

planta bajo cubierta, que según el certificado de tasación medía 50 m.², y ahora mide 94 m.², habiendo desaparecido los trasteros que ocupaban 32 m.². Defecto: No es posible proceder a constituir el edificio descrito en régimen de Propiedad Horizontal, formando los departamentos independientes que figuran en el precedente documento, por entender que la Propiedad Horizontal que se establece no se corresponde con el edificio que figura inscrito en el Registro sino con el resultado de la obra nueva realizada o que se pretende realizar sobre el mismo. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según el trámite previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. La resolución expresa o presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado, o tratándose de recurso desestimado por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso gubernativo ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. Se advierte también de la posibilidad de instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis, de la Ley Hipotecaria, conforme a la Resolución dictada por la D.G.R.N. de fecha 4 de julio de 2002. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente previstas, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Valladolid, 28 de junio de 2003. El Registrador, Fdo. María José Triana Álvarez, Valladolid, 2 de julio de 2003.—El Registrador.»

El Notario autorizante insta la intervención del Registrador sustituto, número uno de Valladolid, quien mantuvo en todos sus términos la calificación primitiva.

III

El Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la falta de fundamentación jurídica y de indicación de la naturaleza del defecto que impide la inscripción, habría de ser bastante para anular tal calificación. Que la Registradora deduce que el edificio que se divide horizontalmente no se corresponde con el edificio que figura inscrito en el Registro, sino con el resultado de una obra nueva realizada o que se pretende realizar, y tal simple sospecha, no basta para denegar la inscripción. Que la descripción del edificio, como un único todo, es enteramente coincidente con lo que resulta de la escritura y la nota recibida del Registro, salvo en lo relativo a la manifestación acerca de su estado deficiente de conservación. Que para desvirtuar las argumentaciones de la Registradora hay que señalar: que ninguna norma obliga a derribar edificios simplemente por su antigüedad, y que pueda ser dividido horizontalmente, aunque en un título de 1994 se manifestase —probablemente por motivos fiscales— que el edificio estaba en muy deficiente estado de conservación, ninguna acreditación se hizo de tal estado; que nada impide que, entre ese año y 2003 (es decir, en nueve años) se haya reparado y ya no esté en tal deficiente estado. Que si por una simple manifestación sin acreditarse hizo constar el deficiente estado de conservación, la falta de tal manifestación ha de tener igual valor, sin que sea aceptable que se pretenda, ahora, no solo una acreditación formal de que ya no está en muy mal estado, sino nada menos que una declaración de obra nueva. Que aunque el edificio dejase de estar en deficiente estado de conservación y se hayan hecho, entre 1994 y 2003, obras de consolidación, ninguna norma ha obligado siempre a lo largo de ese periodo a hacer constar en el Registro de la Propiedad tal tipo de obras, por lo que no puede serles exigida a los otorgantes de la escritura que no son quienes las han hecho, pues acaban de adquirir el inmueble. Que la falsedad que parece sospechar la Registradora, el supuesto fraude, ha de ser tratado por cauces distintos del de la calificación Registral. Que el préstamo hipotecario que grava la finca se concedió para financiar la compra y reparación de la finca, pero las obras a financiar no son, según la escritura, ni de demolición y nueva construcción, ni de rehabilitación, ni siquiera de restauración, son de pura y simple «reparación». Que para tales obras se haya pedido licencia municipal, en virtud de un proyecto arquitectónico, nada de raro o excepcional tiene. Que el certificado de tasación, que vale para afirmar la existencia de una divergencia entre las mediciones o en la descripción de los distintos departamentos en que se parte la casa, no le vale sin embargo a la Registradora para apreciar que, en ella, nada se dice ya de que el edificio esté en mal

estado de conservación, que sí consta que se trata de un edificio de unos cien años de antigüedad, que la tasación es de 4 de marzo de 2002, y la compraventa del edificio de octubre de ese año.

