

3. La cuestión suscitada por el cuarto de los defectos invocados se centra en la determinación de si es o no inscribible la previsión inserta en el artículo 19, letra u), de los Estatutos que atribuye al Consejo de Administración la facultad de apoderar a terceros para realizar cualquiera de los actos comprendidos en la enumeración estatutaria de facultades de dicho órgano sin que aquella disposición contenga la salvedad de que no podrá ser objeto de apoderamiento determinadas facultades que, según expresa la nota de calificación, son legalmente indelegables.

Sin necesidad de entrar en el análisis de la distinción entre la delegación de funciones del Consejo de Administración y el apoderamiento conferido por éste a cualquier persona, ni entre la denominada representación orgánica y la representación voluntaria, es lo cierto que al poner en relación la previsión cuestionada con el total contenido de la cláusula en la que va inserta [apartado n) del artículo 17 de los estatutos] resultaría, según su sentido literal, que podría apoderarse a cualquier persona extraña al Consejo de Administración para «formular el balance y someterlo a la Junta general, ordenar la convocatoria de la misma, proponer... reparto de beneficios, y puesto que estas facultades son competencia intransferible del Consejo de Administración, procede confirmar la no inscripción de la previsión discutida.

4. El defecto quinto atañe a la cláusula contenida en el artículo 20, párrafo segundo, de los Estatutos que establece un sistema de cooptación según el cual «el Consejo designará la persona que haya de ocupar la vacante hasta que la Junta general acuerde lo que proceda. Puesto que el artículo 73-2.º de la Ley de Sociedades Anónimas exige que el administrador nombrado en las hipótesis de cooptación reúna la cualidad de accionista, y dicha restricción no queda salvaguardada en la cláusula debatida sino que, por el contrario, sus claros términos parecen eludirla, no procede acceder a su inscripción, sin que quepa invocar que la necesaria interpretación de esa previsión dentro de los márgenes legales debe determinar su inscribibilidad, pues ello provocaría una ambigüedad en el contenido registral incompatible tanto con la trascendencia de las normas estatutarias (que en cuanto rectoras de la estructura y funcionamiento de la entidad tienen eficacia respecto de quienes no intervinieron en su regulación) como con la exigencia de claridad y precisión de los pronunciamientos registrales en función de su esencia publicitaria y de protección del tráfico y de su alcance sustantivo y «erga omnes».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso únicamente en cuanto al tercero de los defectos alegados en la nota de calificación y confirmarla respecto de los restantes defectos impugnados.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. S. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 20 de diciembre de 1990.-P. D., el Subdirector general de Recursos Gubernativos e Inspección Delegada, Juan Sarmiento Ramos.

Sra. Registradora Mercantil de Segovia.

3005 *RESOLUCION de 21 de diciembre de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Roberto Serrano Alvarez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Badajoz a inscribir una escritura de segregación y venta.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Roberto Serrano Alvarez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Badajoz a inscribir una escritura de segregación y venta,

HECHOS

I

El Ayuntamiento de Albuquerque, en la sesión celebrada por su Comisión Permanente, el día 3 de agosto de 1961, acordó adjudicar a don Roberto Serrano Alvarez un solar de 5.000 metros cuadrados que se segregaron de la finca rústica «Dehesa de San Blas», en el término municipal de Albuquerque, que figura inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Badajoz, a favor del citado Ayuntamiento, como finca número 8.742.

El mismo Ayuntamiento, en sesión plenaria del día 25 de mayo de 1979, acordó revisar el acuerdo antes mencionado, entendiéndose que podía ser nulo de pleno derecho, elevándolo al Ministerio de Administración Territorial tras los oportunos trámites, la Dirección General de Administración Local estimó, en principio, que había base para considerar que el acto podía ser nulo de pleno derecho, por lo que entendió que las razones alegadas por el Ayuntamiento parecían suficientes para elevar el expediente al Consejo de Estado, cuya Comisión Permanente, por mayoría, emitió el siguiente dictamen: «Que no procede la declaración de nulidad de pleno derecho del acuerdo municipal de 3 de agosto de 1961».

El Pleno del Ayuntamiento celebró sesión extraordinaria el día 13 de julio de 1981, en la que la Alcaldía presentó una moción verbal a fin de que se siga el correspondiente pleito civil para la recuperación del solar antes indicado, que sometida a votación, fue rechazada.

