

tampoco pueden ser confirmados, pues dicho funcionario calificador en modo alguno puede denegar la inscripción del título so capa de unos supuestos defectos consistentes en que el Notario destinatario de la copia autorizada electrónica de la escritura de apoderamiento no haya expresado que ha comprobado determinados extremos del certificado de firma electrónica empleado en dicha copia (autenticidad, vigencia y contenido de dicho certificado, así como la permanencia en el cargo del Notario emisor al tiempo de la remisión de la copia electrónica); y, todo ello, porque lo presentado a calificación es un documento en soporte papel.

Como sostuvo este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 13 de septiembre y 11 de noviembre de 2004 y 8 de octubre de 2005, tal exigencia excede de las funciones atribuidas al Registrador de la Propiedad, pues la comprobación de los extremos a que se refiere en la calificación impugnada compete al Notario destinatario de la copia autorizada electrónica.

Es el Notario de Arrecife, autorizante de la escritura calificada –destinatario de la copia autorizada electrónica–, el que habrá de comprobar los extremos formales relativos a la titularidad y vigencia del certificado de firma electrónica del Notario de Las Palmas de Gran Canaria con el que viene expedida la copia autorizada electrónica de apoderamiento, así como del resto de las exigencias técnicas requeridas, de modo que acreditados tales extremos, si considera que dicha copia autorizada electrónica reúne todos los requisitos legalmente previstos, el Registrador no podrá exigir que se le acrediten aquellos extremos, pues, además de que recibe una copia en soporte papel, los mismos se hallan bajo la salvaguardia de la fe pública del Notario destinatario de la copia electrónica que es el que debe comprobar, primero, que la misma es una copia autorizada; segundo, que ha sido expedida por un Notario –en este caso, el Notario remitente de Las Palmas de Gran Canaria– y, tercero, que está firmada con un certificado de firma electrónica que no ha sido revocado, siendo así que tal certificado es del Notario que expide la copia autorizada electrónica o del responsable de su protocolo.

Como lógico corolario, si existe algún error por parte del Notario destinatario de la copia autorizada electrónica (porque, por ejemplo, la misma no se ha firmado electrónicamente, o se ha firmado con un certificado revocado), será responsable del daño o perjuicio producido, mas en ningún caso, y por los motivos precedentes, podrá serlo el Registrador de la Propiedad, pues al mismo sólo llega una copia en soporte papel.

Por ello, cabe reiterar que nos encontramos ante un supuesto análogo a los decididos por esta Dirección General en sus Resoluciones de 13 de septiembre y 11 de noviembre de 2004 (que, por cierto sentaron un criterio posteriormente confirmado por virtud de la modificación introducida en el nuevo apartado 4 del artículo 140 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, por el artículo vigésimo tercero, apartado Dos, de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). En estas resoluciones el Registrador Mercantil Provincial denegaba la inscripción de una escritura pública en soporte papel por la que se constituía una sociedad, invocando como defecto que el Notario había obtenido telemáticamente del Registro Mercantil Central la certificación de denominación social y que a aquel Registrador Mercantil Provincial se le privaba de su derecho a comprobar determinados extremos del certificado de firma electrónica del Registrador Mercantil Central con el que había sido signada tal certificación, así como que el Notario no acreditaba en la escritura determinados extremos de ese certificado.

Añadían esas resoluciones que «primero, corresponde al Notario en el ejercicio de su función de control de legalidad, la comprobación de que la certificación electrónica ha sido expedida por el Registrador Mercantil Central y que la misma reúne los requisitos a que se refiere el artículo 413 del Reglamento del Registro Mercantil».

El mismo criterio se mantuvo en la Resolución de 8 de octubre de 2005, en un caso (escritura de aceptación de oferta de venta en la que el Notario autorizante incorpora el traslado en papel que efectúa de la copia autorizada electrónica de la escritura de oferta remitida, vía «e-Notario», por el Notario autorizante de ésta) que guarda mayor analogía con el presente.

En el supuesto examinado en el presente recurso, el certificado de firma electrónica que debe comprobar el Notario de Arrecife es el del Notario de Las Palmas de Gran Canaria que remitió una copia autorizada electrónica de apoderamiento.

Es el Notario recurrente el único llamado a comprobar los extremos de ese certificado electrónico, y en ningún caso el Registrador de la Propiedad, pues lo sometido a la calificación de éste es una copia autorizada en soporte papel de una escritura en la que dicho Notario hace referencia a una copia autorizada electrónica remitida por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria que acredita de modo auténtico las facultades representativas alegadas (y que, a mayor abundamiento, el Notario de Arrecife en modo alguno debe transcribir o acompañar).

