

563

REAL DECRETO 1601/2007, de 30 de noviembre, por el que se indulta a don Diego Serrano García.

Visto el expediente de indulto de don Diego Serrano García, condenado por la Audiencia Provincial, Sección Tercera, de Zaragoza, en sentencia de 20 de noviembre de 2006, como autor de un delito de lesiones, a la pena de tres años de prisión, con la accesoria de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de condena, y de una falta de lesiones, a la pena de un mes de multa con una cuota diaria de seis euros, por hechos cometidos en el año 2005, en el que se han considerado los informes del tribunal sentenciador y del Ministerio Fiscal, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de noviembre de 2007,

Vengo en conmutar a don Diego Serrano García la pena privativa de libertad impuesta por otra de dos años de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación del real decreto.

Dado en Madrid, el 30 de noviembre de 2007.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,

MARIANO FERNÁNDEZ BERMEJO

564

REAL DECRETO 1602/2007, de 30 de noviembre, por el que se indulta a don Emilio Vázquez Ruiz.

Visto el expediente de indulto de don Emilio Vázquez Ruiz, condenado por la Audiencia Provincial de Cádiz, Sección Primera, en sentencia de 23 de septiembre de 2005, como autor de un delito contra la salud pública, a la pena de tres años de prisión y multa de 500 euros, con la accesoria de inhabilitación especial, para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de condena, por hechos cometidos en el año 2004, en el que se han considerado los informes del tribunal sentenciador y del Ministerio Fiscal, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de noviembre de 2007,

Vengo en conmutar a don Emilio Vázquez Ruiz la pena privativa de libertad impuesta por otra de dos años de prisión, a condición de que no abandone el tratamiento que tiene iniciado hasta alcanzar la total rehabilitación y no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de cuatro años desde la publicación del real decreto.

Dado en Madrid, el 30 de noviembre de 2007.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,

MARIANO FERNÁNDEZ BERMEJO

565

RESOLUCIÓN de 27 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, contra la negativa del registrador de la propiedad de dicha capital n.º 6, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital (titular del Registro número 6), don Jorge Requejo Liberal, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 27 de julio de 2007 don Eduardo Jiménez García, Notario de Valladolid, autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en la que el prestatario interviene no sólo en nombre propio sino también en nombre y representación de la hipotecante cuyas circunstancias identificativas se detallan. El Notario expresa que se acredita la representación mediante una escritura de poder conferido en favor de aquél por dicha hipotecante (escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo). Y, respecto de dicha escritura de poder el Notario Sr. Jiménez García expresa lo siguiente:

«Teniendo en cuenta que la presente escritura lo es de préstamo hipotecario, de la copia autorizada de dicho poder que me exhibe, la examino, concretamente la relación de la esencia de las facultades en él contenidos y de dicha relación y de dicha esencia resulta que se encuentra la de hipotecar bienes inmuebles, el anterior fundamento sirve de base para juzgar, como juzgo, bajo mi responsabilidad, que dichas facultades representativas son suficientes para el acto que se instrumenta en esta escritura.»

II

El título se presentó mediante telefax en el Registro de la Propiedad número 6 de Valladolid el 27 de julio de 2007; fue retirado y devuelto posteriormente al Registro el 28 de agosto; y el 3 de septiembre fue objeto de calificación negativa emitida por del Registrador de la Propiedad don Jorge Requejo Liberal, que a continuación se transcribe parcialmente, únicamente respecto de los extremos de la misma que son objeto de este recurso:

«... Previa calificación del precedente documento, y después de examinar el contenido de los Asientos de este Registro de la Propiedad, se suspende la constitución de hipoteca sobre la finca que se describe en el precedente documento, por la incongruencia (art. 98.2 segundo inciso conforme a la redacción de la Ley 24/2005) entre el juicio notarial de suficiencia de la representación y el contenido de la propia escritura.

De conformidad con lo solicitado en la cláusula 15.^a se ha practicado anotación de suspensión por dicho defecto subsanable...

No se han hecho constar los siguientes pactos...

Hechos

Mediante escritura autorizada el 27 de Julio de dos mil siete por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, se instrumenta un préstamo con garantía hipotecaria sobre una finca, que es aceptado mediante diligencia de ratificación y aceptación extendida el mismo día del otorgamiento autorizada por el mismo Notario.

