

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7456 *Resolución de 1 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tías a inscribir una hipoteca unilateral constituida en representación de determinada junta de compensación.*

En el recurso interpuesto por don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Tías, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, a inscribir una hipoteca unilateral constituida en representación de determinada junta de compensación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de octubre de 2022 por el notario de Tías, don Javier Jiménez Cerrajería, con el número 536 de protocolo, doña R. R. C., en representación de la «Junta de Compensación Campo de Golf de Puerto del Carmen» y de la sociedad «Mandiral Percolen, S.L.», constituyó hipoteca sobre una parcela del Plan Parcial «Campo de Golf de Puerto del Carmen», finca registral número 40.109 de Tías (inscrita a favor de la citada junta de compensación), y sobre un local comercial en el término municipal de Yaiza, finca registral número 18.317 (a nombre de la sociedad mercantil citada), en garantía del aplazamiento y fraccionamiento de pago de deuda tributaria de la sociedad «BTL Lanzarote, S.L.», concedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, según acuerdo que se testimoniaba.

Respecto de las facultades representativas de quien actuaba en nombre de la junta de compensación, en la escritura calificada se expresa lo siguiente: «Doña R. R. C., ostenta la representación, en su apodera [sic] de “Junta de Compensación Campo de Golf de Puerto del Carmen”, en virtud del acuerdo de Asamblea, que fue objeto de elevación a público en escritura autorizada por mí, Javier Jiménez Cerrajería, en el día de hoy con el número de protocolo inmediatamente anterior al presente. Asevera la vigencia de su cargo y que no ha variado la capacidad, ni las demás circunstancias aquí consignadas de la persona a la que representa ni la situación de titularidad real de la misma que consta identificada en el acta notarial anteriormente reseñada».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1246 Diario 62 (NE 10176/2022)

Fecha del documento: 25/10/2022

Autorizante: Javier Jiménez Cerrajería

Protocolo: 536/2022

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud Doña R. R. C., en representación de la Junta de Compensación del Plan Parcial “Golf Puerto del Carmen”,

y de la sociedad Mandiral Percolen SL, constituye hipoteca sobre una parcela del referido Plan Parcial, finca registral 40109 de Tías, y sobre un local comercial en (...) término municipal de Yaiza, finca registral 18317, en garantía del aplazamiento y fraccionamiento de pago de deuda tributaria de la sociedad BTL Lanzarote SL, concedido por la AEAT, según acuerdo que se testimonia.

Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 83 y 137 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

Tradicionalmente se ha considerado que la facultad dominical que corresponde a la junta de compensación sobre los inmuebles que se le han adjudicado en el proyecto, es una especie de "propiedad fiduciaria", puesto que sólo puede ejercitarse en el ámbito de las facultades y fines de la propia persona jurídica (A. E.), y por ello, su capacidad como titular está limitada por razón del destino legal de los elementos que integran su patrimonio, es decir, "es titular pleno con las limitaciones de estar dentro de un ámbito, el cual está limitado a efectos de deberes urbanísticos" (A. R.).

Según el artículo 83.1 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, "La junta de compensación ostenta la condición de asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras." Según el artículo 137, los estatutos de las entidades urbanísticas de gestión, entre las que se incluyen las juntas de compensación (artículo 135.2b), deben definir los fines de la entidad, entre los que se incluye según su apartado 7, adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o de administración de los bienes que integran el patrimonio de la entidad, y concretar contratos y créditos de todas clases, dentro del objeto de la entidad, objeto social que necesariamente será el de ejecutar la urbanización, la distribución de beneficios y cargas y demás actividades previstas por la ley (art.137.4c).

Dichos artículos tienen su precedente en el artículo 177 del reglamento de gestión urbanística de 1978 y en el 88.4 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias de 2004, que permitía expresamente que la junta de compensación procediera a la enajenación de los terrenos que se hubiera reservado en el proyecto de compensación para hacer frente a los gastos de urbanización. Así, en la inscripción registral de la finca número 40.109 de Tías, consta que en el proyecto de compensación aprobado por el Ayuntamiento, se reserva la parcela por la Junta de Compensación para su enajenación directa con el fin de sufragar los gastos de urbanización y/o reposición, así como cualquier otro gasto señalado en el proyecto de compensación.

De todo ello no puede si no [sic] concluirse que la Junta de Compensación no puede constituir hipoteca sobre una finca a ella adjudicada en el Proyecto en garantía de una deuda de terceros y por tanto ajena a su objeto social, que es el de ejecutar la urbanización. Dado que se hace constar que la compareciente ostenta poder para representar a la Junta de Compensación "en virtud del acuerdo de Asamblea" que se ha elevado a público, no es posible discernir si dicho acuerdo tenía por objeto la concesión de poder para realizar actos dispositivos en general, y que el notario autorizante ha considerado suficiente para el acto que se documenta a pesar de encontrarse fuera del objeto social, o si es el propio acuerdo de la asamblea autorizando la constitución de hipoteca el que es objeto de ejecución.

La calificación desfavorable con respecto a una de las fincas hipotecadas no permite la inscripción respecto de la otra sin el consentimiento del titular de esta última.

Visto lo expuesto

Acuerdo

Denegar parcialmente la inscripción del documento respecto de la finca referida.