En virtud de lo anteriormente expuesto, don Juan Viera Benítez, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Albuquerque, otorgó escritura ante el Notario de Badajoz don Manuel García del Olmo y Santos por la que se segregó el solar antes referido y lo vendió y transmitió en plena propiedad a don Roberto Serrano Alvarez.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Badajoz, fue calificado con la siguiente nota: Denegada la transmisión que comprende el documento que precede, por el defecto insubsanable de total omisión de los requisitos legales para la enajenación de bienes de propios, dada la naturaleza del defecto, no procede tomar anotación preventiva.-Badajoz, 5 de enero de 1988.-El Registrador.-Firma ilegible.

III

Don Roberto Serrano Alvarez interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que la transmisión del solar que se ha formalizado mediante la escritura pública adjunta se encuentra consolidada e inamovible, desde el punto de vista administrativo. En efecto, el Ayuntamiento no pudo decretar la nulidad de pleno derecho del acuerdo de su Comisión Permanente del día 3 de agosto de 1961 por no haber logrado el dictamen favorable del Consejo de Estado, como exige el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Precepto semejante se contiene en el artículo 37 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, de 26 de julio de 1957, que fue tenido en cuenta por el Consejo de Estado para su dictamen negativo y también los artículos 110.2, b, y 112 de la Ley de Procedimiento Administrativo, en cuanto al transcurso del plazo de cuatro años; el tiempo transcurrido desde la adopción del acuerdo por la Comisión Permanente, hace inviable la nulidad de pleno derecho. En virtud de lo expuesto, al Ayuntamiento de Albuquerque no le quedaba otra vía que la anulación por lesividad del acuerdo para el interés público vecinal, a que se refiere el artículo 110.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo, pero el haber transcurrido el plazo de cuatro años desde aquel acuerdo, se alza como barrera infranqueable para modificarlo; así lo dispone el artículo 56.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de lo expuesto resulta que el Ayuntamiento, lejos de intentar también por esta vía la declaración de lesividad y posterior demanda de nulidad del acuerdo ante la jurisdicción indicada, el día 13 de julio de 1981 adoptó el acuerdo plenario y rechazó la propuesta de la Alcaldía de intentar por la vía de lo civil, la anulación de la enajenación de la parcela, y en ejecución de ese acuerdo y del anterior de 3 de agosto de 1961, se otorgó la escritura pública referida, que el Registro de la Propiedad se niega a inscribir. 2.º Que la misma transmisión de referencia del solar escriturada se encuentra asimismo consolidada e inamovible desde el punto de vista de la normativa civil. Mediante el acuerdo plenario de 13 de julio de 1981 y la escritura pública, la Corporación municipal ha confirmado la transmisión del solar. Actos propios que le vinculan indefectiblemente, según la doctrina legal. Por consiguiente, el Ayuntamiento no puede ya accionar civilmente contra el adquirente por impedirse tales actos propios, y éste tampoco puede accionar ante la jurisdicción civil contra el Ayuntamiento, demandando la declaración del dominio del solar a su favor, por cuanto esa acción no ampararía ningún interés legítimo, ya que lo que se pretendiera con ella está reconocido por el citado Ayuntamiento. 3.º Que el fundamento de la negativa del Registro de la Propiedad a inscribir la transmisión consiste en no haberse cumplido los requisitos legales para la enajenación de los bienes propios. Pero este supuesto defecto es el que ha sido examinado, criticado y depurado en el dictamen del Consejo de Estado y cuya consecuencia ha sido, como se ha expuesto, la improcedencia de la nulidad de pleno derecho, que es la que acusa la nota del Registro. Si prosperase la calificación del Registro de la Propiedad, tendríamos una situación real extrarregistral que no puede tener acceso al Registro, proclamando éste una realidad que no existe. Una de las finalidades esenciales que persigue la normativa hipotecaria es precisamente que el Registro refleje exactamente la realidad extrarregistral existente, y con la calificación que se impugna se consigue todo lo contrario, puesto que el paso del tiempo ha purgado cualquier defecto de la transmisión y particularmente la ausencia del procedimiento adecuado para la transmisión de los bienes de propios del Ayuntamiento, que en otras circunstancias, pudiera haber constituido una situación de nulidad de pleno derecho, conforme al artículo 47.1.c de la Ley de Procedimiento Administrativo.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota del día 5 de enero de 1988, alega que a la fecha del acuerdo de adjudicación de la finca segregada por la