Por ello, expresaban las Resoluciones de 13 de septiembre y de 11 de noviembre de 2004 que «segundo, tratándose de una certificación electrónica es el Notario destinatario el que deberá comprobar la vigencia del certificado de firma electrónica reconocida con el que tal certificación deberá estar obligatoriamente firmada». Se añadía que «tercero, la com-

probación de ese certificado implica, entre otros extremos, que el mismo no está revocado; que no está caducado; que la cadena de confianza es válida; y, por último, la verificación de la firma criptográfica según los procedimientos estándares».

En consecuencia, lo que reclama para sí el Registrador de la Propiedad, esto es, que no se le ha permitido o no se le ha acreditado la comprobación de los extremos expuestos del certificado de firma electrónica con el que se ha expedido la copia autorizada electrónica remitida por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, no puede ser admitido, puesto que no le compete la comprobación, ya que tal actuación entra de lleno en el control de legalidad que ha de efectuar el Notario destinatario de la copia autorizada electrónica remitida; máxime cuando lo que se presenta a calificación es un título en soporte papel en el que es suficiente reseñar los datos identificativos de la copia autorizada electrónica de apoderamiento –además de incluir la valoración de la suficiencia de las facultades representativa–.

Otra interpretación supondría desvirtuar el significado y alcance de la fe pública y del control de legalidad notarial, cuando es el mismo Notario autorizante del título en soporte papel que se presenta a calificación, el que afirma que ha recibido una copia autorizada electrónica, «remitida por el notario autorizante mediante firma electrónica reconocida notarial, conforme al art. 17 bis, párrafos 4.º y 5.º de la Ley 24/2001».

En definitiva, es el Notario de Arrecife el que debe comprobar que lo que ha recibido es una copia autorizada electrónica de una escritura; por ende, expedida por un Notario, con la firma electrónica reconocida de éste; que el certificado de dicha firma no ha sido revocado ni ha caducado, y todo ello bajo su responsabilidad, que en ningún caso alcanza al Registrador.

Por lo demás, el Notario no se encuentra obligado a hacer constar detalladamente tales comprobaciones, pues éstas van implícitas en la mera afirmación de que ha tenido a la vista una copia autorizada y de su aceptación de la misma como suficiente. El artículo 17 bis de la Ley del Notariado, en sus apartados 3 a 8, regula suficientemente, y sin necesidad de desarrollo reglamentario, la validez y requisitos de la copia autorizada electrónica de las matrices de escrituras y actas extendidas en soporte papel, de modo que dicha copia es perfectamente utilizable en la actualidad, como establece la Disposición Transitoria Undécima que en esta misma Ley introdujo el artículo 115 de la Ley 24/2001. Por tanto, la copia autorizada expedida y remitida con firma electrónica reconocida del Notario que la expide tiene el mismo valor que la copia autorizada extendida directamente en soporte papel.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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 enero de 2006.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto Arrecife.

4253

RESOLUCIÓN de 20 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez, contra la negativa del registrador de la propiedad, titular del Registro de Coin y accidental de Álora, a inscribir una escritura de adjudicación parcial de herencia.

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro de Coin y accidental de Álora, don Carlos G. Boatas Enjuanes, a inscribir una escritura de adjudicación parcial de herencia.

Hechos

I

El día 20 de Marzo de 2003 don Joaquín Mateo Estévez, Notario de Málaga, autorizó una escritura de adjudicación parcial de herencia, con número de protocolo 912, en la que don Juan José y doña Ana María V. T., por sí y en representación de su madre doña María T. S., se adjudican el caudal partible de su padre y esposo don Juan V. C. En ella se expresa que «... aun cuando todavía no tienen decidido la división del total caudal

partible, si han convenido, haciendo uso de la facultad que les concede el artículo 80 del Reglamento Hipotecario, adjudicarse, en pago de todo o parte de los haberes ganancial y hereditario que les resulte a su favor el día que se lleve a efecto la total liquidación de la sociedad conyugal, división y adjudicación de la herencia... las fincas descritas. en la forma siguiente...». En la escritura se adjudica a la madre una finca urbana que se valora en 52.070 euros, y a cada uno de los hijos fincas rústicas por valor de 15.600 y 13.000 euros de valor respectivamente.