Tías, a veintiuno de noviembre del año dos mil veintidós.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día veintiuno de noviembre del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Tías, interpuso recurso el día 12 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A) Hechos.

i) Documento calificado: Escritura autorizada por el recurrente el día veinticinco de octubre de dos mil veintidós con el número quinientos treinta y seis de orden de protocolo, en la que se formaliza la constitución garantía hipotecaria sobre dos fincas del Distrito Hipotecario de Tías, una de ellas titularidad de la Junta de Compensación del Plan Parcial (...) identificada como fina 40109 del municipio de Tías

ii) Presentación. La reseñada Escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la propiedad del Distrito Hipotecario de Tías, por el notario autorizante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, causando el número de entrada 10176, y asiento 1246 del Libro Diario 62.

iii) Nota de calificación. El documento fue calificado con la nota de calificación (...) en la que se deniega la toma razón de la hipoteca constituida en la reseñada Escritura sobre la finca número 40.109 del municipio de Tías, por los argumentos de hechos y derechos que constan en la misma.

iv) La referida nota de calificación ha sido notificada a este Notario a través del Sistema de Información Centralizado del Consejo General del Notariado el día veintiuno de noviembre de dos mil veintidós.

B) Fundamentos de Derecho. Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones:

Primero.—Legitimación activa: Artículo 325 b) de la Ley Hipotecaria

Segundo.—El Señor Registrador de la propiedad se extralimita en el ámbito de su calificación, al entrar a valorar si el acto está o no comprendido dentro de los fines propios de la Junta de Compensación:

2.1 La Junta de Compensación –tal y como afirma el Señor Registrador– en su nota de calificación tiene personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de su fines, si bien, es preciso aclarar que el citado Real [sic] 183/2018 de conformidad con su disposición transitoria única no resulta aplicable a la presente Junta de Compensación.

2.2 La actividad de gestión y ejecución urbanística, aunque bajo la tutela administrativa, es un [sic] actividad de naturaleza económica, ya que dicha actividad implican [sic] una transformación jurídica de la propiedad, con importantes repercusiones y fines económicas que se ponen de manifiesto en la patrimonialización de un determinado aprovechamiento urbanístico por el propietario y así como la imposición de una serie de deberes de carácter inminentemente económicos, (cesión de terrenos, deber de urbanizar y contribuir a los gastos de urbanización, etc.).

El Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 en su artículo 166, letra J) contemplaba ya como mención de los estatutos de la Junta de Compensación la expresión de los medios económicos y reglas para la,exacción de aportaciones, que patentiza igualmente que la actividad de gestión del suelo y ejecución del planeamiento es una actividad económica de la que surgen derechos y obligaciones; ya no sólo entré los propios propietarios integrados en la misma, sino también con terceras personas ajenas a la misma (constructores, técnicos, juristas, proveedores de materiales...etc.).

Desde este punto de vista los fines de la Junta de Compensación son conceptualmente y sustancialmente equiparables al concepto de objeto social de las sociedades mercantiles. Como pone también de manifiesto que en la propia nota de calificación, el Registrador utiliza dicha equiparación al afirmar que la constitución de una garantía para asegurar una deuda de un tercero es “ajena a su objeto social”.

2.3 Tal y como señala la propia nota calificación recurrida, la junta de compensación tiene facultades dispositivas en el cumplimiento de sus fines y, por tanto, tiene la facultad de hipotecar los bienes cuya propiedad fiduciaria ostenta. En este sentido se pronunciaban también los artículos 86.5 y el 88.4 del Real Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

2.4 La hipoteca es un derecho de realización de valor, que per se no implica una enajenación automática de un bien, ni –en el caso de que la ejecución hipotecaria tenga lugar–, una pérdida económica para el hipotecante no deudor, ya que éste podrá ejercitar la correspondiente acción de regreso contra el deudor en términos análogos a los previstos en el artículo 1843 del Código Civil, en sede de fianza y el artículo 1158 del Código Civil que regula el régimen general del pago de las obligaciones, lo que dota, a dicho gravamen, a priori de una neutralidad económica.

2.5 En nuestro ordenamiento, en el ámbito de las sociedades mercantiles, es pacífica y generalmente aceptada la denominada “doctrina de los actos neutros o polivalentes” en cuya virtud, por no ser contrarios al objeto social –y recordemos que la junta de compensación tiene facultad de hipotecar en el cumplimiento de sus fines–, deben entenderse incluidos en ámbito de actuación propio del representante orgánico, en nuestro caso, de la junta de compensación, aun cuando su conexión con el objeto social no sea patente o manifiesta.