No se contiene relación alguna de los hechos (facultades del poderante —*sic*—) que fundan la eventual congruencia entre el juicio de suficiencia y la escritura otorgada, en la que interviene una sola persona en su propio nombre como prestatario y en representación de la propietaria de la finca que se pretende hipotecar, sin que se contemple entre sus facultades, al menos no resulta del contenido de la escritura, el ejercicio de las mismas cuando entre ambos existiese conflicto de intereses o se diera el supuesto de autocontratación.

Fundamentos de Derecho

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual: [se transcribe].
2. El artículo 1.259 del Código Civil. [se transcribe].
3. El apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en su redacción de la Ley 24/2005: [se transcribe].
4. El artículo 143 del Reglamento Notarial, con arreglo al cual:

«... Los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial sólo podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias.»

5. Debe asimismo partirse de que congruencia y motivación son conceptos inescindibles siendo por ello inviable valorar la congruencia de un juicio de suficiencia inmotivado: como tal ha de considerarse el que no establece el enlace lógico entre los hechos analizados y la valoración jurídica que deriva de la aplicación a tales hechos de las normas pertinentes.

6. Es de subrayar que frente a lo dicho sobre el alcance de la valoración de la congruencia a realizar por el Sr. Registrador conforme a la actual dicción del art. 98.2 en Resoluciones de la DGRN como las de 14 de marzo y 20 de marzo de 2007 donde literalmente se indica que la nueva norma surge para que el Registrador pueda apreciar, por ejemplo, la incongruencia del siguiente supuesto: “se expresa que las facultades representativas son suficientes para ‘vender’ cuando se trata de una escritura de donación” ha de discreparse de que tal sea la intención del legislador al encomendar dicha función al Sr. Registrador pues la misma resulta por innecesaria totalmente absurda.

En este sentido parece evidente que tal exégesis resulta absurda como absurdo es desde una perspectiva de creación legislativa que se indique en una norma que el alcance de la congruencia a valorar por el funcionario calificador se limite a “casar” formalmente el nomen iuris del negocio autorizado con el nomen iuris de las facultades representativas. Es decir que resultara congruente el juicio —y es lo que debe añadirse [*sic*] calificarse por el Sr. Registrador— si las facultades lo son para vender y el negocio autorizado es una venta. Indicaremos por ello que no se promulga un precepto de nuevo cuño para normar lo que no necesita de regla alguna por ser algo absolutamente evidente e inviable el supuesto que hipotéticamente quiere atajarse. Así ocurriría si la prevención del legislador lo fuera ante escrituras otorgadas por apoderados en cuya virtud el Sr.

Notario expresara que las facultades son suficientes para vender y a la par autorizara una escritura de donación: supuesto al que quiere reconducir el precepto la DGRN.

Frente a tal idea, que reduce al absurdo de su inutilidad la norma, ha de considerarse aceptable el superior criterio manifestado jurisdiccionalmente por diversas Sentencias de nuestros Tribunales que han cuestionado la referida exégesis de la DGRN pues, de distinta manera, la valoración de la congruencia entre el juicio de suficiencia y el negocio autorizado exige que aquel sea completo pues se trata de un "juicio" y por ende, como cualquier juicio o decisión, tanto administrativa (y esta lo sería) como judicial, ha de ser motivado. Tal motivación exige conocer la ligazón entre el hecho enjuiciado por el Sr. Notario (las facultades otorgadas) y la consecuencia que predica (suficiencia para realizar el negocio) pues sin duda el juicio de suficiencia es un acto de razón y no un acto de poder.

Llega a esta conclusión con una claridad meridiana la Sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 44 [sic] de fecha 19 de enero de 2007 que ha valorado el tema al amparo ya de la nueva redacción del art. 98.2.º donde se concluye que:

"es la misma argumentación que expone la DGRN la que determina que no sea posible que el Registrador cumpla no ya la función que literalmente le encomienda el art. 18 LH, sino la función que la DGRN entiende que debe cumplir esto es, citando literalmente la Resolución recurrida, 'calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado el 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 documentado'. Es decir que se impone al Registrador un 'juicio de congruencia entre el juicio de valor del notario y el acto a efectuar', juicio de congruencia que sin expresar facultades en que se basa el notario para emitir el juicio de valor resulta no ya difícil sino imposible saber como va a poder efectuarlo el Registrador como no sea obviando su función de control".

