

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

20682 *RESOLUCION de 5 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Malaret Miracle contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona a inscribir una escritura de dación en pago y retracto convencional.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Malaret Miracle contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona a inscribir una escritura de dación en pago y retracto convencional.

Hechos

I

El día 20 de julio de 1988, ante don Juan Veciana Vilá, Notario de Barcelona, don Ramón Esperanza Pelegrin y don Juan Antonio Malaret Miracle, en representación de la Cooperativa «Sota, Sociedad Cooperativa Compañía Limitada» (que se halla expresamente facultado en virtud del acuerdo de la Asamblea General de socios de dicha Cooperativa, adoptado en reunión celebrada el 4 de julio de 1988, según se acredita en la correspondiente certificación) otorgaron escritura de adjudicación en pago de deuda con pacto de retro. En dicha escritura se establece: A) Don Ramón Esperanza Pelegrin, dueño de las participaciones indivisas descritas en la exposición de esta escritura (una mitad indivisa de un piso y de una plaza de aparcamiento), las cede, a título de adjudicación en pago de deuda, a la entidad «Sota, Sociedad Cooperativa Compañía Limitada», que, representada por el señor Malaret, las acepta, dándose por totalmente saldada y finiquitada por todo cuanto le adeudaba por el concepto expresado, otorgando a favor del mismo la más eficaz carta de pago y obligándose a nada más pedir ni reclamar por razón de dicho préstamo, quedando al efecto cancelada la deuda. B) Don Ramón Esperanza Pelegrin, se reserva con el consentimiento de «Sota Sociedad Cooperativa Compañía Limitada», el derecho a retraer las participaciones indivisas referidas, durante el plazo que finalizará, por todo, el día 20 de junio de 1992, quedando obligado a abonar, dicho señor Esperanza, a dicha Cooperativa la indicada suma de cuatro millones de pesetas (correspondientes 3.500.000 pesetas a la mitad del piso y 500.000 pesetas a la mitad de la plaza de parking), facultando dicha Cooperativa al señor Esperanza para otorgar, por sí solo, la mencionada escritura de efectación de retracto, siempre que presente ante un Notario, las dos letras de cambio, una de Clase 3.ª, número 0A0390914, de importe 3.500.000 pesetas, y otra de Clase 6.ª, número 0A 7190967, de 500.000 pesetas, ambas con vencimiento el día 20 de junio de 1992 que acepta dicho señor Esperanza en este acto, libradas por la Cooperativa, y que corresponden a la mitad del piso y del parking, respectivamente. C) Todos los gastos e impuestos por razón de la citada escritura de efectación de retracto, serán a cargo del señor Esperanza. En cualquier caso, la Cooperativa queda obligada a otorgar cualquier documento para restablecer el dominio al señor Esperanza, una vez éste haya ya satisfecho las citadas letras.

II

Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad número 10 de Barcelona fue calificado con nota del siguiente tenor literal: Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: 1.º La simple certificación de un acuerdo de la Asamblea General de socios de la Cooperativa «Sota, Sociedad Cooperativa Compañía Limitada», no es título formal suficiente para acreditar a su representante, don Juan Antonio Malaret Miracle, la legitimación necesaria para intervenir en el patrimonio de la Cooperativa, salvo que formara parte de su órgano de administración, circunstancia ésta que ni siquiera se alega (artículo 1.280-5.º Código Civil). 2.º Incluso asimilando la dación en pago a la compraventa a efectos de la aceptación del retracto convencional, estaríamos ante una compraventa en garantía, a cuya admisión se oponen preceptos fundamentales del Código Civil, como el artículo 609, 1.261-3.º, 1.274 a 1.278, 1.859 y 1.884. Y siendo insubsanable el segundo de los defectos citados, no se toma anotación de suspensión, que no ha sido solicitada. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernati-

vo en el plazo de cuatro meses desde su fecha, en conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Barcelona, 3 de mayo de 1989. El Registrador. Firma ilegible.