En este sentido nos remitimos a la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica (Resoluciones de 11 de noviembre de 1991, 17 de noviembre de 1998, 16 de noviembre de 2007, entre otras), que establece que “es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda o no incluido en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad (toda vez que la conexión entre aquél y el objeto social tiene en algún aspecto matices subjetivos –sólo conocidos por el Administrador–, participa en muchas ocasiones del factor riesgo implícito en los negocios mercantiles, y suele precisar el conveniente sigilo para no hacer ineficaces, por públicas, determinadas decisiones empresariales que pretenden por medios, indirectos resultados negociales propios del objeto social), de modo que ni siquiera puede hacerse recaer en el tercero que contrató con la compañía la carga y la responsabilidad de interpretar la conexión entre el acto que se propone realizar y el objeto social de la otra parte contratante...” y por otra parte, tal y como establece como señala [sic] la Resolución de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 16 de noviembre de 2007 “Es doctrina consagrada en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. Sentencias de 14 de mayo de 1984, 24 de noviembre de 1989 y Resoluciones de 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 31 de marzo de 1986 y 12 de mayo de 1989) que deben entenderse incluidos en el ámbito del poder de representación de los Administradores, y, consiguientemente, tenerse por eficaces en la esfera patrimonial de la sociedad representada (sin perjuicio de reconocer a ésta, el derecho a exigir responsabilidad al administrador que se hubiese extralimitado, incluso a solicitar la declaración de nulidad si concurriesen los requisitos necesarios), no sólo los actos de desarrollo o ejecución del objeto social, de forma directa o indirecta, y los que sean auxiliares o complementarios de los mismos, sino también aquéllos cuya conexión con el objeto social no sea patente o manifiesta, como los llamados actos neutros o polivalentes, e incluso los aparentemente ajenos o no conectados con las actividades que integran el objeto social, quedando excluidos exclusivamente los contradictorios o denegatorios del objeto social. Entre esos actos de naturaleza neutra o polivalente, que, por tener causa fungible, pueden ser onerosos o gratuitos, y que están

incluidos en el poder de representación del órgano de administración social por no ser contradictorios con el objeto social, deben incluirse indudablemente los contratos de prestación de garantías, como las fianzas o las hipotecas”.

No debemos olvidar con los: estatutos de la Junta de Compensación deben prever necesariamente el sistema de recursos contra los acuerdos de la asamblea. (art. 166 K del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 y art. 137.4, letra o) del Real Decreto 183/2018 del Reglamento de ejecución y Gestión del Planeamiento de Canarias.

Por todo ello, siendo la actividad urbanizadora, una actividad de contenido inminentemente [sic] económico en los términos expuestos, y reconocida la plena capacidad jurídica de la junta de compensación para realizar actos de disposición y gravamen para el cumplimiento de sus fines:

a) Queda en todo caso, excluido, del ámbito objetivo de la calificación del registrador la apreciación de si el acto documentado está o no comprendido en los fines –“objeto social”– de la Junta de Compensación.

b) Resulta materialmente imposible determinar por el Registrador, si el acto contenido en la Escritura calificada está o no comprendido dentro de los fines propios de la Junta de compensación, y mucho menos –tal y como parece deducirse de la misma–; determinar que es contrario al objeto social de la Junta.

Tercero.–El Registrador funda su calificación en meras conjeturas, ya que carece de medios para valorar la adecuación o no de negocio documentado a los fines de la Junta de Compensación.

3.1 La actividad de gestión y ejecución urbanística como actividad-económica participa de la complejidad de las operaciones y del tráfico económico y mercantil, que en muchas ocasiones exigen trámites o negocios indirectos y complejos con participación o implicación. de diversidad de operadores económicos y que puede estar necesitada, como cualquier otra actividad económica de formas de financiación – especialmente si consideramos el escenario económico actual con unos costes de financiación galopantes– que pueden requerir o aconsejar formas indirectas y complejas de financiación y captación de liquidez y recursos económicos, que pueden exigir la formalización de pluralidad de negocios interdependientes con terceras personas, que no pueden ser individualmente considerados –ya que forman un todo complejo y unitario–, y que necesariamente no tiene por qué tener formalización en documento público y, mucho menos, reflejo registral.

De esta forma, la hipoteca formalizada en el documento calificado puede constituir una simple pieza de un engranaje económico más complejo y esencial para la consecución de los fondos necesarios para la realización de la actividad urbanizadora, y, en consecuencia, financiar y costear los gastos de urbanización.

3.2 Resulta asimismo imposible, tanto para el Notario como para el Registrador, determinar el grado de vinculación o pertenencia o no a la Junta de los distintas partes del negocio documentado y su mayor o menor conexión directa o indirecta con los fines de la misma, ya que, la vida jurídica y económica se desarrolla en gran parte fuera del ámbito de la actuación notarial, y, en mayor medida, fuera del ámbito de la publicidad hipotecaria, ya que pueden existir multitud de negocios que no tengan reflejo notarial ni registral o que no lo tenga en su totalidad de sus fases o elementos, sin que ello deba comportar en sí mismo una actuación ilegal o fraudulenta o, -como parece deducirse de la nota calificación recurrida- un acto contrario a los fines de la Junta de Compensación.

Los partícipes y propietarios pueden ceder sus derechos en la Junta de compensación en documento privado, la junta puede celebrar también en documento privado todo tipo de contratos de financiación, reconocer deudas y articular medios más o menos complejos para el pago de las mismas que impliquen incluso la transmisión directa o indirecta de las fincas que ostenta en titularidad fiduciaria, siempre que cumpla con los requisitos necesarios y obtenga, si fuese necesario, la correspondiente autorización de la Asamblea de propietarios.

Así, a modo de ejemplo, lo que en principio aparentemente es una hipoteca constituida en garantía de una deuda ajena puede ser en realidad una forma de facilitar la liquidez a un acreedor que va a prestar dinero a la Junta de Compensación y que destina los fondos cuyo aplazamiento y fraccionamiento ha solicitado a la Agencia Tributaria a financiar la Junta de Compensación garantizando además de forma indirecta el cobro de su deuda o bien constituir una renuncia por un partícipe a la adjudicación de resultado o a liquidación de la Junta del propietario y a su vez deudor cuya deuda se garantiza... etc. como se puede apreciar la combinación de negocios o posibilidades son infinitas y todas ellas, por tanto ajenas, a nuestro juicio, a la calificación del registrador.