De igual manera la Sentencia de 14 de marzo de 2007, del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 53 de Barcelona dice sobre este concreto particular (Autocontratación):

"no se entiende cómo va a poder hacer el Registrador ese juicio de congruencia entre el juicio de valor del Notario y el negocio jurídico documentado objeto de inscripción si no se expresan las facultades en que se basa el Notario para emitir su juicio de valor. De este modo la expresión de fórmulas genéricas (ad exemplum 'tiene a mi juicio capacidad suficiente') sin que ahora sea necesario incorporar las escrituras, impiden al Registrador desarrollar sus funciones calificadoras en cuanto al juicio de congruencia sin una mínima expresión de las facultades representativas".

De conformidad con cuanto se expone, la nueva redacción del art. 98.2 en relación con la Resolución de 12 de abril de 2002, dictada al amparo del art. 103 de la Ley 24/2001, y cuya derogación no se ha producido mediante la oportuna inserción en el epígrafe de Disposiciones Generales del BOE, determina un resultado sistemático absolutamente coherente: la breve transcripción de las facultades, calificada como somera por la DGRN en su Instrucción General de 12 de abril de 2002, proporciona la base fáctica del juicio de suficiencia y con ello se logran los objetivos pretendidos: por un lado se reduce el tamaño del instrumento público y, paralelamente, refuerza la seguridad jurídica preventiva pues permite calificar la congruencia del art. 98.2 que el legislador encomienda al Registrador como fórmula alternativa a la incorporación del documento o a su transcripción total. Ha de tenerse en cuenta que dicha Instrucción, en virtud de la habilitación legislativa, efectuaba la interpretación auténtica del término "reseña" contenido en el apartado 1 del art. 98 que no se ha visto para nada alterada, ni por ende derogada, por la nueva redacción del art. 98.2.

El resultado de la exégesis jurisdiccional que se ha plasmado es la plena coordinación de los arts. 18 de la L.H. y 98 de la Ley 24/2001.

7. La resolución de la DGRN de 15 de Junio de 2004 cuando recoge el pronunciamiento de La Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de Noviembre de 2001, con arreglo a la cual:

El autocontrato o negocio jurídico del representante consigo mismo es válido, en principio; no lo es cuando en casos concretos la ley lo prohíbe, porque advierte que puede haber conflicto de intereses y cuando, aunque la ley nada disponga, se produce tal conflicto; en todo caso, es válido cuando se ha autorizado expresamente en el poder de representación. La sentencia de esta Sala de 12 de junio de 2001 recoge (en su fundamento 2.º, párrafo 3.º) la doctrina jurisprudencial, que ahora se asume y ratifica, destacando que es válido el autocontrato en que hay una "previa licencia", lo que se reitera de nuevo. Dice así, literalmente, dicha sentencia: "... hipótesis de autocontrato, o contrato consigo mismo, en la modalidad más genuina (y tachada de más peligrosa por el mayor riesgo de parcialidad) que se da cuando existe una sola voluntad que hace dos manifestaciones jurídicas conjugadas y económicamente contrapuestas

(Resolución de 9 de febrero de 1946), es decir, cuando una persona cierra consigo misma un contrato actuando a la vez como interesada y como representante de otra" (sentencia de 5 de noviembre de 1956).

8. La Resolución de la Dirección General de los Registros de 11 de Mayo de 1998, cuando señala que "Si bien es cierto que el terna de si puede el representante actuar cuando existe contraposición de intereses con su representado no está específicamente contemplado en el Código Civil, es un tema ampliamente debatido por la doctrina y la jurisprudencia, que llegan a la conclusión de que, la regla general es la de que el representante no puede actuar en este supuesto y únicamente lo puede hacer cuando está expresamente autorizado para ello, o esté autorizado para el acto específico en donde existe dicha contraposición, o bien, por la forma de actuar del representado".

La existencia del conflicto de intereses se evidencia por la vinculación del patrimonio de la persona representada por el propio prestatario, sin que del contenido de la escritura aparezca expresamente autorizado para ello.