III

Recurrió la nota el señor Malaret Miracle, respecto del primer defecto porque la certificación expedida por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente de la Asamblea autorizando ésta la realización de la operación, al haberse incorporado a la escritura de adjudicación en pago, se integra en el Protocolo Notarial, con lo que se cumple lo expresado en el artículo 1.280-5.º; y respecto del segundo porque, admitida la equiparación de la dación en pago a la compraventa, no hay inconveniente en concertar un retracto unido a aquella operación, y porque no existe contradicción con los preceptos del Código Civil alegados por el Registrador, y así «el artículo 609 determina que la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, lo que en el presente caso se cumple» y el «artículo 1.261-3.º, la causa en los contratos onerosos, como la compraventa, en este caso dación en pago, para el vendedor es el precio y para el comprador la cosa vendida».

IV

En el preceptivo informe el Notario autorizante adujo que la representación del señor Malaret Miracle estaba suficientemente acreditada por cuanto era Secretario del Consejo Rector de la Cooperativa, según se manifestaba en la certificación del acuerdo de la Asamblea General, la cual venía signada por Secretario y Presidente (y sus firmas legitimadas) y se había incorporado a la escritura; y, respecto del segundo extremo de la nota, que el Registrador sólo puede calificar las escrituras por lo que resulte de ellas, que de la presentada a despacho sólo resulta que se trata de una dación en pago con pacto de retro, admisible por su similitud con la compraventa, en que reúne los requisitos de consentimiento, objeto y causa, por lo que debe ser válida, y que la referencia a los artículos 1.859 y 1.884 es inoportuna puesto que no sale de la escritura que la Cooperativa adquirente tuviera las fincas que adquiere en prenda, hipoteca o anticresis.

V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó, en relación al defecto primero, que de acuerdo con el artículo 37 de la Ley de Cooperativas de Cataluña y con los propios Estatutos de la Cooperativa, la representación de la misma corresponde al Consejo Rector (no a la Asamblea General); que el Consejo Rector ejerce tal representación por medio de su Presidente sin que el Secretario tenga otras facultades que las de custodia y redacción-certificación que le atribuyen los Estatutos; que la delegación de facultades del Consejo Rector en alguno de sus miembros (el Secretario en este caso) exige determinados requisitos de «quórum» y «asistencia» de los miembros del Consejo (no de la Asamblea) y deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas circunstancias todas ellas no cumplidas en el presente caso y, por último, que si la actuación del señor Malaret no lo fuera por su carácter de Secretario del Consejo Rector, sino como apoderado de la Cooperativa, entonces sería inexcusable el requisito de la escritura pública exigida por el artículo 1.280-5.º del Código Civil, sin que pueda aceptarse el argumento del recurrente de que a ello equivale la protocolización de la certificación del acuerdo de la Asamblea General, pues ello supondría desconocer la diferencia entre protocolización y elevación a público de un documento. Respecto del defecto segundo, señaló que lo mantenía porque en la escritura en cuestión aparecían varios negocios interconectados (reconocimiento de deuda, adjudicación al acreedor de una finca del deudor en pago de dicha deuda, retención de la posesión de la casa por el adjudicante sin un título distinto, como el arrendamiento, y retracto convencional en el que la primitiva deuda opera como precio de recompra); que todo ello conforma un negocio fiduciario de tipo «cun creditore», respecto del cual la última Jurisprudencia (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1982 ó 21 de mayo de 1982) ha entendido que no hay enajenación propiamente dicha, sino garantía o afianzamiento del débito; que dicha operación conculcaría la prohibición del pacto comisorio, inadmisibles ni siquiera invocando el artículo 1.255 del Código Civil pues dicho pacto —además— prohibido para figuras concretas en los artículos 1.859 y 1.864— entraría en el campo de los actos en fraude de ley (v. artículo 6-4.º), fue rechazado desde antiguo por razones morales ya que, al excluir la subasta y demás garantías judiciales,

permitía al acreedor adquirir la casa por precio inferior al de mercado con lo que el préstamo anterior devenía inusufructuario, aunque no lo hubiere sido en un principio, y es contrario al orden público porque pretende eludir normas procesales de ejecución de los derechos reales de garantía, todas ellas imperativas y de orden público; que con el negocio tal como se ha configurado se conculca la exigencia de que todo contrato tenga una causa verdadera y lícita, lo que no sucede aquí puesto que el adjudicatario ha asumido el compromiso de «retransmitir» la propiedad de la finca (que no se ha adquirido «definitivamente») si la deuda se satisface en determinado plazo; que, conforme a la Resolución de 30 de junio de 1987, hay que rechazar este negocio concertado únicamente como finalidad de garantía, porque, como al sacrificio traslativo de una de las partes contratantes (el deudor adjudicante) no corresponde ninguna promesa o prestación correlativa a cargo de la otra que lo equilibre, no puede sostenerse que exista la causa verdadera, lícita y típica de la dación en pago y del retracto convencional.