3.3 No debe confundirse el hecho de que la gestión y ejecución urbanística tenga que ceñirse a las bases de actuación previstas en la normativa urbanística y a los fines de la misma con la posibilidad de que amparo del principio general de autonomía de la voluntad que proclama el artículo 1.255 del Código Civil la Junta de Compensación pueda celebrar infinidad de negocios, simples o complejos, nominados o innominados, sin más límites que el respeto a la ley, la moral y el orden público, para el cumplimiento de dichos fines, por lo que el Registrador carece de medios para determinar, indagar o suponer siquiera si el acto o negocio o la parte del mismo cuya inscripción se solicita, se corresponde o no con los fines propios de la Junta de compensación.

En consecuencia, la hipoteca documentada –cuya inscripción se deniega por el Registrador–, cumple con los requisitos formales y materiales necesarios para su acceso al Registro de la propiedad y su constitución está además –tal y consta reseñado en la Escritura calificada–, autorizada expresamente por la Asamblea de propietarios (además, tal y como consta en el propio poder por acuerdo unánime de la Asamblea de propietarios), de forma que la eventual apreciación de si la misma está o no comprendida en los fines propios de la Junta de Compensación, además de exceder del ámbito de la calificación registral –entre otras cosas por la imposibilidad material y objetiva de apreciación y valoración de las mismas–, no puede sino fundamentarse meras conjeturas.

Cuarto.–No corresponde al Registrador de la propiedad determinar el ámbito de la capacidad jurídica de la Junta de Compensación ni tiene legalmente atribuida la fiscalización de los actos o negocios que celebre la misma.

4.1 Los medios de calificación registral se constriñen al contenido del Registro y al título presentado –por lo que en virtud de todo lo anteriormente expuesto–, de los datos del Registro y del título calificado no resulta impedimento alguno para la inscripción de la hipoteca.

4.2 Los propios estatutos de la Junta de Compensación deben establecer los mecanismos de impugnación de sus acuerdos adoptados por la Asamblea, sin que ninguna norma atribuya al Registrador de la propiedad la función de velar por la validez o adecuación al fin propio de la Junta de compensación de los acuerdos que esta adopte, especialmente, si se atiende al carácter declarativo que presenta con carácter general la inscripción en el Registro de la propiedad en nuestro ordenamiento y al amplio espectro de actos y negocios que nacen y despliegan sus efectos en la vida jurídica al margen de la publicidad del Registro de la propiedad.

4.3 La mención que hace el Registrador a la constancia en el folio de la finca de que la Junta de Compensación se reserva la propiedad de la misma para su enajenación directa –dato este de la enajenación directa que no consta entrecomillado– “con el fin de sufragar los gastos de urbanización y/o reposición, así como cualquier otro gasto señalado en el proyecto de compensación” no puede, a nuestro juicio, fundamentar la denegación de la inscripción de la hipoteca en los términos que resultan de la Escritura Calificada:

a) En virtud de todo lo anteriormente expuesto el Registrador carece medios para determinar si el acto documentado excede o no de la finalidad designada para dicha finca.

b) La constitución de la hipoteca ha sido autorizada expresamente por la Asamblea de propietarios.

c) Si dicho dato resulta constituye una limitación esencial a las facultades dispositivas de la Junta de Compensación la misma debería constar reflejada en la información registral de la finca emitida el día 29 de septiembre de 2022 –fecha en la que estaba inicialmente prevista la firma del documento–, en virtud de solicitud formulada por este notario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175.4 del Reglamento Notarial (...)

Quinto.–Infracción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Siendo competencia del Notario autorizante –al amparo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre– la calificación de la suficiencia de las facultades representativas del representante de la Junta de Compensación no consta la calificación registral fundamentación jurídica que justifique una eventual infracción del referido precepto.

En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado –en la actualidad Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública–, de fecha veinticinco de julio de dos mil diecinueve (BOE 4 de octubre de 2019–, entre otras, señala que “...También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma..”.

Los artículos 19 bis de la Ley hipotecaria y 35.1a) de la Ley, 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, obligan a la motivación de las resoluciones administrativas con la reseña, sucinta, pero suficiente y coherente de los hechos [sic] y fundamentos de derecho en que se basa la misma.

La falta de fundamentación jurídica de una resolución administrativa, como ocurre en el presente apartado de la calificación recurrida, determina la indefensión del administrado y vicia a la misma de anulabilidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.2 de la Ley 39/2015.

La falta de fundamentación jurídica de la calificación obliga al recurrente, con evidente indefensión, a tener que prever todos los escenarios posibles de defensa de su derecho a los efectos de que el mismo no decaiga; incluso aquellos que el Registrador siquiera ha tenido en cuenta al apreciar el defecto, invirtiendo, en contra de todos los principios y garantías que rigen el procedimiento administrativo, su posición en el recurso, ya que, en lugar de tener que rebatir los impedimentos jurídicos alegados por el Registrador, se le obliga a tener que argumentar y justificar todos los extremos que fundamentan la legalidad y regularidad del título presentado.

En este Sentido la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 30 de enero de 2017 (BOE de 16 de febrero) declara expresamente “Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial 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 los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso”.

