

bre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, defecto calificado como insubsanable.

2. Indica el recurrente que a esta enajenación no le es aplicable el requisito de la subasta basándolo fundamentalmente en: a) la posibilidad legal de pago a la Junta de Compensación de los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables; b) la consideración de que la enajenación de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo no se sujeta a los requisitos generales de enajenación de los bienes patrimoniales, sino a la normativa urbanística, permitiendo la finalidad de «facilitar la ejecución del planeamiento» (cfr. artículo 279.1 in fine del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) la cesión directa de bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, como forma de sufragar los gastos de urbanización, facilitando así la ejecución del planeamiento; y c) el argumento, de que si se considera la enajenación sujeta a los requisitos generales de los bienes patrimoniales, la cesión está amparada por el artículo 25.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, al considerarla como enajenación de inmuebles a cambio de la ejecución de una obra que tiene por objeto gestionar una actuación sistemática prevista en el planeamiento urbanístico.

3. La cuestión fundamental a resolver es, la de la legislación aplicable con carácter preferente: la Urbanística o la reguladora de los bienes de las entidades locales, y como consecuencia de ello el régimen jurídico.

La aplicación prioritaria de la legislación urbanística se deduce de todo el conjunto normativo que afecta a esta materia así como de las características especiales del denominado Patrimonio Municipal del suelo. En este sentido cabe indicar:

a) La Ley 1/1997 de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del suelo y Ordenación Urbana, recupera como texto legislativo propio de la Comunidad Autónoma de Andalucía la parte anulada por Sentencia del Tribunal Constitucional del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio.

b) La consideración del Patrimonio Municipal del Suelo integrado por un conjunto de bienes y derechos, con unas características especiales, y afectos a unos fines específicos que se apartan del régimen general del resto de los bienes municipales. Hay que tener en cuenta el art. 276.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, que fue declarado vigente por la sentencia del Tribunal constitucional 61/1997, de 20 de marzo.

c) El comportamiento y régimen jurídico de los bienes indicados en el apartado anterior tiene un tratamiento especial y diferenciado del resto de los bienes municipales, y a tales efectos es claro entre otros el artículo 1 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Asimismo el art. 17 que regula la enajenación de bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que deja a salvo lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable estableciendo un régimen de enajenación distinto del aplicable a otros bienes y derechos no integrados en el Patrimonio Municipal del Suelo.

Del mismo modo las finalidades concretas a las que esta afecta el Patrimonio Municipal del Suelo que determinan un apartamiento del régimen jurídico ordinario del resto de los bienes municipales, se concretan en el art. 69 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y, anteriormente en los artículos 276.1 y 280.1 de la Ley del suelo de 1992 (vigentes como legislación básica tras la citada Sentencia del Tribunal Constitucional). En estos casos habrá que acudir a la legislación urbanística vigente en cada momento para apreciar la adecuación del acto concreto que se haya realizado con esos bienes.

Hay que tener en cuenta que el Patrimonio Municipal del Suelo puede destinarse únicamente a los fines establecidos, fines recogidos en el art. 69 de la LOUA, así como en los artículos 276.1 y 280 de la Ley del suelo de 1992. Una de las finalidades de este patrimonio es la de facilitar la ejecución del planeamiento, conforme a lo establecido en el art. 69.1.b, de la LOUA, 279.1 in fine de la Ley del Suelo de 1992.

Por otra parte en el caso que nos ocupa, el art. 282.2 de la Ley del Suelo de 1992, vigente en el momento de la adopción del acuerdo por parte de la Gerencia de asumir sus cargas de urbanización mediante la entrega de parte de su Patrimonio Municipal del suelo, prevé la posibilidad de la cesión de dichos terrenos para el cumplimiento de los fines, entre los que se encuentra el de facilitar la ejecución del planeamiento.

d) En el caso objeto del recurso, la Junta de Compensación SUP-GU-4 (Bermejales Sur) quedó constituida mediante escritura de fecha 9 de marzo de 1999 ante el Notario de Sevilla, don Manuel Aguilar García, número protocolar 490 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes bajo el número de expediente SE/196/99, formando parte de ella la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

Por lo tanto, la Gerencia de Urbanismo, como titular de los bienes integrados en el Patrimonio Municipal del Suelo, quedaba incluida en la Junta de Compensación, como un propietario más y en proporción a los terrenos de que era titular en dicha Junta. Así el artículo 163.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicable como Derecho supletorio, prevé que las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el Polígono o Unidad de Actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, cuentan como un propietario más.