Los comparecientes ostentan la representación de su madre en virtud de poder conferido solidariamente ante el mismo Notario el día 8 de enero de 2.001 con el número 37 de su protocolo. En la escritura calificada el Notario expresa lo siguiente: «Juicio de suficiencia de facultades: De copia/s autorizada/s, que tengo a la vista y devuelvo, y, en su caso, de la restante documentación aportada, reseñada en este instrumento, resulta/n, a mi juicio, que son suficientes las facultades representativas acreditadas por quien/es interviene/n como apoderados para todos y cada uno de los actos y/o contratos formalizados en esta escritura, esto es, para partir y aceptar herencias, liquidar sociedades de gananciales y aceptar adjudicaciones de bienes con los pactos y cláusulas que resultan de la misma, valga la redundancia».

La finca que se adjudica a doña Ana María V. T. tiene, en lo que aquí interesa, esta descripción: «4. Suerte de tierra radicante en el partido de Puerto M., término municipal de Almogía de cabida aproximada dos hectáreas, veintiún áreas y treinta y nueve centiáreas, de las que dieciséis áreas y treinta y nueve centiáreas son de pastos, una hectárea, noventa y dos áreas y noventa y seis centiáreas de almendros seco; y el resto de olivos seco...». Tras detallar sus linderos se dice que «Está atravesada de Norte a Sur por el arroyo y por el camino. Indivisible. Está formada por las parcelas 110, 113 y 118 del polígono 11 del catastro Parcelario». Se unen a la escritura tres certificaciones catastrales correspondientes a esas parcelas y se solicita su inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Se acompaña acta de notoriedad complementaria de título público de adquisición incorporada al protocolo del mismo Notario con fecha 15 de Diciembre del 2.003 y número de protocolo 4.240. En ella, tras acreditarse el cumplimiento de los pertinentes trámites de declaración de testigos y publicación de edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Almogía, se declara por el Notario lo siguiente: «Considero notorio y probado que... Don Juan Vargas Cobos es tenido por dueño de las siguientes parcelas de terreno...»; y se describe en forma idéntica a la de la escritura de adjudicación de herencia.

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad de Álora el día 5 de Mayo de 2005, con asiento número 1.670 del Diario 105, acompañado del acta de notoriedad y de acta de declaración de herederos abintestato, y fue objeto de la siguiente calificación negativa:

«Hechos. ...Segundo.-Se pretende la inmatriculación de una fincas -sic-, acreditándose con dos certificaciones catastrales distintas, de las cuales se observa que dichas fincas se encuentran separadas por un camino, de titularidad, según certificación catastral, del Ayuntamiento de Almogía, de modo que pueden ser considerados como una unidad orgánica. Tercero.-Las facultades de don Juan José y doña Ana María V. T., en la forma en que aparecen relacionadas por el notario autorizante del título calificado, no alcanzan para la realización de todos los actos representativos realizados en el mismo.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de derecho... II. El sistema de folio real a través del cual se organiza el Registro de la Propiedad exige que cada finca tenga, desde que se inscribe por primera vez, un número diferente y correlativo (artículo 8 de la Ley Hipotecaria); admitiéndose la inscripción de porciones diferentes y separadas entre sí, sólo cuando las mismas constituyen una unidad orgánica o explotación industrial integradas por un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí (artículo 8, apartado 1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria y 45 del Reglamento Hipotecario) (Vid, Resolución de los Registros de 28 de abril de 2003). Tratándose en este caso, de fincas distintas entre sí, al hallarse dividida en toda su extensión por un bien de titularidad ajena (conforme al artículo 339 I de Código Civil, son bienes de dominio público: los destinados al uso público, como los caminos, canales, ríos, torrentes, puentes y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos; y conforme al artículo 2, número 2.º de la Ley de Bienes de Entidades Locales de Andalucía, los bienes que integran el patrimonio de las entidades locales se rigen por la presente Ley, por el reglamento que la desarrolle y por las ordenanzas propias de cada entidad, sin perjuicio de la legislación básica del Estado que, en su caso resulte de aplicación).

IV. (sic) Conforme a la regla del artículo 1259 del Código Civil, «ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por ley su representación legal». Por lo cual el acto celebrado no podrá ser objeto de inscripción mientras no se acredite plenamente la

existencia del título del que derivan las facultades representativas del representante, el contenido de esas mismas facultades, con la extensión suficiente para la realización del acto o contrato que se pretende inscribir, y la suficiencia de las mismas. Una prueba para la que el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, según la interpretación dada al mismo por la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, exige la constancia en el propio título inscribible de la reseña somera, pero suficiente del alcance y extensión de las facultades representativas objeto del poder que haya servido de base a los actos contenidos en dicho título (vid. Sentencia número 248/04, de la Audiencia Provincial de Alicante).