VI

Por auto dictado el 15 de junio de 1989 el Presidente del Tribunal Superior de Cataluña confirmó íntegramente, y por idénticos razonamientos, la nota del Registrador.

VII

Se alzó de la decisión Presidencial el señor Malaret Miracle recurriendo en alzada a la Dirección General de los Registros y del Notariado insistiendo en los mismos argumentos versados en su escrito de iniciación de este expediente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.203, 1.204, 1.261, 1.274 a 1.275, 1.278, 1.280, 1.507 a 1.520 y 1.884 del Código Civil, y 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, la Disposición Adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1951, 8 de octubre de 1981, 19 de mayo y 2 de junio de 1982 y 5 de julio de 1982, y las Resoluciones de 29 de septiembre de 1927, 10 de junio de 1986 y 30 de junio de 1987.

Primero.—La primera de las cuestiones planteadas en el presente recurso versa sobre la legitimación del Secretario del Consejo Rector de una Sociedad Cooperativa para otorgar, en nombre de ésta, determinado negocio jurídico, habida cuenta que conforme a los estatutos de la misma, la gestión y representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, en todo cuanto esté comprendido dentro del giro normal de la empresa, corresponderá a aquel Consejo (artículo 34), siendo el Presidente de la Cooperativa, en nombre del mismo, quien tiene atribuida la representación de la sociedad (artículo 36).

Segundo.—Sostiene el recurrente que la certificación expedida por el Secretario de la Asamblea General de Socios (que lo es también del Consejo Rector) con el Visto Bueno del Presidente, según la cual, la citada Asamblea facultó al certificador para el otorgamiento del negocio cuestionado, es suficiente para acreditar dicha legitimación, máxime si se tiene en cuenta que esa certificación se incorpora, como documento unido, a la escritura en la que se formaliza el negocio autorizado.

Tercero.—La exigencia de documentación pública para el acceso al Registro de la Propiedad de los actos inscribibles (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), impide que se practique la inscripción del ahora cuestionado. Sin perjuicio de ahora sobre el valor de una certificación expedida por quien, según el acuerdo del que se certifica, resulta ser el autorizado para actuar en nombre de la sociedad, ni tampoco, sobre la virtualidad del acuerdo de la Asamblea General de socios por el que se autoriza a determinada persona —sea o no miembro del órgano gestor— para representar ocasionalmente a la sociedad, dada la distribución competencial entre los diversos órganos que conforman la estructura de la sociedad (artículos 8, 24, 26, 37, 38 de la Ley de Cooperativas de Cataluña; artículos 28, 29, 34 y 36 de los estatutos de la misma), es indudable que quien actúa en nombre de la sociedad habría de acreditar, al menos (lo que no ha ocurrido), bien su condición de apoderado con facultades suficientes, bien su calidad de miembro del Consejo Rector, aportando respectivamente, ya la escritura pública de apoderamiento (artículo 1.280-5 del Código Civil), ya la correspondiente certificación del Registro de Cooperativas (vid. artículos 14 y 39 de la Ley 1/1983, de 9 de marzo, de Cooperativas de Cataluña) o el documento acreditativo del nombramiento debidamente inscrito en ese Registro.

Cuarto.—Respecto al segundo de los defectos de la nota impugnada, en el que se califica la operación cuestionada como una compraventa en garantía contraria a preceptos tan fundamentales como los artículos 609, 1.261-3, 1.274, 1.278, 1.859 y 1.884 del Código Civil, debe tenerse en cuenta que si bien el Código Civil admite expresamente la hipótesis de compraventa con pacto de retroventa (artículo 1.507 y siguientes del Código Civil), rechaza enérgicamente toda construc-