IV

La Registradora de la Propiedad, número cinco de Valladolid, Doña María José Triana Álvarez elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo, mediante escrito de fecha 20 de agosto de 2003.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil y 8. 4, 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que la dueña única de un edificio constituye el mismo en régimen de propiedad horizontal y, en unión de la entidad acreedora de una hipoteca que grava la finca, distribuye tal hipoteca entre los elementos privativos resultantes.

La Registradora, basándose en que en el Registro figura que el edificio está en mal estado de conservación y que el préstamo hipotecario que figura inscrito se concedió para financiar la compra y reparación de la misma, no practica la inscripción, por entender que la propiedad horizontal que se establece no se corresponde con el edificio —se refiere a la distribución interior del mismo—, por lo que es preciso hacer la previa declaración de obra nueva.

El Notario, después de instar la intervención del Registrador sustituto, quien ratifica la primitiva calificación, recurre.

2. Se plantea en primer lugar el problema de si el recurso se ha interpuesto dentro de plazo, pues alega la Registradora ser tal recurso extemporáneo. De la documentación resulta que el Notario recibió la primera calificación el 3 de julio de 2003, que, instada la intervención del Registrador sustituto, recibió la calificación del mismo el 11 de dicho mes, y el recurso aparece presentado el 11 de agosto siguiente.

Tal alegación ha de ser desestimada. Aunque el recurso se interponga contra la primera calificación, una interpretación lógica y racional de las normas implica concluir que el plazo de un mes para recurrir ha de empezarse a contar desde la fecha de la calificación sustitutoria, pues, si no fuera así, la utilización de este último mecanismo restringiría las posibilidades de defensa del recurrente, conclusión muy lejana a la voluntad del legislador, que ha sido, precisamente la de ampliar las posibilidades de defensa contra una calificación registral negativa.

3. Entrando en el fondo del asunto, el recurso ha de ser estimado. No puede presuponerse que el edificio, tal y como ahora se describe, sea distinto del que figura inscrito por el hecho de que haya sido modificada en algunos puntos su configuración interior, ni que la reparación o rehabilitación del mismo, objeto del préstamo hipotecario, haga nacer un edificio distinto que el que figura inscrito, si su configuración exterior es la misma, aunque se hayan realizado algunas modificaciones interiores, las cuales pueden venir impuestas por las exigencias físicas que presupone la constitución en régimen de propiedad horizontal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación de la Registradora.

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, 19 de febrero de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad nº 5 de Valladolid.

5515

RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Coslada don Vidal Olivas Navarro contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1,9 de Madrid, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

En el recurso interpuesto por el Notario de Coslada don Vidal Olivas Navarro contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid, don Rafael Arnáiz Eguren, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 21 de junio de 2004 don Vidal Olivas Navarro, Notario de Coslada, autorizó una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuó don Alfredo M. B.

Se expresa en tal escritura que «interviene, en nombre y representación, como apoderado, de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Guipuzkoa y San Sebastián –Gipuzkoa eta Donostiako Aurrezki Kutxa, ...».

Sus facultades representativas acreditadas, que bajo mi responsabilidad juzgo suficientes para otorgar la carta de pago, la cancelación de hipoteca y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura, resultan del poder, vigente según asegura, que dicha entidad le tiene conferido en escritura autorizada el día 10 de octubre de 2001, por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, número 3111 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Guipúzcoa, al tomo 1894, folio 43.^a, sección 8.^a, hoja número SS-745, inscripción 680.^a, de la que me exhibe copia autorizada.

Tiene a mi juicio según interviene la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca ...».

II

La mencionada escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid el 3 de noviembre 2004, y causó el asiento de presentación 1830, del Diario 53.

Dicho título fue objeto de la siguiente calificación:

«1. Hechos: ... El Notario, ni aún sucintamente transcribe las facultades representativas que permitan al Registrador calificar la suficiencia de los poderes. El juicio bajo su responsabilidad no es suficiente, ni equivale en absoluto, a la calificación del Registrador.

2. Fundamentos de Derecho: Único: Artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002; así como fallos concordantes.

El defecto señalado tiene carácter de subsanable.

Contra la precedente calificación puede interponerse recurso...

Madrid, 10 de noviembre de 2004.–El Registrador (Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos del Registrador).»