En su virtud,

Resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia de los defectos mencionados...

Álora, a 12 de Mayo de 2005. [Hay una firma ilegible y un sello del Registro de la Propiedad de Álora, Málaga]

III

La citada calificación negativa fue notificada por telefax al Notario autorizante de la escritura el día 13 de Mayo de 2005 -según reconozca éste-. Mediante escrito con fecha de 24 de mayo de 2005, que causó entrada el mismo día en el Registro número 10 de Málaga y el día 26 de mayo de 2005 en el Registro de Álora, dicho Notario interpuso recurso gubernativo contra tal calificación -efectuado, según él cree, por el Registrador titular de Álora don Antonio Gallardo Piqueras-, con base en los siguientes argumentos:

1.º En cuanto al primer defecto dice que, aunque la nota no lo especifica, la finca a la que se contrae es la descrita al número 4 del inventario de bienes; que los otorgantes la consideran como una sola finca y reúne todos los requisitos exigibles para considerarla como tal tanto desde una perspectiva registral como desde una perspectiva material, siendo difícilmente encuadrable en alguno de los supuestos de fincas discontinuas del artículo 44 del Reglamento Hipotecario, ni siquiera en su apartado 3.º, pues carece de nombre propio que sirva para diferenciarla y de una organización económica que no sea la puramente individual. Por ello entiende inaplicable el artículo 45 y aplicable el artículo 44 1.º, ambos del Reglamento Hipotecario, aunque la finca esté separada materialmente por un camino. Se remite a la Resolución de esta Dirección de 29 de Noviembre de 1947. Añade que la solución adoptada es la más respetuosa con la legislación agraria y concretamente con la Resolución de 4 de Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía que fija para Almogía la unidad mínima de cultivo en seco en 2,50 hectáreas.

2.º En cuanto al segundo defecto el Notario argumenta en los términos que se recogen más adelante.

IV

El Registrador don Carlos G. Boatas Enjuanes, en su condición de titular del Registro de Coín y accidental del de Álora, emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General con fecha de 2 de junio de 2005, con sello de entrada del día 7 de junio. Son peculiaridades de este informe que, además de retrasar a este momento el conocimiento de la identidad del Registrador que califica, no refleja el modo y la fecha en que se notificó la calificación a los interesados -en lo que afecta al Notario sólo resultan del escrito de este- ni tampoco dice nada acerca de la forma de envío del recurso al Registro ni de su fecha de entrada. Además, en lo que se refiere al defecto primero de la nota, en él se añaden determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada, se responde a la argumentación del Notario, y se justifica esta actuación mediante una interpretación de la normativa entonces vigente, que no es la mantenida por esta Dirección General en muy numerosas resoluciones acerca de la naturaleza y contenido que debe tener el informe.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 348, 368, 373 374, 549 y 568 y siguientes, y 1259, del Código Civil; 8, 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; artículo 6 y concordantes de la Ley 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro; artículos

44, 47 y 50 del Reglamento Hipotecario; 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 y 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; y las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de noviembre de 1889, 24 de mayo de 1895, 10 de mayo de 1910, 3 de octubre de 1924, 23 de julio de 1925, 2 de enero de 1928, 29 de Octubre de 1947 y 26 de septiembre de 1979, 12 de Abril de 1995, 23 de Octubre de 1998, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 y 25 de febrero, 11 de junio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 24 de Marzo, 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, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1, 23 y 28 de abril, y 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 10, 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4 y 15 -2.ª- de octubre de 2005, entre otras.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar, en relación con el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, si es posible inmatricular una finca como única aunque su superficie está separada en dos porciones por un camino de titularidad pública. Y, respecto del segundo de los defectos, 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 de los apoderados e incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades atendido el negocio jurídico concluido, habida cuenta que, según sostiene el Registrador en su calificación, las facultades de los apoderados que relaciona la escritura, no alcanzan para la realización de todos los actos representativos realizados, y el contenido y extensión de estas facultades debe acreditarse con su reseña somera y suficiente en el título a inscribir, conforme al citado artículo 98 de la Ley 24/2001.

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 rectificada.

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 entiendo que la misma es contraria a Derecho.