ción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de su crédito, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1.859 y 1.884 del Código Civil) y éste es el objetivo que subyace en la operación debatida, como lo evidencian las siguientes consideraciones: a) En la venta con pacto de retro, el vendedor que se reserva el derecho de recuperar no contrae por ello, y de presente, obligación alguna; se reserva una simple facultad jurídica cuya actuación se confía a su libre arbitrio durante el plazo que se estipule, y sólo su ejercicio presupone y fundamenta el simultáneo deber de reembolso del precio y demás gastos contemplados en el artículo 1.518 del Código Civil; en cambio, en el caso debatido, al tiempo de otorgarse la escritura calificada, el transmitente del bien, que era ya deudor, acepta dos cambiales libradas por el adquirente; el importe de estas cambiales es idéntico al de la deuda anterior que se declara extinguida, y su tenencia por el transmitente y deudor le facultaría para otorgar, por sí solo, la escritura de efectación de retracto, se pone, pues, de manifiesto que la transmisión por adjudicación en pago es un negocio por el que bajo la apariencia de una causalización suficiente —la extinción de un crédito preexistente— se pretende amparar una transmisión dominical que no tiene más justificación que la de servir de garantía a una obligación que, aunque se extingue, es inmediatamente sustituida por las incorporadas a las cambiales emitidas (vid. artículos 1.170, 1.203 y 1.204 del Código Civil), y, como ya declarara esta Dirección General (Resolución de 30 de junio de 1987), esta finalidad no tiene virtualidad suficiente para justificar una transmisión definitiva del dominio; sino, a lo sumo, una titularidad real distinta y limitadora del dominio (que sigue permaneciendo en el deudor) y que en todo caso deberá respetar la aludida prohibición legal del pacto comisorio, no hasta la común voluntad de transmitir y adquirir para provocar el efecto traslativo perseguido, pues, por una parte, rige la teoría del título y modo para la transmisión voluntaria e intervivos de los derechos reales (vid. artículo 609 del Código Civil) y, por otra, la validez del contrato presupone la concurrencia de una causa suficiente que fundamente el reconocimiento jurídico del fin práctico perseguido por los contratantes (artículos 1.261-3.º, 1.274 a 1.277 del Código Civil). b) No ha de valorarse fraccionadamente la total operación realizada sino de un modo global, en coherencia con su carácter unitario, con la íntima vinculación e integración de sus determinaciones, y en función de la efectiva finalidad práctica perseguida, que revela suficientemente que la verdadera voluntad de aquéllos no es provocar una transmisión dominical actual y definitiva sino una transmisión provisional y cautelar a consolidar en caso de incumplimiento de una obligación.

Quinto.—Conviene insistir en que no siempre que el propietario de un bien lo pone en juego para obtener una cantidad de dinero reservándose la facultad de devolverlo y reintegrarse en el bien, hay préstamo con garantía real. Es muy distinta técnicamente, por ejemplo, la operación que el que pretende dinero realiza al constituir un censo consignativo sobre una finca, que al recibir dinero a préstamo con la garantía de una hipoteca sobre la finca. En el caso del censo consignativo, quien recibe el dinero está facultado pero no obligado a devolver el capital recibido (redención), reintegrándose así en el pleno dominio de la finca. En el caso del préstamo con hipoteca, quien recibe el dinero está obligado a devolver la cantidad recibida y sólo así se reintegrará en la plenitud de su dominio. Pues bien, en la práctica, la enajenación con pacto de retro, se ha intentado emplear para obtener dinero, ya reservándose el enajenante y vendedor la facultad de reintegrarse en el bien devolviendo el precio recibido, ya quedando el enajenante obligado a devolver la cantidad prestada, de modo que si la obligación no se cumple voluntariamente el prestamista podrá optar entre exigir su cumplimiento forzoso o hacer suya definitivamente la propiedad del bien. Mas en esta segunda hipótesis no hay propiamente venta con pacto de retro, porque no hay precio ya que el «enajenante» se obliga a devolver tanto como recibe, y se trata simplemente de una vestidura de la llamada «venta en garantía». En la primera, en cambio, si hay verdadera venta y no hay técnicamente préstamo ni hay, consiguientemente, garantía, aunque, a efectos de la Ley de Usura, pueda tratarse de operaciones sustancialmente equivalentes, y aunque «el vulgo, del cual es propio enturbiar y confundir todo, haga que estas ventas —como decía Fontanella, en relación con la Decisión 85 del "Sacrii Regii Senatus Cathaloniae"— no sean ventas sino "obpignorationes", de tal modo que con el pacto de retro parece que la cosa se posee más bien en prenda que en dominio, lo que fue causa de muchos pleitos» («Que en Cataluña, según el uso corriente y la creencia del vulgo, tales ventas con pacto de retro, se llaman impignorationes —informa también Fontanella— es más que conocido), y esta interpretación y acepción de las palabras es «también alguna vez de los juristas»).

