

tro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos. 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así se establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales (cfr. artículos. 3 de la Ley Hipotecaria, 33 y 34 del Reglamento Hipotecario y 1.216 del Código Civil).

Ahora bien, si la determinación acerca de cuándo un documento español reúne las condiciones necesarias para ser calificado como público o auténtico no presenta dificultades a la vista de la definición contenida en el artículo 1.216 del Código Civil, la cuestión se complica extraordinariamente cuando se trata de un documento extranjero. Desde luego este documento habrá de tener en España fuerza con arreglo a las Leyes (cfr. artículos. 4 de la Ley Hipotecaria y 36 del Reglamento Hipotecario), por haberse observado en su otorgamiento las formas y solemnidades establecidas en el país correspondiente, pero esta primera aproximación no resuelve totalmente el problema planteado porque se trata aquí de determinar en función de la exigencia de documentación pública para la inscripción en el Registro de la Propiedad español, cuando un documento extranjero puede ser calificado como título público, y pueda así tener acceso al Registro de la Propiedad.

Sería inoportuno intentar resolver el problema por aplicación de los reglas que contiene el artículo 11 del Código Civil respecto de la forma de los actos y contratos, porque este artículo resuelve únicamente cuestiones en torno a la validez de distintas formas en el ámbito del Derecho Internacional Privado, en armonía, por cierto, con el principio general de libertad de forma para los contratos en nuestro Derecho interno (cfr. artículos. 1.278 y ss. del Código Civil), mientras que aquí, como antes se ha apuntado, se trata de precisar un problema concreto: La aptitud de un documento extranjero para acceder al Registro Español. Por el contrario, es el artículo 12.1 del Código Civil, el que debe tenerse presente para encauzar la cuestión: en efecto, si el documento público español, por reunir unas características especiales, es inscribible en el Registro de la Propiedad –lo que no ocurre, como regla, respecto de los documentos privados– se hace necesaria una labor previa de calificación o, dicho de otro modo, de comparación entre los requisitos básicos exigidos al documento extranjero para gozar de ese mismo valor público en su propio ordenamiento. Sólo cuando el documento extranjero reúna los requisitos o presupuestos mínimos imprescindibles que caracterizan al documento público español, es cuando podrá sostenerse que aquél sea apropiado para ser inscrito en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo que se ha venido a denominar en la doctrina como equivalencia de las formas.

Desde este punto de vista debe afirmarse que el documento público español alcanza este valor cuando en él concurren las exigencias básicas siguientes: a) que haya sido autorizado «por un Notario o empleado público competente» (artículo 1.216 del Código Civil), es decir, que el funcionario autorizante sea el titular de la función pública de dar fe, bien en la esfera judicial, bien en la esfera extrajudicial; b) que se hayan observado «las solemnidades requeridas por la Ley» (artículo 1.216 del Código Civil), lo que se traduce en el cumplimiento de las formalidades exigidas para cada categoría de documento público, las cuales, cuando se trata de documentar públicamente un acto extrajudicial, son sustancialmente, la necesidad de la identificación suficiente del otorgante del acto o contrato (fe de conocimiento o juicio de identidad) y la apreciación por el autorizante de la capacidad del otorgante (juicio de capacidad), si bien en cuanto a este último requisito ha de precisarse que la no constancia documental del juicio de capacidad no implica que éste no haya existido pues puede considerarse implícito en la autorización del documento, como la prueba el hecho de que su falta de constatación expresa en el documento notarial no lleva consigo la nulidad del instrumento público (cfr. artículo 27 de la Ley del Notariado), así como el hecho de que haya documentos judiciales que constatan acuerdos entre particulares en los que no se expresa tal juicio de capacidad.

Si se comparan, pues, los requisitos básicos indicados del documento extranjero calificado, se observará que éste debe ser rechazado, como acertadamente señala el Registrador, por tratarse de una simple autorización con firma legitimada, sin que se le haya probado al funcionario calificador, que los documentos aportados sean equivalentes a una Escritura de poder notarial española (Cfr. Resolución de 19 de febrero de 2004).

3. Respecto del primer defecto ha de manifestarse que la escritura calificada es de fecha 30 de enero de 2001 anterior, en consecuencia, a la Ley 24/2001, de 27 de noviembre, sin que se haya emitido juicio de suficiencia.

Del examen de los documentos aportados resulta evidente que no se acreditan debidamente los nombramientos de don Mohamed Hassad y Mohamed Berrada como Presidentes Directores Generales de la «Compañía Nacional Royal Air Maroc», toda vez que dichos nombramientos resultan de sus meras manifestaciones, por lo que procede confirmar igualmente el primer defecto de la nota de calificación (Cfr. Resolución 27 de mayo de 2005).

4. En cuanto al último defecto, el documento autoriza para la venta de un «local comercial de 86 m², situado en Pasaje José Pizarro 7 en Torremolinos», y en la Escritura calificada se describen dos elementos: Un apartamento de 2473 metros cuadrados, en el número 7 de la calle trasversal a la del pasaje de José Pizarro, y un local comercial de 45,35 metros cuadrados en el mismo lugar.

Este tercer defecto igualmente debe ser confirmado, por cuanto de su mero cotejo se constata la no coincidencia de descripciones contenidas en la autorización de venta y en la Escritura calificada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar íntegramente la nota de calificación.

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, 23 de mayo de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

11397 *ORDEN JUS/2016/2006, de 8 de junio por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Arcentales, a favor de don Ignacio Londáiz Montiel.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 13 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Arcentales, a favor de don Ignacio Londáiz Montiel, por distribución de su padre, don Joaquín Ignacio Londáiz Mencos.

Madrid, 8 de junio de 2006.–El Ministro de Justicia, Juan Fernando López Aguilar.

11398 *ORDEN JUS/2017/2006, de 8 de junio por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Baynoa, a favor de don Javier de Echevarría y Carreres.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 12 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Baynoa, a favor de don Javier de Echevarría y Carreres, por cesión de su padre, don José Fernando de Echevarría y García-Briz.

Madrid, 8 de junio de 2006.–El Ministro de Justicia, Juan Fernando López Aguilar.

11399 *ORDEN JUS/2018/2006, de 8 de junio por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Fuenteblanca, a favor de don Martín Fernando Cabello de los Cobos y Mancha.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 12 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Fuenteblanca, a favor de don Martín Fernando Cabello de los Cobos y Mancha, por cesión de su padre, don Martín Cabello de los Cobos y Cortés.

Madrid, 8 de junio de 2006.–El Ministro de Justicia, Juan Fernando López Aguilar.