A nuestro juicio, ahonda y cronifica esta indefensión cierta doctrina administrativa, que amparando al funcionario incumplidor de sus obligaciones, considera salvada la falta de motivación jurídica y, en consecuencia, la arbitrariedad de la resolución administrativa,

por el hecho del que el administrado haya podido alegar lo que estime conveniente a la defensa de su derecho; ya que la indefensión, a nuestro juicio, no viene determinada por la posibilidad de formular alegaciones sino por la indeterminación jurídica de la resolución, que el administrado no tiene el deber de soportar ni la Administración debería amparar. La flexibilización de los principios y normas que rigen el procedimiento administrativo debe interpretarse siempre en beneficio del administrado y nunca en beneficio de la Administración, que está sometida estrictamente al principio de legalidad, en sus procedimientos y resoluciones.»

IV

El día 19 de diciembre de 2022, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe. En dicho informe afirmaba haberse practicado inscripción parcial respecto de la otra finca hipotecada, registral número 18.317, al mediar consentimiento del representante de la sociedad «Mandiral Percolen, S.L.» (su titular registral).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 227 y 228 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; 83 y 137 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias; 157 a 185 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1989 y 12 de mayo de 2005, y de, Sala Primera, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; la sentencia número 60.136/2012, 30 de octubre, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid; el auto número 196/2004, de 14 de octubre, de la Audiencia Provincial de Madrid; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 20 de junio de 2019 y 7 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero y 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero, 18 de marzo, 20 de abril, 23 de junio, 22 de julio y 21 de octubre de 2021.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura cuya calificación es impugnada, doña R. R. C., en representación de la «Junta de Compensación Campo de Golf de Puerto del Carmen» y de la sociedad «Mandiral Percolen, S.L.», constituyó hipoteca sobre una parcela del referido plan parcial, finca registral 40.109 de Tías (inscrita a favor de la citada junta de compensación), y sobre un local comercial sito en el término municipal de Yaiza, finca registral 18.317 (a nombre de la mercantil citada), en garantía del aplazamiento y fraccionamiento de pago de deuda tributaria de la sociedad «BTL Lanzarote, S.L.», concedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, según acuerdo que se testimonia.

El registrador denegó la inscripción de la escritura respecto de la finca registral 40.109 de Tías (inscrita a favor de la citada junta de compensación) por existir, a su juicio, dos defectos:

a) los artículos 83 y 137 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, tienen su precedente en los artículos 177 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 y 88.4 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias de 2004, que permitían expresamente que la junta de compensación procediera a la enajenación de los terrenos que se hubiera reservado en el proyecto de compensación para hacer frente a los gastos de urbanización; indicándose en la inscripción registral de la citada finca número 40.109 de Tías que, en el proyecto de compensación aprobado por el Ayuntamiento, se reserva la parcela por la junta de compensación para su enajenación directa con el fin de sufragar los gastos de urbanización y/o reposición, así como cualquier otro gasto señalado en el proyecto de compensación.

Como consecuencia de ello, la junta de compensación no puede constituir hipoteca sobre una finca a ella adjudicada en el proyecto en garantía de una deuda de terceros y por tanto ajena a su objeto social, que es ejecutar la urbanización.

b) se indica en la escritura calificada que la compareciente ostenta poder para representar a la junta de compensación «en virtud del acuerdo de Asamblea» que se ha elevado a público, por lo que no es posible discernir si dicho acuerdo tenía por objeto la concesión de poder para realizar actos dispositivos en general (y que el notario autorizante ha considerado suficiente para el acto que se documenta a pesar de encontrarse fuera del objeto social); o si es el propio acuerdo de la asamblea autorizando la constitución de hipoteca el que es objeto de ejecución.

El notario recurrente alega, en síntesis, además de la falta de fundamentación de la nota de calificación, lo siguiente:

– Los fines de la junta de compensación son conceptual y sustancialmente equiparables al concepto de objeto social de las sociedades mercantiles, como pone también de manifiesto que, en la propia nota de calificación, el registrador utiliza dicha equiparación al afirmar que la constitución de una garantía para asegurar una deuda de un tercero es «ajena a su objeto social».

– Tal y como se afirma en la propia nota de calificación recurrida, la junta de compensación tiene facultades dispositivas en el cumplimiento de sus fines y, por tanto, tiene la facultad de hipotecar los bienes cuya propiedad fiduciaria ostenta. En este sentido se pronuncian también los artículos 86.5 y el 88.4 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de gestión y ejecución del planeamiento de Canarias, y 177 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

– La hipoteca es un derecho de realización de valor que, per se, no implica una enajenación automática de un bien, ni, en el caso de que la ejecución hipotecaria tenga lugar, una pérdida económica para el hipotecante no deudor, ya que este podrá ejercitar la correspondiente acción de regreso contra el deudor en términos análogos a los previstos en el artículo 1843 del Código Civil, en sede de fianza, y el artículo 1158 del Código Civil, que regula el régimen general del pago de las obligaciones, lo que dota, a dicho gravamen, a priori, de una neutralidad económica.