III

La calificación fue comunicada al Notario mediante fax el 13 de noviembre de 2004. Debe destacarse, a los efectos que luego se expondrán, que este dato no consta en el informe del Registrador, sino que se deduce del recurso del Notario.

Por otra parte, debe destacarse que a la fecha del informe del funcionario calificador, este Centro Directivo ya había resuelto diferentes recursos frente a calificaciones relativas al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en sentido contrario al mantenido por el Registrador en su calificación y en su informe. A tal efecto, y entre otras previas, en el Boletín Oficial del Estado de 4 de noviembre de 2004 se habían publicado las resoluciones de carácter vinculante de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de este Centro Directivo, en las que claramente se establece una doctrina distinta a la expuesta por el Registrador en su calificación e informe.

IV

Por medio de escrito que tuvo entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el 26 de noviembre de 2004, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación, con base en los argumentos que se resumen en el fundamento de derecho primero de esta resolución.

V

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 10 de diciembre de 2004, que tuvieron entrada en este Centro el 14 de diciembre.

En tal informe no constan datos como la fecha y la forma en que se notificó la calificación. En cambio, el funcionario calificador reconoce

abiertamente que tiene constancia de la doctrina de esta Dirección General y que, no obstante su conocimiento, no acata su contenido, justificando el mantenimiento de su calificación en la, a su juicio, contradicción existente entre las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en el antecedente de hechos precedente y la de 12 de abril de 2002.

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 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; 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 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 con base en los siguientes argumentos: Primero, la existencia de numerosas Resoluciones de este Centro Directivo, expuestas anteriormente, que han interpretado el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en un sentido claramente contrario al mantenido por el Registrador y que son vinculantes para todos los Registradores. Segundo, ese precepto, según las citadas Resoluciones, 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, de modo que ese juicio sea congruente con del negocio jurídico documentado en la escritura en la que se actúan tales facultades representativas. Y, tercero, el Registrador no podrá exigir que se le acompañe, transcriba o testimonie el documento del que nacen las facultades representativas.

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 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 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.

Pero es más, si se ha reiterado que el informe del Registrador tiene un contenido delimitado, lo que resulta aún más palmario es que a dicho funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo.

A tal efecto, se ha de reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.

La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; mas dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa, aun cuando algunos aspectos de su estatuto funcional guarden diferencias respecto del de otros funcionarios públicos. Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria –«bajo su responsabilidad»– debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador –funcionario público–, que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (cfr. artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

Por las razones precedentes, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo dos reformas en el sentido expuesto: Primero, en la actualidad la

misma Ley Hipotecaria proclama la vinculación de todos los Registros al contenido de las Resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), pues tal explícita vinculación no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa; y, segundo, se introdujo en el artículo 103 de la citada Ley 24/2001 de 27 de diciembre, la posibilidad de consultas vinculantes que pueden presentar el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, consultas que una vez resueltas por esta Dirección General vinculan por igual a Notarios y Registradores, obligando a ambos a acatar el contenido de la decisión adoptada por este Centro Directivo.

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 de 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 unos preceptos y una Resolución de este Centro Directivo. Es más, ni siquiera aun cuando se relacionaran esos preceptos con el inciso final del hecho único de su calificación llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente de por qué considera el funcionario calificador que el Notario debe transcribir las facultades representativas de quien actúa en nombre de la entidad de crédito.

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 efectuar dos últimas precisiones:

Primera, este Centro Directivo, como en otras Resoluciones que son de público conocimiento, incluso para el Registrador cuya calificación ha sido recurrida, pues así lo reconoce abiertamente en su informe, no va a tener en consideración el contenido de dicho informe, 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 (fecha y forma de la notificación de la calificación) que son necesarios para que este Centro compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador.

Segunda, esta Dirección General entiende que, a la vista del expediente –calificación e informe del Registrador–, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, pues el Registrador en dicho informe procede a mantener su calificación en sentido materialmente contrario al reiterado criterio de este Centro Directivo; y, lo que resulta aún más importante, utilizando como base de su argumentación un razonamiento relativo a la Resolución de 12 de abril de 2002, que en nada se corresponde con el que esta Dirección General ha mantenido y explicado respecto de dicha Resolución, en las sucesivas por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que son citadas en su integridad en la presente.