Hay que tener en cuenta el artículo 155.2 del Texto Refundido de 1992, vigente en el momento del acuerdo por la Gerencia, que al regular los gastos de urbanización, disponía que «el pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos». Con la misma finalidad y sentido el artículo 130.2.A.a. de la LOUA.

El mismo criterio siguen los artículos 62 y 127.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que permiten con carácter general y sin especificaciones el pago de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos.

Debe entenderse que es posible, si así conviene a los intereses municipales, el pago en terrenos. En este caso no estaríamos ante una adjudicación directa, sino ante una cesión legalmente configurada, calificable como «dación en pago».

4. Teniendo en cuenta lo indicado en los apartados anteriores debe concluirse, de un lado el régimen jurídico especial de los bienes integrantes del denominado Patrimonio Municipal del Suelo, con la aplicación prioritaria de la legislación urbanística vigente en cada momento, y por lo tanto la no sujeción de aquél Patrimonio al régimen jurídico patrimonial ordinario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 18 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Dos Hermanas número dos.

13177 RESOLUCIÓN de 20 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de León don Lorenzo Población Rodríguez, contra la negativa del registrador de la propiedad de Villafranca del Bierzo a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

En el recurso interpuesto por el Notario de León don Lorenzo Población Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, don Manuel Parga Gamallo, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 24 de abril de 2002, don Lorenzo Población Rodríguez, Notario de León, autorizó una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por don J.C.S. y don L.J.F.L., en nombre y representación, como apoderados mancomunados, de la entidad de crédito Banco Santander Central Hispano, S.A.

En dicha escritura se expresa lo siguiente:

«Don J.C.S. se halla facultado para este acto en virtud de escritura de poder, autorizada en Santander, el día 13 de febrero de 1980, ante el Notario don José Antonio Olascoaga Gotilla, número 320 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santander al Libro 104 de Sociedades Anónimas, folio 5, hoja n.º 9, inscripción 6315.ª, que me asevera vigente.

Don L.J.F.L. se halla facultado para este acto en virtud de escritura de poder, autorizada en Santander, el día 3 de noviembre de 1987, ante el Notario don Ildefonso Ramos Fernández, número 2992 de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de Santander al tomo 335, libro 189 de la Sección de Anónimas, folio 91, hoja número 9, inscripción 9061.ª, que me asevera vigente.

Copias autorizadas de los citados poderes tengo a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para la cancelación de hipoteca que se instrumenta en esta escritura.»

Asimismo, en la referida escritura se expresa lo siguiente: «Toma de razón. Que entre los bienes pertenecientes al patrimonio del Banco Central Hispanoamericano, S.A., figura el referido préstamo hipotecario que grava las fincas descritas, y por haber devenido el Banco Santander Central Hispano, S.A., legítimo titular, por sucesión universal, del íntegro patrimonio del Banco Central Hispanoamericano, S.A., por lo que se solicita su toma de razón, si procediere, practicando los asientos en la forma reglamentaria, y siendo de cuenta del Banco Santander Central Hispano, S.A., los gastos que, en su caso, originare dicha toma de razón».

II

Presentada copia de la anterior escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, fue objeto de la calificación que a continuación se:

«... presentada en este registro el pasado día siete de mayo, asiento 519 del Diario 60, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto:

Suspender la cancelación de la hipoteca solicitada, por haberse observado los siguientes defectos subsanables: 1. La hipoteca cuya cancelación se interesa se encuentra inscrita a favor de Banco Central Hispanoamericano, S.A., sin que se justifique en virtud de qué título ha devenido Banco Santander Central Hispano, S.A., legítimo titular del préstamo hipotecario por sucesión universal (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria). 2. No se puede calificar la suficiencia del poder de los representantes del Banco, ya que ni se acompaña de copia de las escrituras de poder, ni se transcriben total o parcialmente en la escritura de cancelación, ni se hace en ella una relación o transcripción somera pero suficiente, a efectos de calificación registral, de las facultades representativas. (Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2002). Villafranca del Bierzo a 9 de mayo de 2002. El Registrador. Fdo.: Manuel Parga Gamallo.»