Comisión Permanente del Ayuntamiento de Albuquerque, el día 3 de agosto de 1961, la naturaleza jurídica de la finca matriz, aunque no pueda deducirse del Registro, no era la de bien de propios, sino ya comunal, de uso público por venir afectada, como indica el propio Registro, al esparcimiento público, abrevadero y ubicación de feria, y como lo prueba su cambio de calificación jurídica como bien de propios, según consta en el Registro, por acuerdo de fecha 26 de agosto de 1983, lo que prueba que a la fecha de 3 de agosto de 1961, tenía la condición de inalienable conforme al artículo 94 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales de 1955, salvo el supuesto de cesión a Organismo público, lo que no es del caso en el recurso que se contempla. Que en sesión plenaria de 25 de mayo de 1979, el propio Ayuntamiento acordó revisar el acuerdo entendiéndose que podía ser nulo de pleno derecho, elevándolo a consulta al Consejo de Estado que dictaminó la no nulidad de pleno derecho de tal acuerdo. Que, reconociendo el indudable magisterio de tal Consejo, debe resolverse que su dictamen jurídico no es vinculante para el Registrador, quien debe calificar conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria con libertad de criterio, sometido tan sólo a la Ley y a los ulteriores recursos, y conforme a dicha calificación es necesario hacer constar: 1.º Que no se acompaña con la escritura calificada el referido dictamen, solamente se recoge de forma parcial. 2.º Que el dictamen del Consejo de Estado recae tan sólo sobre los aspectos formales del acuerdo, no entrando al fondo del acto traslativo de dominio que es precisamente el objeto de la calificación registral. 3.º Que, aunque en dicho dictamen se declara la no nulidad de pleno derecho, deja abierta la vía para la anulabilidad, y 4.º Que no afectando la calificación a la base del acuerdo, sino al «ictu» procedimental que deben seguir los bienes de propios para su enajenación, es intrascendente, a los efectos de calificación, que tal acuerdo puede ser o no válido en el más amplio sentido. Que aun en el supuesto de que el acto traslativo partiese de la fecha de la escritura calificada, en que la finca matriz ya tiene el carácter de bien de propios, por desafección formal obrante en el Registro, el título sería asimismo denegable por infringir el artículo 132 de la Constitución Española. Que los bienes de las Entidades públicas, aunque tuvieran el carácter de «de propios», que son dentro de los patrimoniales de la Administración los de régimen de Derecho privado, no son de libre circulación, sino que tienen unas limitaciones a su libre transmisibilidad, que son las establecidas en los artículos 95.1, 98 y 103 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; 190 de la Ley de Régimen Local; 3 y siguientes de la Ley 40/1981, de 28 de octubre, y 50 del Reglamento de Contratación de Entidades Locales, Decreto de 9 de enero de 1953. Que no se han cumplido ninguno de los requisitos que se establecen en dichos preceptos legales y, en especial, el de pública subasta, siendo el acto como la propia escritura indica una especie de «donación remuneratoria», venta «numus unum» o «permuta» o «cesión» de terrenos a cambio de servicio en parte y en parte dinero, figuras todas ellas de difícil encaje dentro de las facultades de los Ayuntamientos a la hora de enajenar sus bienes conforme a la legislación vigente. Que no corresponde al Registrador apreciar si ha habido o no usucapión o prescripción adquisitiva, ni si extrarregistralmente el recurrente ha adquirido la finca en cuestión. Que si existe desacuerdo entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral existen procedimientos hábiles dentro de la Ley Hipotecaria para lograr la concordancia, sin necesidad de forzar la mecánica registral inscribiendo actos en los que no se han cumplido los requisitos que la Ley prescribe. Que las garantías de los terceros sólo pueden basarse en la existencia de situaciones firmes y no litigiosas, como la que se contempla, basadas en un juego de formas y preceptos sustantivos que aquí se han incumplido. Que, por todo lo anterior, se reitera en su integridad la nota denegatoria, avalada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de abril de 1988.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Cáceres confirmó la nota del Registrador, fundándose en que no se determina en la escritura notarial aportada el carácter de la finca que se desglosa la parcela litigiosa y, en consecuencia, tampoco se conoce con exactitud la legislación aplicable y, si aquella parcela podía ser enajenada o transmitida; ante este silencio hay que atenerse a las manifestaciones que contiene el informe del señor Registrador, así pues, en el momento en que la Comisión Permanente del Ayuntamiento de Albuquerque acordó adjudicar el solar en cuestión, el día 3 de agosto de 1961, la finca matriz ostentaba la cualidad de bien comunal y no podía ser objeto de transmisión, dado su carácter de inalienable; y en la fecha de la escritura de compraventa tampoco concurren los requisitos que son legalmente imprescindibles para la eficacia de la enajenación de un bien de propios o patrimonial de una Entidad local, cualidad de la finca matriz, el día 21 de octubre de 1983, a virtud de la desafección realizada el 26 de agosto del mismo año.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 117 de la Constitución Española; 18 y 66 de la Ley Hipotecaria; 98, 99 y 101 del Reglamento Hipotecario; 47, 48, 109,