Sexto.—El caso presente plantea una cuestión, que no se ha referido ni la calificación ni el recurrente ni los informantes ni la resolución apelada la de si el pacto de retro tal como está estipulado podría tener cobertura en el Derecho Civil privativo de Cataluña, concretamente en la regulación de las ventas a carta de gracia o empenyament (cfr. artículos 326 y siguientes de la Compilación). O si el término empenyament, es empleado en la Compilación más en sentido económico y vulgar que en el técnico y no excluye que para aplicar esta figura

haya de haber verdadera venta, cfr. artículo 326 de la Compilación y no la llamada «venta en garantía» (que no es propiamente venta). Pero es ésta una cuestión que este Centro Directivo no puede decidir porque la resolución definitiva sobre las cuestiones que plantea el Derecho Civil, Foral o especial privativo de Cataluña corresponde, conforme a la Disposición Adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de esa Comunidad Autónoma.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, sin juzgar sobre si el pacto de retro sería válido conforme al Derecho Civil privativo de Cataluña.

Madrid, 5 de junio de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

20683 *RESOLUCION de 6 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la apelación interpuesta por la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha contra la inadmisión por parte del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha del recurso gubernativo interpuesto por aquella Entidad contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almodóvar del Campo a inscribir una rescisión de enajenación de inmuebles.*

En la apelación interpuesta por la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha contra la inadmisión por parte del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha del recurso gubernativo interpuesto por aquella Entidad contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almodóvar del Campo a inscribir una rescisión de enajenación de inmuebles.

Hechos

I

El Instituto Nacional de Urbanización en escrituras públicas otorgadas el 13 de mayo de 1981 y previo concurso público enajenó las parcelas número III-19 y IV-5 del Polígono de Puertollano denominado «Nuestra Señora de Gracia» en precio de 5.639.168 pesetas y 6.379.309 pesetas respectivamente a la entidad «Construcciones Mateo Garre, Sociedad Anónima». Dichas compraventas causaron en el Registro de Almodóvar del Campo las correspondientes inscripciones a favor de la compradora. En ambas escrituras, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 de la Orden de 26 de mayo de 1969, se hizo constar en su cláusula sexta que la compraventa quedará resuelta de pleno derecho y con trascendencia real a instancia del INUR si la Sociedad adquirente no comenzase o concluyese las obras de construcción en la forma y plazos establecidos en la propia escritura. El Ayuntamiento de Puertollano en informe de 10 de enero de 1990 señala que tales parcelas se encuentran en la actualidad sin ninguna clase de edificación y tampoco consta que se haya solicitado o concedido licencia municipal de obras. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha como subrogada del INUR (Reales Decretos de Transferencia 615/1984, de 8 de febrero y 1114/1987, de 28 de agosto) a través de la Consejería de Política Territorial, competente según el Decreto 22/1986, de 1 de abril, incoó expediente de rescisión del contrato de adjudicación de las parcelas referidas, dando lugar a la misma según Resolución de 26 de abril de 1990.

II

Remitido el 23 de mayo de 1990 dicho expediente al Registro de la Propiedad de Almodóvar, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la reinscripción de las fincas a que se refiere el documento que antecede por los siguientes defectos considerados insubsanables: 1.º No es posible proceder a la ejecución de la garantía pactada de firma individual ya que la Sociedad adquirente se encuentra en estado legal de Suspensión de Pagos por lo que habrá que acudir a la ejecución colectiva. 2.º A la vista de lo que se desprende del documento que antecede las obligaciones asumidas han sido parcialmente cumplidas, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.154 del Código Civil deberá ser el Juez el que (notifique equitativamente la deuda.) digo modifique equitativamente la (deuda) pena. 3.º No se justifica la notificación del acuerdo a los interventores de la Sociedad. Almodóvar del Campo, a 8 de junio de 1990. El Registrador. Firmado Jesús Juez Pérez.»