III

La citada calificación negativa, fue notificada por medio de correo certificado con acuse de recibo al Notario autorizante de la escritura el día 17 de mayo de 2002; y éste interpuso recurso gubernativo contra la misma el 6 de junio de 2002.

En dicho recurso, que entró en el Registro de Villafranca del Bierzo el 10 de junio de 2002, alega que el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, tan sólo exige al Notario que reseñe los datos del documento auténtico del que surgen las facultades representativas y que incluya un juicio de suficiencia acerca de esas facultades. Añade que la escritura calificada se ajusta a las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril y 3 de mayo de 2002, que son vinculantes para el Registrador. Por último, después de afirmar que el primero de los defectos ha sido subsanado, solicita que esta Dirección General se pronuncie sobre si es necesario justificar documentalmente la fusión de entidades bancarias en los casos en que ya consta en asientos anteriores del mismo Registro la fusión, y además es pública y notoria para todos los ciudadanos.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 14 de junio de 2002. En tal informe añadió determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada. En cambio, no constan datos necesarios para examinar la regularidad del expediente, como fecha y forma de la notificación de la calificación (que únicamente figura en el escrito de recurso, por reconocerlo así el recurrente).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 259, 274, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 3 de octubre de 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; las

Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si el Notario ha cumplido con las exigencias dimanantes del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al reseñar el poder del que emanan las facultades representativas del apoderado y incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades atendido el negocio jurídico concluido, esto es, una carta de pago y cancelación de hipoteca.

El título presentado fue calificado por el Registrador de la Propiedad del modo expuesto en el apartado segundo de los precedentes «Hechos». Y el Notario interpuso recurso contra dicha calificación en el que, en esencia, alega que el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, tan sólo exige al Notario que reseñe los datos del documento auténtico del que surgen las facultades representativas y que incluya un juicio de suficiencia acerca de esas facultades.

2. Antes de resolver la cuestión objeto de debate, conviene realizar una serie de precisiones acerca del contenido de la calificación, de su necesaria motivación y del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación y ésta no es por él rectificadas.

A tal efecto, resulta interesante destacar que las innovaciones introducidas en el procedimiento registral por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que supusieron la modificación de numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria, tuvieron por objeto la aplicación a dicho procedimiento de las mínimas garantías que cualquier administrado ha de disfrutar frente a una Administración cuando se relaciona con ella; así, debe recordarse una vez más, que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, son Administración a estos efectos. Por ello, se modificó la Ley Hipotecaria en el sentido de exigir, por ejemplo, que la calificación negativa se motivara (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), de modo que en dicha calificación se hicieran constar íntegramente las causas suspensivas o denegatorias y su motivación jurídica ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Resulta palmario, por tanto, que el Legislador pretendió aplicar a la calificación del Registrador las mismas exigencias que pesan sobre cualquier órgano administrativo cuando dicta un acto administrativo, pues es evidente el paralelismo existente entre dicho artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y, por ejemplo, los artículos 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En consecuencia, lo primero que procede destacar es que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título–. Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación. La Ley Hipotecaria, al igual que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no permite que se pueda motivar la calificación o el acto administrativo en un momento ulterior; al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que preceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación y, por mantenerla, eleva el expediente a esta Dirección General.

La causa de esta exigencia temporal es evidente: el ciudadano tiene derecho a conocer desde el primer momento por qué se deniega el acceso del hecho, acto o negocio jurídico al Registro correspondiente, siendo así que tal conocimiento tempestivo es el que le permite reaccionar adecuadamente contra la decisión del funcionario, si entiende que la misma es contraria a Derecho.

Como puede apreciarse, la tempestividad de la motivación se engarza de modo natural con la prohibición de la indefensión, pues si no se ofrece al ciudadano en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo –en nuestro caso funcionario calificador–, difícilmente podrá aquél recurrir de modo adecuado una decisión administra-

tiva –en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado–.