9. La DGRN en resoluciones de 2004 y 2005 así lo reconoce (...)"El Registrador deberá calificar la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio 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". No se entiende cómo va a poder el Registrador hacer ese juicio de congruencia entre el juicio de valor del Notario y el negocio documentado objeto de inscripción si no se expresan las facultades en que se basa el Notario para emitir su juicio.

10. La sentencias de 23-12-2005 del Juzgado de primera instancia número 8 de Barcelona confirmando la Resolución DGRN 20-4-2005, estima que, cuando cabe apreciar autocontratación o conflicto de intereses, es necesario un apoderamiento especial para ello o su autorización anterior o posterior.

A la vista del título presentado y del contenido del mismo cuyo acceso al registro de la Propiedad se suspende, se considera, sin perjuicio, como tercero directamente afectado por la calificación a la propietaria de la finca doña Mercedes Rodríguez Vázquez.

Contra la presente calificación podrá interponerse recurso en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de su notificación, ante los juzgados de esta capital por las normas del juicio verbal. Optativamente podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la misma, ante este Registro de la Propiedad para la Dirección General de los Registros, o en las oficinas a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas (arts. 322 y sigtes. de la Ley Hipotecaria). También podrá solicitarse nueva calificación al Registrador Sustituto, en el plazo de quince días contados a partir de la notificación de esta, con sujeción a las reglas contenidas en el artículo 19 bis) de la ley Hipotecaria, y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.

Valladolid a tres de septiembre de dos mil siete.—El Registrador.»

III

La calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura calificada, según afirma el Registrador en su informe, aunque no específicamente la forma ni la fecha de dicha notificación.

Por escrito que tiene fecha de 2 de octubre de 2007, que causó entrada en el Registro al día siguiente, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación en el que, alegó los siguientes argumentos:

Como indica la Resolución de 28 de febrero de 2007 de esta Dirección General, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 13 de marzo de 2007, «el carácter vinculante atribuido a las Resoluciones de esta Dirección General (por el referido artículo 327 de la Ley Hipotecaria), tiene una doble consecuencia práctica: a) Limita las facultades calificadoras del Registrador, pues si entre el supuesto planteado y el resuelto existe identidad de razón deberá calificar conforme a la doctrina fijada por su superior jerárquico, con independencia de cuál sea su criterio u opinión jurídica personal; b) Amplía las facultades de defensa del particular frente a una calificación injusta o arbitraria: cuando el interesado estime que la calificación negativa es contraria a una Resolución de esta Dirección General, bastará que demuestre la identidad de razón entre ambos supuestos para que sin entrar de nuevo en el fondo del asunto se estime su recurso por el hecho de haber sido objeto de una calificación injusta que no respetó el criterio vinculante expresado por/a administración a través de sus resoluciones».

Entre el presente supuesto y el resuelto por Resolución de 5 de junio de 2007 de esta Dirección General (Boletín Oficial del Estado de 4 de julio de 2007), que cita en igual sentido la Resolución de 22 de septiembre de 2005 y, especialmente, en las de 27 de noviembre de 2006 y 28 de febrero de 2007, existe una completa y absoluta identidad de razón, al punto que los términos del juicio de suficiencia y la relación parental entre parte hipotecante y prestataria coinciden casi a la letra. Y en el supuesto de

hecho que contemplan las citadas Resoluciones, al igual que en el que nos ocupa:

a) El Registrador que deniega la inscripción por medio de la calificación impugnada mantiene que no consta salvada la autocontratación del apoderado.

b) Y frente a tal opinión, esta Dirección General resuelve, en todos los casos, estimando el recurso y revocando la calificación, porque, reproduciendo literalmente la de 5 de junio de 2.007, que transcribe la de 28 de febrero de 2007, «... nos encontramos ante un supuesto de hecho en el que el Notario, al amparo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, juzga suficientes las facultades representativas del apoderado, y resulta evidente que ese 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 préstamo con garantía hipotecaria. A mayor abundamiento, en la Resolución de 22 de septiembre de 2005 y, especialmente, en las de 27 de noviembre de 2006 y 28 de febrero de 2007, este Centro Directivo consideró innecesario que el Notario autorizante del título calificado exprese que en el poder acreditado se salva la autocontratación».