3. 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, «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 calificadoras 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».

4. 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 el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo, los datos de inscripción y que el mismo, según manifiesta el otorgante, está vigente (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.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente: «Sus facultades representativas acreditadas, que bajo mi responsabilidad juzgo suficientes para otorgar la carta de pago, la cancelación de hipoteca y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura, resultan del poder...»; y añade posteriormente, «Tiene a mi juicio según interviene la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca...».

Resulta evidente que dicho 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 calificadoras 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.

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, 21 de febrero de 2005. La Directora General. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 19 de Madrid.

5516 *RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por New Teknon, S. A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 6, a inscribir una compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Mestre Pi y don Eduardo Rosón Carmona, en nombre de «New Teknon, S. A.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona n.º 6, don Miguel-María Molina Castiella, a inscribir una compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra.

Hechos

I

El 10 de enero de 2003, ante el Notario de Barcelona, don Miguel Tarragona Coromina, fue autorizada escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra, por la que New Teknon, S.A. compra y adquiere a Grand Tibidabo que vende y transmite la finca que se describe en la escritura.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 6, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada a calificación y solicitada la inscripción de la escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción autorizada por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina con fecha diez de enero de dos mil tres, con el número sesenta y ocho de su protocolo, a la que se acompaña actas de notificación efectuadas el veintisiete de marzo de dos mil tres, por el Notario de Madrid don Fernando de la Cámara García y el veinte de marzo de dos mil tres, por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina, y calificados los documentos, se aprecia que adolecen defectos subsanables, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Con fecha veintisiete de marzo de dos mil tres, doña Malala H. P., presentó, en el Registro de la Propiedad la escritura pública arriba referenciada y motivó el asiento de presentación 1.727 del tomo 64 del Diario, y número 1.152/2003 del Libro de Entrada y fue retirada por la presentante el día dos de abril de dos mil tres y devuelto el día veintisiete de mayo de dos mil tres. Dicha escritura ya estuvo presentada con anterioridad, y retirada por el presentante, sin que fuera objeto de calificación. 2. De la calificación de dicha escritura resulta que la sociedad «New Teknon S.A.» ha decidido ejercer el derecho de opción de compra que se pactó en escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina el catorce de enero de mil novecientos noventa y dos (inscripción 9ª de fecha trece de julio de mil novecientos noventa y dos, de la finca registral número 50.995 al folio 91 del tomo y libro 1.210 de archivo) sobre los edificios existentes en la finca señalada con el número doce de la calle de Vilana de Barcelona propiedad de la entidad «Grand Tibidabo S.A.» en estado legal de quiebra, representada por los síndicos de la misma. 3. En la escritura se pacta y establece que «...es voluntad esencial y causal de la compradora el adquirir la finca sin más cargas que las anteriores a la inscripción del su derecho de opción « si bien, por excepción, se asume una servidumbre (inscripción 10.ª) y una hipoteca (inscripciones 11.ª y 16.ª); y se solicita la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, así como la cancelación, liquidación y purga de las cargas y gravámenes que han tenido acceso al Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción del derecho de opción de compra que se ejercita, salvo las anteriores indicadas. En la propia escri-

