

pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria —que establece la obligación de expresar no sólo «las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias» de la calificación negativa sino también «la motivación jurídica de las mismas»— y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001 y 23 de enero y 8 de febrero de 2003). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso (sin esperar al momento en que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, emita el correspondiente informe, el cual, desde este punto de vista, habrá de referirse, en esencia, a cuestiones de mero trámite).

2. Por lo que se refiere al fondo del asunto, se centra el debate objeto del presente recurso sobre la inscripción de una escritura por la que se instrumenta una compraventa pretérita que, según los otorgantes, fue en su día recogida en documento privado, cuando resulta que dicha escritura (en la que incidentalmente se alude a «... la venta que se eleva a público» en la misma) ha sido calificada de formalización de compraventa.

3. El defecto invocado en la nota calificación («No se inserta en el título ni aporta el contrato privado que se eleva a público...») no puede ser confirmado. Sin prejuzgar ahora si las escrituras meramente reconocitivas en las que las partes de un contrato preexistente se limitan, con plena capacidad para ello, a admitir la efectiva celebración del mismo (escrituras que nada prueban contra el documento originario si por exceso u omisión se apartaren de él —artículo 1.224 del Código Civil—), pueden ser o no consideradas como título material a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), lo cierto es que la escritura ahora calificada, en tanto en cuanto tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial [cfr. artículos 1.218 del Código Civil, 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado y 1 y 145 del Reglamento Notarial], ha de producir los efectos de toda escritura pública y, en concreto, ha de reputarse título inscribible (artículos 2.1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación objeto del mismo.

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, 17 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares, 3.

23256 *RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Navarro Villafruela, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de segregación y venta de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Ursula Serra Ruberg, en nombre y representación de don Juan Navarro Villafruela, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de segregación y venta de una finca.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el 1 de agosto de 2002 el Notario de Benalmádena, don Pedro Díaz Serrano se elevó a público un documento privado de compraventa, fechado el 29 de mayo de 1992 sin dato alguno que ase-

gurase la fehaciencia de esa fecha en los términos previstos en el artículo 1227 del Código Civil, de una finca que era parte de otra inscrita, por lo que en dicha escritura procedió el vendedor, como acto previo, a formalizar la segregación de la porción objeto de venta, dando lugar a una finca rústica de regadío en término de Cártama, de ochenta y siete áreas y cinco centiáreas. Se incorpora a la escritura un certificado expedido el 20 de marzo de 1997 por el Secretario del Ayuntamiento de Cártama que recoge un informe del Arquitecto Municipal que dice: «La Ley para Reforma y Desarrollo Agrario fija como dimensión a efectos de unidad mínima de cultivo para el Término Municipal de Cártama aquella de dimensión mínima 2.500 m²».

II

Presentadas copias de las tres escrituras en el Registro de la Propiedad de Álora fueron calificadas con nota que dice: «Visto por don Antonio Gallardo Piqueras, Registrador de la Propiedad de Álora y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 56.214/2002, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don Zugasti -Abogados Administradores-, de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos: Primero.—El documento objeto de la presente calificación, otorgada ante el Notario don Pedro Díaz Serrano, protocolo 4.073/2002, fue presentado por Zugasti -Abogados Administradores-, a las 13:10 horas del 27 de septiembre de 2002, asiento 901 del Diario de Presentación número 93. Segundo.—Las partes convienen en la segregación de la finca descrita en el expositivo II, sin aportar licencia de división o declaración municipal de su innecesariedad. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas las clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento para su ejecución. II. Conforme al número 3 del artículo 259 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, incorporado a la legislación autonómica de Andalucía por la Ley andaluza de 18 de junio de 1997, el fraccionamiento de los terrenos, en todo caso, está sujeto a licencia o declaración municipal de innecesariedad de la misma, quedando obligados los Notarios y Registradores de la Propiedad a exigir la exhibición de uno u otro documento; sin que, entre tanto, pueda llevarse a efecto la autorización del documento o la inscripción del mismo, respectivamente. En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Álora, a 11 de octubre de 2002. Firma ilegible. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El escrito de recurso podrá presentarse en la oficina de éste o cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas a que se refiere el número 4 del artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

III

La Letrada, doña Ursula Serra Ruberg, en representación de don Juan Navarro Villafruela, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se ha aportado certificado del Ayuntamiento de Cártama con expresión de la dimensión a efecto de unidad mínima de cultivo de regadío para dicho término municipal. Que precisamente a dicho certificado hace referencia el Notario en la escritura ante él otorgada, expositivo III, sobre divisibilidad, indicando que «Los comparecientes, me exhiben certificado expedido por el excelentísimo Ayuntamiento de Cártama, de fecha 20 de marzo de 1997, mediante el cual se informa que la parcela mínima de regadío para dicho término municipal es de 2.500

metros cuadrados», indicando a continuación que: « De dicho documento deduzco fotocopia que incorporo a la presente como el más fiel y exacto testimonio del original.» Que está claro que el Notario ha tenido en cuenta el certificado del Ayuntamiento al tiempo de autorizar la escritura conforme al artículo 259.3 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que conforme al n.º 3 del artículo 259 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, incorporado a la legislación autonómica de Andalucía por la Ley del Parlamento Andaluz 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, el fraccionamiento de los terrenos, en todos caso, está sujeto a la licencia o declaración municipal de innecesariedad de la misma, quedando obligados los Notarios y Registradores de la Propiedad a exigir la exhibición de uno u otro documento; sin que, por tanto, pueda llevarse a efecto la autorización del documento o la inscripción del mismo, respectivamente. Dicha licencia o declaración de innecesariedad de la misma, como resulta evidente, no puede equiparse al simple certificado municipal sobre la extensión de la unida mínima de cultivo para determinado tipo de terrenos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 325 a) y 327 de la Ley Hipotecaria y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