III

Con fecha 9 de octubre de 1990, recibido en el Tribunal Superior al día siguiente, se interpone recurso gubernativo por don Gregorio

Sanz Aguado en su calidad de Consejero de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y alega: que con arreglo al artículo 23 de la Ley Hipotecaria procede la reinscripción de las parcelas a favor de dicha Junta, sin que se olvide además el carácter administrativo del contrato de adjudicación —artículo 7-1-b) del Reglamento de Contratos del Estado—. Que no está ante el supuesto del artículo 1.154 del Código Civil, aparte de que en cuanto a la extinción dada la naturaleza administrativa del contrato, se registrará por esta legislación y en modo alguno por el Código Civil. Por ello no es necesaria la notificación a los Interventores de la Sociedad suspensa al no formar la parcela parte de su patrimonio y el artículo 1.150 del Código Civil permite ejercitar la acción al vendedor contra cualquier poseedor que traiga su causa del comprador.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia no admitió el recurso, ya que al ser el plazo de su interposición el de cuatro meses contados de fecha a fecha (artículos 109 y 113 del Reglamento Hipotecario) y puesta la nota que se pretende impugnar el 8 de junio de 1990, su vencimiento es el 8 de octubre, por lo que resulta patente que había ya transcurrido el plazo para promoverlo.

V

El recurrente apeló de la decisión presidencial y alegó, que la comunicación de la calificación del Registrador de Almodóvar del Campo se produjo sin indicar si era o no firme, los recursos procedentes, órganos ante el que debía interponerse y plazo, y además fue remitida por correo ordinario. Añade además, que cualquiera que sea la naturaleza del procedimiento registral —muy discutida—, a la luz del artículo 24 de la Constitución se ha de garantizar la difusión, que se vulneraría al no haberse cumplido lo indicado en primer lugar. Por ello el artículo 248-3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el 79-2 de la Ley de Procedimiento Administrativo exigen aquellas circunstancias y el artículo 279 de la Ley de Enjuiciamiento Civil declara que las notificaciones defectuosas surten efecto desde que la persona notificada se hubiese dado por enterada y lo mismo el artículo 79-3 de la Ley de Procedimiento Administrativo al decir que el efecto surtirá a partir de la fecha en que se haga manifestación en tal sentido o se interponga el recurso pertinente. Por todo ello estima que el recurso fue interpuesto dentro del plazo hábil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 284-4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 279 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 79-3 de la Ley de Procedimiento Administrativo, 133 y 418 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 26 de junio de 1986.

Primero.—En este expediente hay que examinar la admisión o no de un recurso gubernativo interpuesto después de transcurridos los cuatro meses de extendida la nota de calificación, dado que no se hicieron constar en esta última los recursos correspondientes que tenía el interesado, y que el título se devolvió al presentante —Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha— a través de correo ordinario.

Segundo.—Como ya declaró la Resolución de 26 de junio de 1986 el hecho de que la naturaleza de la función registral tenga un carácter especial que no encaja en la judicial ni mucho menos en la administrativa al versar sobre cuestiones civiles, no quiere decir que los interesados en una calificación estén desprovistos de garantías, ya que gozan de todas aquellas que implica el sistema de publicidad formal y de los rigurosos plazos preclusivos y de caducidad. En particular, el interesado que solicita el asiento debe ser notificado de la calificación desfavorable, pero no tiene el Registrador que ajustarse para ello ni a las formas administrativas ni a las formas judiciales, porque esta notificación está sujeta sólo a los requisitos que impone la legislación hipotecaria y que ofrecen garantías suficientes. Se caracteriza el procedimiento de calificación por la simplicidad formal: la permanente accesibilidad a la información registral y la comunicación oral con el Registrador que facilita la marcha del Registro y la fácil subsanación de muchas faltas. Esta simplicidad formal supone una cierta inmediatez continua de los interesados que la legislación facilita a través de la figura del presentante, que es quien, por el interesado (cfr. artículo 39 del Reglamento Hipotecario), se hace presente en el Registro. Sus facultades representativas no se agotan en el acto de la presentación de los títulos al Registro, sino que mantiene su carácter y facultades, en diversas incidencias posteriores relacionadas con el asiento de presentación practicado. Entre estas facultades, el presentante tiene, en concreto, la de recibir, en nombre del interesado, la notificación de la calificación si fuere desfavorable al despacho del documento presentado (cfr. artículo 429 del Reglamento Hipotecario). Esta notificación no está sujeta a formas especiales y puede hacerse verbalmente o por escrito. Ahora bien la presencia del notificado en la oficina del Registrador es necesaria, puesto que el Registrador puede exigir que el notificado firme la nota de notificación que el Registrador ha de practicar