado desierto un concurso. b) Reconocida urgencia de la adquisición a efectuar. c) Escasez de la oferta del mercado inmobiliario de la localidad o entorno donde estén situados los bienes. d) Peculiaridad del servicio o necesidad que deba ser satisfecha. e) Singularidad del bien o derecho que se pretende adquirir, especialmente en el supuesto de bienes incluidos o susceptibles de inclusión en el Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano. f) Precio del bien o derecho inferior a 100.000 euros. g) Colindancia con un inmueble propiedad de la Generalitat o sobre el que ésta ostente algún derecho. h) Cuando el propietario del bien o derecho a adquirir sea otra administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público. i) En los casos en que la Generalitat ostente un derecho de adquisición preferente».

La disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público recoge las normas específicas de contratación en las Entidades Locales, en ninguna de las cuales se desvirtúan los criterios y reglas antes citados. Al contrario, dichas especialidades apuntan al reforzamiento de los controles en caso de utilización del

procedimiento negociado (v.gr. apartado 9 de la citada disposición adicional para los casos en que se acude a dicho procedimiento por razones de urgencia).

En consecuencia procede confirmar este extremo de la calificación recurrida, pues estando legalmente limitada la posibilidad de utilización del procedimiento negociado a supuestos estrictamente tasados, la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo anteriormente reseñada sobre calificación de los documentos administrativos, y en particular en relación con el procedimiento seguido y sus trámites esenciales, lleva a desestimar el recurso a la vista de que de la documentación presentada para su calificación no resultaba acreditada la concurrencia de ninguno de los supuestos concretos en que, por excepción, nuestro ordenamiento jurídico admite la utilización del procedimiento negociado y sin concurrencia para la adquisición de bienes inmuebles por la Administración Pública, incluyendo los entes locales, ni el cumplimiento de los criterios sobre concurrencia que también en tales casos se imponen, sin perjuicio de sus particularidades, con carácter general.

El hecho de que el secretario del Ayuntamiento afirme en su certificación de 16 de enero de 2014 que «se han cumplido todos los requisitos exigidos en la legislación patrimonial y contractual vigente para llevar a cabo la adquisición del mismo [inmueble] mediante el procedimiento negociado sin publicidad», dada su imprecisión y generalidad, no es suficiente para salvar el obstáculo señalado en la calificación (vid. Resolución de 27 de marzo de 1999). Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 3 de enero de 2005, el control de legalidad en relación con los actos inscribibles corresponden al registrador de la Propiedad, y no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente el informe favorable del órgano administrativo competente (en el caso resuelto por dicha Resolución se trataba de un informe de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), pues tal aprobación está sometida igualmente a la calificación registral (artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

7. El segundo defecto señalado en la calificación, relativo a la incorrecta formulación del juicio de suficiencia de la representación alegada, debe ser igualmente confirmado. Dicho juicio, contenido en diligencia extendida al pie del documento el 18 de diciembre de 2013 se expresa en los siguientes términos: «Diligencia.—Que extiendo yo el Notario autorizante para hacer constar que a mi juicio son suficientes las facultades representativas alegadas en los términos expuestos para el otorgamiento de la presente escritura y todos pactos en ella contenidos, como así consta en la escritura matriz. Cullera a dieciocho de diciembre de dos mil trece; doy fe». Dicha diligencia pretendía subsanar la expresión en el cuerpo de la escritura de la intervención de don Ernesto Sanjuán Martínez en nombre y representación del Ayuntamiento de Cullera en su condición de alcalde-presidente del mismo, y don J. A. G. L. C. como secretario del mismo Ayuntamiento para asistir al alcalde, «cargos en cuyo ejercicio se encuentran, según me consta por notoriedad y con facultades que, a mi juicio, son suficientes para el otorgamiento del presente poder (sic) y todo lo contenido en el mismo. Y se hallan facultados para el presente otorgamiento en virtud de Resolución del Sr. Alcalde-Presidente según consta en certificado expedido por... de fecha 17 de mayo de 2013».