1. Hace referencia el registrador en su informe a dos cuestiones de índole formal. La primera, que el recurrente no acredita la representación en virtud de la que actúa. Es cierto que el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria exige que si el recurrente no es una de las personas legitimadas para impugnar la calificación registral ni ostenta notoriamente su representación debe acreditar ésta de forma auténtica. Pero la misma norma establece que el defecto consistente en esa falta de acreditación puede subsanarse dentro del plazo no inferior a diez días que al efecto ha de concederse. Y si bien no precisa en qué fase del procedimiento ni por quién se ha de advertir ese defecto formal para su subsanación, bien cabe entender que es en el momento inicial, por el propio registrador al que se presente el recurso, en este caso el que denuncia el defecto, cuando ha de hacerse, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto.

2. En segundo lugar plantea el mismo informe la existencia de otro defecto formal, la no aportación del título original calificado o de otra copia auténtica o testimonio del mismo, pues lo aportado es una simple fotocopia de copia simple de la escritura. El párrafo primero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria exige expresamente que junto con el escrito de interposición del recurso se aporte original o por testimonio el aquél cuya calificación se recurra, lo que en este caso no se cumple. Podría cuestionarse si tal defecto formal no debería gozar también de la oportunidad de ser subsanado dentro de un plazo prudencial concedido al efecto, pero su presencia conduce a la inadmisión del recurso tal como reiteradamente tiene declarado este Centro directivo.

3. No obstante las anteriores deficiencias formales, razones de economía de procedimiento, pues en definitiva su subsanación obligaría posteriormente a entrar en el fondo del asunto, aconsejan abordar éste pues la pretensión del recurrente no puede prosperar.

El problema se limita a determinar si en el caso planteado está o no acreditada la obtención de la licencia de segregación o la declaración municipal de no ser necesaria, pues en ningún momento se pone en cuestión que el acto a inscribir está sujeto a ese requisito administrativo.

Pues bien, si la licencia administrativa supone el mecanismo de control por los poderes públicos competentes de la legalidad de determinados actos de los administrados, es la Administración llamada a ejercer ese control la que debe dar un pronunciamiento, sea expreso, concediendo o denegando la licencia o declarando formalmente que no es necesaria, o tácito, a través de su silencio con la sanción legal del efecto positivo del mismo, a la pretensión que a tal fin se le dirija. La calificación registral se limita en estos casos a comprobar si la normativa legal aplicable sujeta o no el acto cuya inscripción se pretende a licencia administrativa y, de ser así, cual ocurre en este caso, entra en juego la norma contenida en el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística regulando la actuación de los registradores, imponiéndole la obligación

de exigir que se le acredite la existencia de la licencia o la declaración expresa de no ser necesaria, sin entrar en el fondo de si su concesión o negativa se ajusta al ordenamiento aplicable, tarea que por otra partes sería prácticamente imposible ante la variedad tanto de contenido como geográfica de la normativa aplicable y su habitual complejidad técnica.

Por eso, un simple informe sobre esa normativa o su contenido, por más que emane del técnico competente y esté certificada por autoridad idónea, aun cuando pudiera ser base para el pronunciamiento de la Administración ante la petición de licencia, no cabe admitir que supla a ésta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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 noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Álora.

MINISTERIO DE HACIENDA

23257 *RESOLUCIÓN de 25 de noviembre de 2003, del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se resuelve el procedimiento administrativo incoado a la Entidad «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona» (La Caixa) con fecha 13 de mayo de 2003.*

En el procedimiento administrativo iniciado con fecha 13 de mayo de 2003 por el Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (A.E.A.T.) a la Entidad «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona» (La Caixa), en relación con su actuación como colaboradora en la gestión recaudatoria de la Hacienda Pública, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 78.6 del Reglamento General de Recaudación (R.D. 1684/1990, de 20 de diciembre, modificado por R.D. 448/1995, de 24 de marzo), se ha adoptado la Resolución que a continuación se publica:

Primero.—Suspender temporalmente de la prestación del servicio de colaboración a la oficina n.º 0339 que la Entidad «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona» (La Caixa) tiene abierta en la Plaza San Pere, 3, de Lleida, desde la primera quincena de febrero de 2004 hasta la segunda quincena de mayo de 2004, es decir, por el período comprendido entre los días 21 de febrero y 20 de mayo de 2004, ambos inclusive.

Segundo.—La referida suspensión se extenderá a la totalidad de operaciones que, como colaboradora en la gestión recaudatoria, efectúe la oficina afectada, salvo aquellas que deban realizarse durante el período de vigencia de la suspensión, relacionadas con domiciliaciones llevadas a cabo con anterioridad al inicio de dicha suspensión.

Cualquier otra operación que, durante el período de suspensión acordado, pudiera admitir la oficina suspendida carecerá de efectos liberatorios frente a la Hacienda Pública.

Tercero.—Este Departamento podrá realizar actuaciones de comprobación, a efectos de constatar la efectividad de la suspensión acordada.

Cuarto.—Transcurrido el plazo de suspensión acordado, la oficina afectada podrá reiniciar su actuación como colaboradora en la gestión recaudatoria sin limitación alguna.

Contra la presente Resolución podrá interponerse, a tenor de lo establecido en el artículo 114 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, recurso de alzada ante el Director General de la A.E.A.T. en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al recibo de la presente notificación.

Madrid, 25 de noviembre de 2003.—El Director del Departamento, Santiago Menéndez Menéndez.