Como puede apreciarse, la tempestividad de la motivación se enarza 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 administrativa -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.

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, que la misma no se encuentra debidamente motivada, ya que respecto del primero de los defectos en el referido informe del Registrador es donde se encuentra parcialmente la motivación de su calificación negativa; y en relación con el segundo defecto el funcionario calificador se ha limitado a citar determinados preceptos legales así como una resolución de esta Dirección General y un sentencia; y no llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente por la cual considera dicho funcionario que el Notario debe reseñar las concretas facultades representativas acreditadas de quienes actúa en nombre ajeno o consignar el contenido del poder en que conste la facultad con que actúan, sin que baste con expresar que considera suficientes las facultades representativas acreditadas para la escritura de adjudicación parcial de herencia que se otorga. Por ello, respecto de este defecto el Notario recurrente alega indefensión y aduce que, al decir la nota que las facultades de los apoderados que se relacionan en la escritura «no alcanzan para la realización de todos los actos representativos realizados», no precisa para qué actos no alcanzan, y –añade– si bien del tenor literal del defecto parece que para algunos sí bastarían, tampoco los menciona, con lo que se desconocen los actos cuyas facultades habría que justificar aunque cree entender, interpretando el Fundamento de Derecho tercero de la nota (que en ella se especifica como cuarto) que el reproche se refiere a la omisión en la enumeración de facultades que contiene el título de la de llevar a efecto una adjudicación parcial de herencia, y a rebatir este punto dedica toda su argumentación. A mayor abundamiento, en su informe dice el Registrador un nuevo defecto, se concreta de modo imprevisible el establecido genéricamente en la calificación, o se rectifica el que pudiera deducirse de los fundamentos de derecho de la propia calificación. En cualquier caso, supone alterar el contenido de dicha calificación y el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide que se tengan en cuenta en el recurso cuestiones no planteadas por el Registrador. Esta ha sido, además, la reiterada postura de esta Dirección general reflejada en resoluciones recogidas en los «Vistos» de la presente.

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 –y en parte o en todo, según el defecto de que se trate– 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.

3. Por lo que se refiere al primer defecto invocado en la calificación, la reciente Resolución de 23 de Abril de 2005 resume la postura del Centro Directivo en torno al concepto de finca diciendo que «desde antiguo, a la hora de fijar qué ha de entenderse registralmente por finca, a pesar de todas las especialidades que la legislación hipotecaria contempla, ha tomado como punto de partida la identificación entre el concepto físico y el tabular, entendiendo por tanto que una porción de terreno independiente delimitada por una línea poligonal cerrada es el supuesto normal de apertura del folio registral». Y este mismo concepto es actualmente el punto de partida del artículo 6.º del Real Decreto de 1/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Debe tenerse en cuenta también el criterio de la Resolución de 29 de Octubre de 1947 que, tras reconocer que la práctica registral no ha exigido una prueba formal y rigurosa de la conexión económica o unidad orgánica de explotación tratándose de fincas discontinuas, advierte del peligro que encierra dejar al ilimitado arbitrio de los interesados una materia como la del ingreso de las fincas en el Registro, que hiciera posible la inscripción como una sola finca de predios muy distantes entre sí, con diferentes cultivos y naturaleza, sin mas nota común que la de pertenecer al mismo dueño.

La única especialidad que plantea el presente supuesto, esto es que la línea poligonal no cierra íntegramente la finca porque la divide en dos porciones un camino público, no debe ser obstáculo a su consideración como finca única pues obviamente no existe ahora el peligro que denunciaba la Resolución de 1947. En efecto, es manifiesta la voluntad de los interesados de inscribir la finca como única; de la misma acta de notoriedad para la inmatriculación que se acompaña al título calificado resulta que es tenida notoriamente en ese concepto; y de la propia descripción de la finca, contenida en el acta de notoriedad y en la escritura de adjudicación de herencia, y de las certificaciones catastrales que se unen se deduce que existe una sustancial unidad de cultivo –almendro secano– entre las dos porciones en que el camino público divide la finca. Por otra parte, el requisito del cierre completo de la línea poligonal no es regla sin excepción en nuestro Código Civil, como lo muestra su artículo 388 que, al regular el derecho del propietario a cerrar o cercar sus heredades, deja a salvo las servidumbres constituidas sobre las mismas, que pueden tener por objeto –artículo 549– tanto la utilidad pública como el interés de los particulares. Y otros artículos del propio Código, entre ellos los que se citan en los vistos, aceptan supuestos de finca única con porciones separadas, porque indudablemente la existencia de unidad orgánica y funcional ente las distintas porciones resulta de las circunstancias en que se produce la separación.