Por ello, esta Dirección General ha manifestado en reiteradas ocasiones que el informe del Registrador, cuando se recurre su calificación, no es el momento procedimental idóneo para exponer las verdaderas razones que fundan su decisión, al igual que no lo es el informe del órgano administrativo cuando se recurre ante su superior jerárquico el acto administrativo adoptado. En efecto, si el Registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el órgano recurrido.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En suma, si el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

El segundo requisito que ha de tener la motivación es su suficiencia; esta Dirección General entiende que para acotar de modo definitivo qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la venerable Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. El hecho de que la Ley Hipotecaria no utilice la expresión empleada en el artículo 54 de la Ley 30/1992 –«serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho»–, no obsta a que sea de aplicación dicho deber de motivación y con idéntica extensión, pues no otra es la interpretación adecuada que ha de darse a la expresión «... y la motivación jurídica de las mismas (causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción), ordenada en hechos y fundamentos de derecho» que utiliza el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997).

En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos, y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las

resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio).

Es asimismo conocido que la motivación no exige un razonamiento exhaustivo y pormenorizado, sino que basta que las resoluciones permitan conocer cuales han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, «la ratio decidendi» que la ha determinado (Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1998 y de 28 de mayo de 2003); por ello, el Tribunal Supremo ha admitido como medio suficiente de motivación la remisión que el acto administrativo hace al expediente administrativo, cuando en el mismo obren los informes o dictámenes sobre los que se asienta el acto, y siempre que tales informes sean conocidos por el interesado cuando se le notifica el acto (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1998).

Igualmente, y en lógica coherencia con lo expuesto, el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales, o la simple invocación al interés público o general o, mucho menos, la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación –exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto–; pues, en tal caso, existiría una motivación formal o aparente, mas no una motivación material que es la exigida por el ordenamiento jurídico (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 marzo 1982, 9 junio de 1986 y de 25 de mayo de 1998).

Aplicada la precedente jurisprudencia a la calificación recurrida se aprecia, sin más, que la misma no se encuentra debidamente motivada, ya que el funcionario calificador se ha limitado a citar una Resolución de este Centro Directivo, y no llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente de por qué considera el funcionario calificador que el Notario debe transcribir las facultades representativas o hacer una relación o transcripción somera pero suficiente de dichas facultades, sin que sea suficiente con expresar que considera suficientes las facultades representativas acreditadas para la cancelación de hipoteca que se instrumenta en la escritura.

La inexistencia de motivación debería tener como lógica consecuencia la anulación de la calificación y la devolución del expediente al funcionario calificador, para que éste volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación.

No obstante, el Tribunal Supremo ha admitido que el órgano competente para conocer del recurso pueda decidir sobre el fondo del mismo, cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

En conclusión, esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, estimando el recurso interpuesto por las razones que luego se expondrán, sin perjuicio de lo cual es necesario precisar que, como en otras Resoluciones que son de público conocimiento, no se va a tener en consideración el contenido del referido informe del Registrador, en cuanto en él se encuentra verdaderamente la motivación de la calificación negativa. En caso contrario, esta misma Dirección General estaría admitiendo que un funcionario de ella dependiente calificara intempestivamente un título sometido a calificación. Por otra parte, cabe precisar que en su informe el Registrador ha omitido determinados datos (si se ha notificado la calificación, con expresión de la fecha y la forma en que, en su caso, se ha notificado) que son necesarios para que este Centro compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador.

4. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos). Así, según el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, 21, 22 y 23 de febrero de 2005, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña

identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

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

5. Llegados a este punto debe analizarse si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente los documentos de los que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que los mismos son poderes conferidos, mediante sendas escrituras públicas, autorizadas por los Notarios que se identifican, añadiendo la fecha del respectivo poder, el número de protocolo y los datos de inscripción en el Registro Mercantil; así mismo se expresa que los apoderados aseveran la vigencia de la representación que ejercitan (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999–, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente: «Copias autorizadas de los citados poderes tengo a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para la cancelación de hipoteca que se instrumenta en esta escritura».