– En nuestro ordenamiento, en el ámbito de las sociedades mercantiles, es pacífica y generalmente aceptada la denominada «doctrina de los actos neutros o polivalentes» en cuya virtud, por no ser contrarios al objeto social -y la junta de compensación tiene facultad de hipotecar en el cumplimiento de sus fines-, deben entenderse incluidos en ámbito de actuación propio del representante orgánico; en el presente caso, de la junta de compensación, aun cuando su conexión con el objeto social no sea patente o manifiesta. Y entre esos actos de naturaleza neutra o polivalente, que, por tener causa fungible, pueden ser onerosos o gratuitos, y que están incluidos en el poder de representación del órgano de administración social por no ser contradictorios con el

objeto social, deben incluirse indudablemente los contratos de prestación de garantías, como las fianzas o las hipotecas.

– La actividad urbanizadora es una actividad de contenido económico en los términos expuestos, y, reconocida la plena capacidad jurídica de la junta de compensación para realizar actos de disposición y gravamen para el cumplimiento de sus fines, queda excluido del ámbito objetivo de la calificación del registrador la apreciación de si el acto documentado está o no comprendido en los fines «objeto social» de la junta de compensación. Y resulta materialmente imposible determinar por el registrador si el acto contenido en la escritura calificada está o no comprendido dentro de los fines propios de la junta de compensación, y, mucho menos, determinar que es contrario al objeto social de la junta de compensación.

– Resulta asimismo imposible, tanto para el notario como para el registrador, determinar el grado de vinculación o pertenencia o no a la junta de compensación de las distintas partes del negocio documentado y su mayor o menor conexión directa o indirecta con los fines de la misma, ya que la vida jurídica y económica se desarrolla en gran parte fuera del ámbito de la actuación notarial, y, en mayor medida, fuera del ámbito de la publicidad hipotecaria, pues pueden existir multitud de negocios que no tengan reflejo notarial ni registral o que no lo tengan en la totalidad de sus fases o elementos, sin que ello deba comportar en sí mismo una actuación ilegal o fraudulenta o, -como parece deducirse de la nota calificación recurrida- un acto contrario a los fines de la junta de compensación.

– La mención que hace el registrador a la constancia en el folio de la finca de que la junta de compensación se reserva la propiedad de la misma para su enajenación directa «con el fin de sufragar los gastos de urbanización y/o reposición, así como cualquier otro gasto señalado en el proyecto de compensación», no puede fundamentar la denegación de la inscripción de la hipoteca en los términos que resultan de la escritura calificada, ya que el registrador carece medios para determinar si el acto documentado excede o no de la finalidad designada para dicha finca y la constitución de la hipoteca ha sido autorizada expresamente por la Asamblea de propietarios. Y si dicho dato constituye una limitación esencial a las facultades dispositivas de la junta de compensación la misma debería constar reflejada en la información registral de la finca emitida el día 29 de septiembre de 2022.

2. Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre la falta de motivación de la calificación recurrida, cabe recordar que este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar en reiteradas ocasiones que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial 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 los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007 y 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es necesario justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe

entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina de este Centro (Resoluciones de 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero de 2021, entre otras), que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

En el presente caso el registrador ha expresado con claridad los defectos y los ha fundado en diversos preceptos, con una motivación que ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

3. Para analizar el fondo del recurso, debe abordarse una cuestión de evidente importancia, cual es la naturaleza jurídica de las juntas de compensación, pues sin duda incide de forma sustancial en sus facultades y forma de actuación.

La relevancia de tal cuestión es patente si se tiene en cuenta que el recurrente afirma que los fines de la junta de compensación son conceptual y sustancialmente equiparables al concepto de objeto social de las sociedades mercantiles. Y en la propia nota de calificación el registrador utiliza dicha equiparación al afirmar que la constitución de una garantía para asegurar una deuda de un tercero es «ajena a su objeto social».

A continuación se pondrá de manifiesto que esa pretendida equiparación no responde a la naturaleza jurídica de las juntas de compensación, aunque tampoco es correcta la alusión que se hace en la nota de calificación al «objeto social» de aquéllas.

Interesa poner de relieve que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en sentencia número 60.136/2012, de 30 de octubre, afirma que se puede «traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 1991, según la cual: “El sistema de compensación se incardina como uno de los métodos o instrumentos legales para la actuación administrativa, a fin de ejecutar los polígonos o unidades de actuación; en él los propietarios del suelo afectado se obligan junto a la aportación de sus respectivas parcelas y terrenos de cesión obligatoria a la Administración actuante, a la ejecución de las obras de urbanización en los términos fijados en el plan de actuación urbanística que se constituyen por el procedimiento legalmente establecido, en Junta de Compensación que como órgano de naturaleza administrativa, sujeto a la tutela de la Administración, con personalidad jurídica propia, previa inscripción en el Registro correspondiente de Entidades Urbanísticas colaboradoras, con plena capacidad de obrar y de carácter corporativo integrada además por un representante de esa Administración, por los propietarios del suelo exterior pero ocupado para la ejecución y por las empresas urbanísticas que participan como dueños de la tierra en la gestión urbanística, aprueba por el correspondiente procedimiento, las bases de actuación, sus Estatutos y el Proyecto de Compensación”».