c) En definitiva, esta Dirección General se limita a aplicar la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en el apartado 2 del artículo 98, redactado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que dice que «El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

d) Pero es que, además, los fundamentos de Derecho propuestos por el Registrador en ninguna medida apoyan su tesis, ya que:

La sentencia de 19 de enero de 2.007, del Juzgado de 1.ª Instancia 44 (no dice de qué localidad), expresa, según copia el Registrador, que «... Juicio de suficiencia que sin expresar las facultades en que se basa el Notario para emitir el Juicio de Valor resulta no ya difícil, sino imposible como va a poder efectuarlo el Registrador como no sea obviando su función de control, y la de 14 de marzo de 2.007, del Juzgado de 1.ª Instancia de Barcelona, que «no se entiende como va a poder hacer el Registrador ese juicio de congruencia entre el juicio de valor del Notario y el negocio jurídico documentado. si no se expresan las facultades en que se basa el Notario para emitir su juicio de valor. la expresión de fórmulas genéricas (ad exemplum «tiene a mi juicio capacidad suficiente»). impiden al Registrador desarrollar sus funciones calificadoras. sin una mínima expresión de las facultades representativas».

Pues bien, en la escritura cuya no inscripción provoca este recurso se indica claramente, en el juicio notarial de suficiencia, que el apoderado tiene facultades suficientes para «hipotecar inmuebles» como hace en la propia escritura, por lo que aparecen expresadas las facultades, en lo pertinente, como exige la primera sentencia citada, y existe la «mínima expresión de las facultades» que exige la segunda.

La Resolución de esta Dirección General de 15 de junio de 2004, que cita y en la que se transcribe la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 12 de junio de 2001 literalmente establece, en relación con el consentimiento expreso de la autocontratación, que es necesario pero «... sin que la previa autorización para contratar, aunque haya de constar con claridad (en el poder), esté sujeta a requisitos especiales, por lo que, salvo que otra cosa se disponga, no hay más exigencias que las del propio poder que moraliza».

El Tribunal, en esa Sentencia, aborda una cuestión de derecho material y otra de derecho formal. En cuanto a la sustantiva, claramente establece que la facultad para autocontratar ha de serle expresamente otorgada al apoderado, por lo que no se presume. Y en cuanto a la adjetiva, establece que la concesión de la facultad no exige formalidad especial alguna.

Pues bien, si la concesión de tal facultad no está sujeta a requisito especial en el otorgamiento de un apoderamiento, tampoco parece que sea preciso un especial tratamiento formal al hacer el Notario su juicio de suficiencia.

Y por ello, si el Notario, que ha de saber que la facultad de autocontratar ha de ser expresamente conferida, hace su juicio de suficiencia diciendo que el apoderado puede, como en el presente caso, hipotecar, en los términos de la escritura, tal «juicio de suficiencia» ha de bastar para que el Registrador inscriba, aunque nada se diga expresamente de la autocontratación, porque ese juicio de suficiencia necesariamente ha de implicar que el Notario ha comprobado que la autocontratación está salvada ya que, de no estar salvada, el poder, según tiene claramente establecido la Jurisprudencia, no sería válido.

El Registrador es un funcionario del Ministerio de Justicia, parte del Poder Ejecutivo del Estado, y no de su Poder Judicial. Por ello, su capacidad para interpretar las normas es muy limitada, y está siempre sometida

al principio de jerarquía. En consecuencia, no puede interpretar —y calificar—, según cuál sea su criterio u opinión jurídica personal, como dice esta Dirección General en Resolución arriba transcrita en parte, sino que debe hacerlo sometiéndose jerárquicamente a las decisiones de dicho Centro Directivo.

Por el contrario en la calificación que se recurre el Registrador suspende la inscripción por no constar en el juicio de suficiencia que se ha salvado la autocontratación a pesar de que en supuestos idénticos, y reiteradamente, su superior jerárquica, esta Dirección General, ha dispuesto que no es preciso.

Y lo hace olvidándose por completo las numerosas resoluciones, recientes, acomodadas a la vigente legislación, no revocadas por los Tribunales como establece la Ley Hipotecaria, que tratan expresa y específicamente el supuesto de hecho planteado.