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

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado–.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación está infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

6. Por último, tampoco puede considerarse fundado el primero de los defectos expresados en la calificación. Ciertamente, el Registrador en su calificación ha de tener en cuenta los asientos registrales de la finca respecto de la que se pretende la inscripción del título presentado, sin acudir a medios extrínsecos. Pero no puede llevar al extremo de negar la práctica de la cancelación en un caso como el presente en el cual la transmisión en bloque del patrimonio de una de las entidades a la otra, mediante fusión, consta por evidente notoriedad y, sin duda, ha sido considerada por el Registrador para la práctica de otros muchos asientos registrales.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 20 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Villafranca del Bierzo (León).

13178 *RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la resolución dictada por el Encargado del Registro Civil Consular de Tetuán (Marruecos), en el expediente sobre adquisición de la nacionalidad española por residencia.*

En el expediente sobre adquisición de la nacionalidad española por residencia remitido a este Centro en trámite de recurso por virtud del entablado por el interesado contra resolución del Encargado del Registro Civil Consular de Tetuán (Marruecos).

Hechos

1. Mediante escrito presentado en el Consulado General de España en Tetuán el 21 de junio de 2004, Don P-F. M. L., de nacionalidad uruguay, nacido el 25 de junio de 1961 en Montevideo (República de Uruguay), domiciliado en Tetuán, manifestó que estaba casado con Dña. R.-M. S.-C. N., de nacionalidad española, desde el 31 de agosto de 2000, la cual se encontraba destinada, con la categoría de Jefe de Estudios, como contratada laboral fija, en el Instituto Cervantes de Tetuán, y solicitaba que se le concediera la nacionalidad española por razón de matrimonio, siendo de aplicación el artículo 22.2 d) del Código Civil, que establece que «basta el tiempo de residencia de un año para la concesión de la nacionalidad española al que, al tiempo de la solicitud, llevara un año casado con español o española y no estuviere separado legalmente», teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 22.3 del mismo Texto legal, que dispone que «a los efectos de lo previsto en la letra d) del número anterior, se entiende que tiene residencia legal en España, el cónyuge que conviva con funcionario diplomático o consular español acreditado en el extranjero». Se acompañaba la siguiente documentación: pasaporte, certificado de nacimiento, libro de familia, y certificado de antecedentes correspondiente al interesado, y pasaporte, certificado del Instituto Cervantes, de que es personal de plantilla, con contrato laboral fijo, y certificado de residencia correspondiente a su cónyuge, entre otra documentación.

2. El Encargado del Registro Civil consular dictó resolución con fecha 22 de junio de 2004, indicando que no era posible acceder a la petición del interesado, ya que su esposa, no tenía la condición de funcionario diplomático o consular español acreditado en el extranjero, por lo que no podía acogerse a lo dispuesto en el artículo 22.3 del vigente Código Civil.

3. Notificada la resolución al interesado, éste interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, solicitando que se anulase la resolución recurrida, y se le reconociera el derecho que le asistía a tramitar la adquisición de la nacionalidad española aplicando lo establecido en el artículo 22.3 del Código Civil, alegando que tiene que residir obligatoriamente en el extranjero, por encontrarse su cónyuge prestando sus servicios profesionales como Jefe de estudios del Instituto Cervantes de Tetuán, habiéndose expedido a la misma el bono de franquicia emitido por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de la Cooperación de Marruecos, y dichos bonos, para la importación de vehículos exentos de impuestos, solamente se concede al personal diplomático, consular o administrativo técnico adscrito a las Misiones Diplomáticas o Consulares acreditadas ante el Estado receptor. Se adjunta copia del citado bono de franquicia.

4. De la tramitación del recurso se dio traslado al Ministerio Fiscal que informó que consideraba ajustado a derecho la decisión del Encargado del Registro Civil Consular de 22 de junio de 2004, ya que la esposa del solicitante, no tenía la condición de funcionario diplomático o consular español acreditado en el extranjero, y por consiguiente, el promotor no podía acogerse a lo dispuesto en el artículo 22.3 del vigente Código Civil. El Encargado del Registro Civil Consular remitió el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, informando que hacía suyas las alegaciones formuladas por el Ministerio Fiscal.