110 y 112 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y 94, 95, 98, 99 y 103 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, Decreto de 27 de mayo de 1955. Y las Resoluciones de 6 de marzo de 1913, 8 de noviembre de 1951 y 26 de abril de 1988.

1. La cuestión planteada en el presente recurso consiste en decidir si puede denegarse la inscripción de una escritura de compraventa previa segregación, por el defecto insubsanable de haberse omitido totalmente los requisitos para la enajenación de bienes de las Corporaciones locales, habida cuenta de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

Primera.—Promovido por el Ayuntamiento expediente de declaración de nulidad de pleno derecho (artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo) de su acuerdo de enajenación de 3 de agosto de 1961, el Consejo de Estado dictamina en sentido desfavorable a la misma.

Segunda.—Han transcurrido cuatro años desde la adopción del acuerdo de enajenación a los efectos de anulación del mismo (artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo).

Tercera.—Existencia de nuevos acuerdos del Ayuntamiento rechazando la propuesta de iniciar la reclamación en vía civil (13 de julio de 1981) y acordando el otorgamiento de la escritura objeto de calificación (13 de junio de 1983).

2. La evidente omisión en el título calificado de los requisitos que la legislación a la sazón vigente exigía para la enajenación de los bienes de las Corporaciones locales (vid artículos 188, 189, 190 de la Ley de Régimen Local de 24 de junio de 1955; artículos 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 y 103 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 27 de mayo de 1955), así como la necesaria calificación por el Registrador de todos aquellos aspectos que puedan afectar a la validez de los actos dispositivos cuya inscripción se pretende (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), y que, tratándose de documentos administrativos, habrá de producirse con la extensión prevista en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que incluye entre otros extremos la competencia del órgano y los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, ha de determinar la denegación de los asientos ahora solicitados, sin que sea obstáculo alguno para ello la existencia de un dictamen del Consejo de Estado contrario a la declaración de nulidad de pleno derecho del acuerdo municipal de enajenación, por cuanto su eficacia se concreta a la improcedencia de la revisión de oficio de dicho acuerdo en vía administrativa (vid artículo 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo), pero no prejuzga, ni es su cometido hacerlo, sobre su validez o nulidad; solamente la existencia de un pronunciamiento jurisdiccional firme estimatorio de esa validez o el cumplimiento de los requisitos hoy exigidos para la enajenación vincularia al Registrador y determinaría la extensión de los asientos pretendidos (vid artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 101 del Reglamento Hipotecario). Tampoco el transcurso del tiempo desde la adopción del acuerdo cuestionado puede ser tenido en cuenta, pues su eficacia, al no ser automática, escapa a los medios calificadores de que el Registrador dispone (vid artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 1.940 y siguientes del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 21 de diciembre de 1990.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3006

RESOLUCION de 15 de enero de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jaime Durán Minguell, en nombre de doña Francisca y doña Nuria Jover Planas, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar que deniega la cancelación parcial de una hipoteca cambiaria.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jaime Durán Minguell, en nombre de doña Francisca y doña Nuria Jover Planas, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar que deniega la cancelación parcial de una hipoteca cambiaria.

HECHOS

I

El día 5 de septiembre de 1979, las hermanas doña Francisca y doña Nuria Jover Planas otorgaron escritura de superposición de garantía, ante el Notario de Barcelona don José María Puig Salellas, a favor de