4. La cuestión que plantea el segundo de los defectos expresados en la calificación 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 –entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente–, «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 pretenden 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.

das 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. Examinado el título presentado a calificación en el presente caso, se observa que respecto del juicio de suficiencia de la representación el Notario expresa lo siguiente: «Juicio de suficiencia de facultades: De copia/s autorizada/s, que tengo a la vista y devuelvo, y, en su caso, de la restante documentación aportada, reseñada en este instrumento, resulta/n, a mi juicio, que son suficientes las facultades representativas acreditadas por quien/es interviene/n como apoderados para todos y cada uno de los actos y/o contratos formalizados en esta escritura, esto es, para partir y aceptar herencias, liquidar sociedades de gananciales y aceptar adjudicaciones de bienes con los pactos y cláusulas que resultan de la misma, valga la redundancia».

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 adjudicación parcial de herencia.

Por otra parte, el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido mediante escritura pública autorizada por el mismo Notario, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo; así mismo se expresa que los otorgantes asevera la íntegra subsistencia de la representación que ejercita (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 la reseña.

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 transcribir o reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no podría el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación estaría 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.

Por lo demás, debe destacarse que el mencionado criterio de esta Dirección General en la interpretación del 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha sido confirmado por virtud de la reciente modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso la productividad.

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 enero de 2006.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Álora.

4254 RESOLUCIÓN de 21 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Inés López de la Calzada, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de León número 2, a inscribir una sentencia firme.

En el recurso interpuesto por doña Inés López de la Calzada, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de León número 2, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una sentencia firme.

Hechos

I

En sentencia firme de diecinueve de diciembre de 2004 se decretó la separación matrimonial de la recurrente y don Eduardo Castejón López y se aprobó el convenio regulador del que resultaba, entre otras cosas, la liquidación de determinado bien adjudicándolo en pleno dominio a uno de los cónyuges. Dicho bien consta inscrito por mitad y proindiviso a nombre de los anteriores señores, casados en régimen de separación de bienes como consecuencia de los capítulos que en su día otorgaron.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de León 2 fue objeto de la siguiente calificación: «Testimonio de la sentencia de 19 de diciembre de 2004 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de León, dimanante de separación 1409/2004, presentado con el asiento 1043 del Diario 52 de fecha 14 de enero de 2005. Hechos: 1. Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo. Junto al testimonio de la sentencia se acompaña otro testimonio del convenio regulador suscrito el 29 de octubre de 2004. 2. Lógicamente esta calificación se refiere únicamente a la finca letra B del convenio, única que pertenece a esta demarcación registral, la cual consta inscrita a favor de los esposos sujetos de la separación por mitad y pro indiviso al haberla adquirido estando casados en régimen de separación de bienes. Fundamentos de Derecho: Único.–En el propio convenio regulador se manifiesta que el matrimonio estaba sujeto al régimen de separación de bienes, por lo que no existe ninguna masa de bienes a los que atribuir el carácter de bienes gananciales. En un convenio regulador de separación matrimonial puede tener cabida, conforme al artículo 90.D del Código Civil, la liquidación, cuando proceda, del régimen económico del matrimonio. Sin embargo, en este caso no procede tal cosa porque no hay bienes gananciales partibles. Lo que se pretende es una disolución de una comunidad romana u ordinaria, cuyas cuotas en este caso son del cincuenta por ciento para cada uno, pero esto excede del contenido ordinario del convenio regulador de la separación matrimonial, por lo que será necesario el otorgamiento de escritura pública conforme a las normas generales de los artículos 1 de la Ley del Notariado y 3 de la Ley Hipotecaria. En virtud de lo cual, he decidido denegar la inscripción del documento al principio referido por el motivo que resulta del fundamento anterior. Contra esta calificación se puede interponer, en el plazo de un mes contado desde su notificación y por medio de escrito que se presentará en este u otro Registro o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (“Boletín Oficial del Estado” número 313, de 31 de diciembre de 2001). Asimismo, en el plazo de quince días, el interesado podrá solicitar nueva calificación del Registrador sustituto, conforme a lo establecido por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y por el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (“Boletín Oficial del Estado” número 184, de 2 de agosto de 2003). El cuadro de sustituciones fue aprobado por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003 (“Boletín Oficial del Estado” número 185, de 4 de agosto de 2003) y establece como Regis-