Entiende el registrador que dicho juicio de suficiencia de las facultades representativas del alcalde-presidente, para actuar en nombre del Ayuntamiento de Cullera, no reúne los requisitos a que se refiere el artículo 98 de la ley 24/2001, de 27 de diciembre, ya que no siendo las facultades representativas del alcalde de una Corporación Local genéricas, sino sujetas a ciertos límites y circunstancias (p.ej. la disposición adicional segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, que atribuye las facultades para la adquisición de determinados bienes inmuebles en unos casos al alcalde o en otros al Pleno del Ayuntamiento, en atención a su cuantía o a especiales circunstancias), es necesario que el juicio de suficiencia del notario autorizante relacione que el alcalde tiene facultades suficientes para el otorgamiento de que se trata, de forma congruente con los actos efectivamente formalizados, así como los preceptos legales en que dicha suficiencia queda fundamentada. No cuestiona, por tanto, el registrador ni la condición de alcalde del municipio del compareciente ni las genéricas facultades representativas que a dicho

cargo corresponden (vid. artículo 21.1, b de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, que atribuye al alcalde como presidente de la Corporación la representación del Ayuntamiento), sino la suficiencia de las facultades representativas en atención al hecho de que las mismas están limitadas legalmente. En concreto, conforme a la disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, corresponde a los alcaldes la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando su valor no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto, pasando la competencia, como órgano de contratación, en caso de exceder de dicho límite al Pleno de la Corporación, en cuyo caso la resolución de la Alcaldía, incorporada a la escritura de 17 de mayo de 2013, sin acuerdo previo del Pleno, no constituiría soporte suficiente para tal representación.

Pues bien, señala el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 98 establece que: «La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero de 2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador 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 y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Igualmente el Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, la calificación del registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012).

Los fundamentos jurídicos y lógicos de esta exigencia de expresión o identificación correcta de las facultades representativas, en relación con la calificación de la congruencia del juicio notarial de su suficiencia, los expone con claridad la Resolución de 4 de junio de 2012, al declarar: «Un juicio que para que sea tal, y no hay duda de que el de congruencia lo es, debe poder llegar tanto a una conclusión positiva como negativa; alternativa esta última que sería imposible y por tanto conduciría a la inutilidad del mandato de control de la congruencia que impone el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, si el

juicio de suficiencia pudiese entenderse cumplido con fórmulas universales o apodícticas, de carácter general (como los que se limitan a afirmar la suficiencia del poder para este otorgamiento u otros similares, sin hacer, incluyan o no la denominación expresa del acto, una previa referencia, por breve que sea, a la o las facultades representativas resultantes del poder que ejercita el apoderado). La congruencia, cuya doctrina se ha desarrollado en sede del proceso civil, en su vertiente fáctica (*iudex iudicet allegata et probata partium*), como juicio que es sobre otro juicio (en este caso, el de suficiencia), exige que se aporten los datos necesarios para poder comprobar, a la vista del contenido del documento autorizado, que el juicio cuya congruencia se examina, primero, se fundamenta en hechos aportados por la parte (es decir, en este caso, el contenido del poder) y, segundo, no en otros distintos, introducidos irregularmente por el juzgador (cfr., por analogía, artículo 216 y 218.1.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No se trata tanto, en consecuencia, de vigilar la coherencia entre la conclusión a la que llega el juicio cuya congruencia se examina y los fundamentos de que parte; como que esos fundamentos fácticos sean precisamente los aportados por la parte y no otros incorporados por fuera por el juzgador. Lo que exige que en el juicio cuya congruencia hay que controlar se recojan, además de la conclusión, las premisas –en este caso, la o las facultades tomadas del poder, aportado por la parte, que fundamentan el juicio– ya que, de no hacerse así, sería imposible comprobar si, en el sentido antes explicitado, es el juicio de suficiencia congruente o no. Por ello, como ya dijo la Resolución de este Centro Directivo de fecha 27 de febrero de 2012, la revisión de la congruencia del juicio de suficiencia con el contenido del título (tal como impone el artículo 98.2 reformado, antes citado) exige que se incluyan en la escritura sujeta a calificación los "datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad que presupone la apreciación de la representación y el (concreto) acto o contrato documentado, sin que basten meras fórmulas de estilo o apodícticas como las que se limitan a hacer una simple aseveración (cuya congruencia, de no hacerse así, sería imposible control) de que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado». Doctrina que ha reiterado recientemente la Resolución de 22 de febrero de 2014.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura de compraventa calificada no emitió un juicio sobre la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el concreto acto o negocio jurídico pretendido en relación con las facultades que se pretenden ejercitar, que tampoco reseña ni identifica en forma alguna, bien porque el importe del contrato no exceda del límite legal impuesto por la disposición adicional segunda de la Ley de Contratos del Sector Público, bien porque excediendo de dicho límite exista un acuerdo previo del Pleno de la Corporación que apruebe el expediente de compra. Faltando tal concreción, y de conformidad con la doctrina antes reseñada, no puede estimarse correctamente formulado el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del alcalde.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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 julio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.