La normativa aplicable a este sistema de gestión será la propia de la Comunidad Autónoma de que se trate, la de Canarias en este caso (marco competencial derivado de la sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo); quedando de algún modo, en segundo plano, la legislación estatal (básicamente los artículos 157 a 185 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

Según *communis opinio*, las juntas de compensación tienen naturaleza administrativa (algo que incluso sirvió de base a alguna formulación doctrinal sobre la naturaleza del

Derecho administrativo, basada en la identificación de la actividad administrativa por su aspecto jurídico-formal, a partir de la noción del acto administrativo), si bien esa naturaleza administrativa ha sido matizada en diversas resoluciones judiciales. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1989 afirma que la junta de compensación «al contratar-ejecución de obras, préstamos, ventas de terrenos, etc.–, no ha de someterse a las formalidades propias del Derecho Administrativo, pues todo ello tiene un carácter instrumental respecto de la finalidad última de la ejecución del planeamiento sin implicar el ejercicio directo de funciones públicas».

No ha faltado, por ello, quien ha afirmado que las juntas de compensación tienen una doble naturaleza jurídica, pública y privada, pues si actúan como entidad privada quedan fuera del ámbito del Derecho administrativo y les será de aplicación el Derecho privado. Bien elocuente en este sentido es el auto 196/2004, de 14 de octubre, de la Audiencia Provincial de Madrid, cuando afirma: «En suma, la Junta de Compensación goza de capacidad de derecho privado para el cumplimiento de fines conexos con aquellos de carácter público en orden a la ejecución de las obras de urbanización incluidas en el plan, quedando sujetas a la jurisdicción civil las controversias que en este específico orden jurisdiccional se produzcan, pues de esta jurisdicción solo quedan excluidas las pretensiones que se deduzcan en relación con los actos de las Administraciones públicas sujetos al derecho administrativo».

Ahora bien, podría concluirse, con la mejor doctrina, que algunos de los actos de la junta de compensación se encuentran bajo el paraguas de lo público y serían revisables en vía administrativa y ante la jurisdicción contencioso-administrativa; mientras que otros serían actos puramente privados y tendrían acceso a la jurisdicción civil (se citan como ejemplo las controversias sobre cumplimiento y extinción de un contrato por el cual la junta adjudica la ejecución de la obra de urbanización a un tercero, pero no la fase previa de preparación y adjudicación del contrato, que estaría sujeta al Derecho administrativo). Por ello, cuando las juntas de compensación intervengan en funciones públicas delegadas de la Administración actuante, estarían revestidas de naturaleza administrativa, constituyendo una figura típica de autoadministración; en los demás casos, actúan como entidades privadas y, no tratándose de actos de la Administración Pública, las actuaciones que realicen en este ámbito –adjudicación de parcelas, venta de solares, etc.– quedan excluidas del análisis de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Pero tales actuaciones que se podrían caracterizar como extramuros y sin implicar, por tanto, ejercicio directo de funciones públicas, han de tener carácter instrumental respecto de la finalidad última de ejecución del planeamiento; aclaración esta última –y sobe la que más adelante se volverá– que, en este caso y en referencia a la hipoteca por deuda ajena constituida, tiene una importancia más que relevante, pues no cabe aplicar a una junta de compensación, trasvasando, como se hace en el recurso, conceptos solo referibles a las sociedades mercantiles –v.gr. la doctrina de los actos neutros en orden a la prestación de garantías–.

4. Antes se ha mencionado la transcendencia de la normativa de las Comunidades Autónomas sobre la cuestión. Así y respecto de la Comunidad Autónoma de Canarias, ha de tenerse en cuenta la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que en su artículo 227 establece: «1. La junta de compensación es una asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras (...) 6. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada».

Y en su artículo 228: «1. La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles afectados por la gestión común, pero los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad. 2. Las juntas de

compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en el ordenamiento jurídico y las previstas en los estatutos».

A su vez, el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, establece en su artículo 83: «1. La junta de compensación ostenta la condición de asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras. (...) 4. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos». Y el artículo 137.4.d).7), de dicho Reglamento (relativo a las circunstancias que, como mínimo, deben contener los estatutos de las entidades urbanísticas de gestión), enumera, como uno de sus fines: «Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o de administración de los bienes que integran el patrimonio de la entidad, y concretar contratos y créditos de todas clases, dentro del objeto de la entidad».

Los preceptos transcritos delimitan el marco normativo aplicable a las juntas de compensación (en este caso de la Comunidad Autónoma de Canarias), siendo el criterio rector que las posibles actuaciones (v.gr. actos de disposición) ajenas al ejercicio directo de funciones públicas han de tener un carácter instrumental respecto de la ejecución del planeamiento. A ello ha de añadirse, siguiendo a la mejor doctrina y en relación con la facultad fiduciaria de disposición de las fincas por la junta de compensación, que la misma se entiende ceñida a las fincas de origen, toda vez que respecto de las fincas de resultado solo cabría la enajenación, por parte de la junta, de aquellas que se hubiese adjudicado con la finalidad de financiar la obra de urbanización, extremo éste que es decisivo.

5. Para cerrar este primer defecto y antes de entrar en el examen del segundo, procede detenerse en la alusión que contiene el recurso a la constatación, en el folio de la registral 40.109, de que la junta de compensación se reservó la propiedad para su enajenación directa, con el fin de sufragar los gastos de urbanización y reposición, así como cualquier otro gasto señalado en el proyecto de compensación; lo que, a juicio del recurrente, no puede servir de base a la denegación de la inscripción, pues: «(...) Si dicho dato resulta constituye una limitación esencial a las facultades dispositivas de la Junta de Compensación la misma debería constar reflejada en la información registral de la finca emitida el día 29 de septiembre de 2022 –fecha en la que estaba inicialmente prevista la firma del documento–, en virtud de solicitud formulada por este Notario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175.4 del Reglamento Notarial (...)».