tura se hace relación de estas cargas que, además de determinadas afectaciones de impuesto, son: a) Anotación de demanda letra A prorrogada por la letra don en favor de la propia sociedad ejerciente. b) Anotación de embargo letra B a favor del Estado, la Hacienda Pública. c) Anotación de embargo letra C. a favor de la Generalitat de Catalunya. d) Anotación de embargo letra E. a favor de «MR de Monchy N.V. (hoy día cancelada). e) Hipoteca constituida por «Grand Tibidabo S.A.» a favor del Estado, la Hacienda Pública, en forma unilateral. f) Declaración de quiebra de «Grand Tibidabo S.A.». g) Anotación preventiva de embargo letra 1 a favor del Estado, la Hacienda Pública. La escritura omite otra hipoteca unilateral a favor del Estado, Hacienda Pública que motivó la inscripción 19.ª reseñada en la nota simple remitida por este Registro al Notario. 4. Las actas de notificaciones sólo lo son de la propia escritura del ejercicio del derecho de opción a la Agencia Tributaria, Oficina Nacional de Recaudación. Calificación negativa: Se suspende la inscripción de ejercicio del derecho de opción de compra solicitada, por los siguientes defectos subsanables: 1. No constar se ha efectuado la consignación del precio en favor de los titulares de las cargas posteriores inscritas y/o anotadas al derecho de opción de compra que se ejercita. En la escritura sólo consta la consignación del precio en favor de la Sindicatura de la quiebra de la titular registral «Grand Tibidabo S.A.» y además se establece» bajo la condición de que las cantidades depositadas en la misma así como los intereses que estas puedan producir no serán disponibles y quedarán bloqueadas hasta que no se acredite fehacientemente por medio de certificación del Registro de la Propiedad el levantamiento de todas las cargas posteriores a la inscripción 9ª...» 2. No ser objeto de cancelación las cargas inscritas y/o anotadas solo a instancia de parte, al no cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria. Fundamentos de derecho: 1. Por aplicación del artículo 175 número 6 del Reglamento Hipotecario la consignación del precio a disposición de los titulares de cargas posteriores a la opción, en requisito indispensable para la cancelación de tales cargas, según resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1982, 8 de junio de 1998 y 4 de junio de 2002. Por consiguiente no se puede condicionar la consignación a la cancelación de las cargas, porque la consignación de la cantidad obtenida por el precio de la compraventa debe estar a disposición de todos los acreedores, y de la consignación depende la cancelación de cargas y no a la inversa. 2. No puede procederse a la cancelación de las cargas reseñadas en el documento, por las siguientes razones: 2.1. Las anotaciones preventivas, ya sean de embargo o de demanda, sólo serán canceladas en virtud de mandamiento expreso, librado por la autoridad judicial o administrativa que las decretó, de conformidad con lo que disponen los artículos 76, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 174.3, 206.2 y 207 del Reglamento Hipotecario. 2.2. Las hipotecas legales, constituidas en forma unilateral no pueden ser objeto de cancelación, por no constar se haya efectuado el requerimiento para su aceptación en notificación en tal sentido, según disponen los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Este requerimiento ha de ser expreso, dirigido a Administración Tributaria, con la única finalidad de la aceptación de la hipoteca a su favor, constituida en forma unilateral, en el plazo legal que determinan los artículos antes citados. Prórroga y recurso No se toma anotación preventiva de suspensión, por no haberse solicitado. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación arriba indicado queda prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúen, así como los asientos conexos o posteriores relativos a la misma finca. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro o en aquella otras oficinas que elija el recurrente, según el artículo 327.3º de la Ley Hipotecaria en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, con los requisitos y trámites de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Barcelona a diez de junio de dos mil tres. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Miguel María Molina Castiella.»

III

Don Carlos Maestre Pi y don Eduardo Rosón Carmona, en representación de New Teknon, S.A., interpusieron recurso gubernativo y alegaron: Que New Teknon, S.A. es titular de un derecho de superficie sobre la finca que se ejercita el derecho de opción de compra, y en base a ello ha edificado un centro hospitalario en Barcelona. Que en lo referente al primer defecto de la nota de calificación: La consignación de la totalidad del precio. Que tal consignación se ha efectuado correctamente, pues ya se indica en la escritura que el importe consignado es para cancelar las cargas posteriores a la inscripción de la opción de compra (inscripción 9ª), y por ello es a favor de los titulares de dichas cargas posteriores. Que atendiendo a que la vendedora, frente a la que se ha ejercitado la opción de compra, está en situación legal de quiebra, es la Sindicatura como órgano judicial, la que asume la responsabilidad de la cancelación de las cargas, es función de los síndicos el actuar en interés de todos los acreedores. Se trata de un órgano judicial y nadie mejor que éste para el pago de todos