Ahora bien, siendo cierto que esa limitación sí que tendría que constar en la nota de información continuada, pues restringe un posible acto de enajenación, la escritura, en este punto y en lo que afecta a la finca registral 40.109, no es clara, pues en un apartado indica, en referencia a las cargas, limitaciones y gravámenes, que no existen, a excepción de nota de afección fiscal; y que ello resulta de los términos que constan en la información del Registro «que dejó incorporada a la presente matriz» (si bien tal nota no consta reproducida en la copia obrante en el expediente); mientras señala, acto seguido, que, «atendida a la naturaleza del presente otorgamiento renuncia (se entiende el otorgante) a la información de Registro de la Propiedad, por conocer el estado de cargas de la misma, asumiendo expresamente los riesgos que se derivan de la presente renuncia»; de lo que el notario advierte.

Lo expuesto, sin duda, no limita el alcance de la calificación del registrador con base en lo que resulte de los libros del Registro; y, si bien es cierto que la nota ha de expresar la circunstancia mencionada, el recurso alude a una nota anterior en el tiempo al otorgamiento, no pudiendo tampoco obviarse que la escritura contiene una clara renuncia a la información registral (respecto de la finca 40.109), sin que conste incorporada ninguna nota relativa a dicha finca.

En resumen y para concluir el examen de este defecto, queda claro que la finalidad de las juntas de compensación es esencialmente pública, pues no es otra que ejecutar el planeamiento en tanto que colaboradoras de la Administración Pública, ejerciendo unas funciones y desplegando una actuación encaminada a una específica y concreta finalidad que ya se ha indicado, la ejecución del planeamiento; igualmente predicable respecto de aquellos otros actos o negocios jurídicos que escapen del marco conceptual de lo «público-administrativo». Por ello, traer a colación conceptos aplicables a las sociedades mercantiles no tiene amparo en el marco legislativo vigente; a lo que hay que añadir que, si la función primordial de una junta de compensación es la ejecución del planeamiento, en tanto que entidad colaboradora de gestión, en el caso de este recurso se trata de una finca adjudicada a la junta en 2007 (como se indica en apartado «título» de la escritura calificada), lo que es indicativo de un planeamiento ya ejecutado.

Por consiguiente, la constitución de una hipoteca en garantía de una determinada deuda ajena escapa del marco conceptual y funciones (sean público-administrativas o de otra naturaleza) de una junta de compensación, por lo que el defecto ha de ser confirmado.

6. Finalmente, respecto del defecto relativo a la incorrecta expresión, por parte del notario, del juicio sobre suficiencia de las facultades representativas de quien actúa en nombre de la junta de compensación, debe partirse del contenido de la escritura calificada en que se expresa lo siguiente: «Doña R. R. C., ostenta la representación, en su apodera [sic] de "Junta de Compensación Campo de Golf de Puerto del Carmen", en virtud del acuerdo de Asamblea, que fue objeto de elevación a público en escritura autorizada por mí, Javier Jiménez Cerrajería, en el día de hoy con el número de protocolo inmediatamente anterior al presente. Asevera la vigencia de su cargo y que no ha variado la capacidad, ni las demás circunstancias aquí consignadas de la persona a la que representa ni la situación de titularidad real de la misma que consta identificada en el acta notarial anteriormente reseñada».

Como ya se apuntó antes, el registrador objeta, respecto del aludido acuerdo elevado a público (en el número de protocolo anterior), que no es posible discernir si tenía por objeto la concesión de poder para realizar actos dispositivos en general (y que el notario autorizante ha considerado suficiente para el acto que se documenta a pesar de encontrarse fuera del objeto social); o si es el propio acuerdo de la asamblea, autorizando la constitución de hipoteca, el que era objeto de ejecución.

Sobre la cuestión debatida hay reiterados pronunciamientos de este Centro Directivo que, por ser conocidos, no es necesario ahora repetir, pues es evidente que la reseña que efectúa el notario en la escritura, en orden a las facultades representativas de quien actúa en nombre de la junta de compensación, no se ajusta a dicha doctrina (pese al juicio de suficiencia consignado en la escritura). Y es que como puso de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018: «1. Corresponde al Notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del Registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. 2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al Notario autorizante de la escritura, sin que el Registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere».

Tal y como aparece reflejada en la escritura la intervención de quien representa a la junta de compensación, tiene razón el registrador al afirmar que en la misma no se reflejan adecuadamente los elementos necesarios para verificar su congruencia con el negocio jurídico documentado, en orden a discernir si el acuerdo elevado a público tenía por objeto la concesión de poder para realizar actos dispositivos; o si era el propio acuerdo de la asamblea autorizando la constitución de hipoteca el que era objeto de ejecución. En especial, porque la afirmación del recurrente en su escrito en el sentido de

que «la constitución de la hipoteca ha sido autorizada expresamente por la Asamblea de propietarios», ni consta ni puede inferirse, en modo alguno, de los términos en que se ha plasmado en la escritura el juicio notarial sobre suficiencia de las facultades representativas, y si este es congruente con lo en ella documentado. Por tal razón el defecto ha de ser necesariamente confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 1 de marzo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.