La calificación registral diametralmente contraria a la interpretación de esta Dirección General no solo quebranta el principio de jerarquía administrativa consagrado en la Constitución, y atenta contra el de seguridad jurídica, sino que, en el plano práctico, ocasiona a los Notarios y a los Gestores un trabajo innecesario, y a los «administrados» una inquietud injustificada, todo ello sumamente injusto, cuando las cuestiones que lo provocan están terminante e inequívocamente resueltas por esta Centro Directivo. Si los Notarios se atienen en su labor a lo que dicha Dirección General, que es su superior jerárquica, manda, aquéllos tienen derecho a esperar que el Registrador acepte su trabajo como correctamente hecho, y no les obligue a esfuerzos adicionales, consistentes bien en hacer lo que no están obligados a hacer —como reseñar expresamente que se ha salvado la autocontratación— bien en redactar un recurso como este, para forzarle a que se ajuste a lo mandado por esta Dirección.

IV

Mediante escrito con fecha 13 de octubre de 2007, el Registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 18 de octubre de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; artículos 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 –Sala Tercera– y 29 de noviembre de 2001 –Sala Primera–; 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; de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Séptima) de 25 de octubre de 2006, entre otras posteriores, así como la Sentencia de 22 de Noviembre de 2006 (Sección Cuarta), de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 11 de mayo de 1998, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo de 2000, 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, 11 de junio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 y 15 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; 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo y 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre, 13, 16, 20 y 21 de diciembre de 2006 y 14, 20 y 28 de febrero, 3 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 2 (1.ª y 2.ª) y 5 de junio, 19 de julio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª), 31 (1.ª y 2.ª) de octubre y las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre de 2007, entre otras.

1. En el caso a que se refiere este expediente el título calificado es una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en cuyo otorgamiento el prestatario interviene no sólo en su propio nombre y derecho sino, además, en representación del hipotecante no deudor, mediante una escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, número de protocolo, lugar y fecha de otorgamiento.

El Notario autorizante de la escritura calificada expresa respecto de dicha representación lo siguiente: «Teniendo en cuenta que la presente

escritura lo es de préstamo hipotecario, de la copia autorizada de dicho poder que me exhibe, la examino, concretamente la relación de la esencia de las facultades en él contenidos y de dicha relación y de dicha esencia resulta que se encuentra la de hipotecar bienes inmuebles, el anterior fundamento sirve de base para juzgar, como juzgo, bajo mi responsabilidad, que dichas facultades representativas son suficientes para el acto que se instrumenta en esta escritura».

Según la calificación impugnada, el Registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, existe incongruencia entre el juicio notarial de suficiencia de la representación y el contenido de la propia escritura. Y dicho funcionario calificador expresa que «No se contiene relación alguna de los hechos (facultades del poderdante —*sic*—) que fundan la eventual congruencia entre el juicio de suficiencia y la escritura otorgada, en la que interviene una sola persona en su propio nombre como prestatario y en representación de la propietaria de la finca que se pretende hipotecar, sin que se contemple entre sus facultades, al menos no resulta del contenido de la escritura, el ejercicio de las mismas cuando entre ambos existiese conflicto de intereses o se diera el supuesto de autocontratación».

2. La cuestión debatida debe resolverse según la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, resulta de las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente.

Para que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado 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 acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, 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.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que, así como el Registrador no puede revisar el juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante, tampoco podrá revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación —«reseña»— de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio —«valoración»— sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación —«harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada»—, de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción *iuris tantum* de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente.

Este criterio quedó confirmado y reforzado mediante la modificación de dicho precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, al detallarse que «El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, así como, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Estos efectos del juicio notarial de suficiencia de la representación, expresado en la forma establecida en el mencionado artículo 98.1, tienen

su fundamento en las presunciones de veracidad, integridad, y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo del artículo 1218 del Código Civil, sino de la Ley del Notariado en sus artículos 1, 17 bis y 24, éste último reformado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «Vistos» de la presente; y especialmente las de 14, 20 y 28 de febrero de 2007).

3. Las consideraciones precedentes son suficientes para estimar que existe evidente paralelismo entre la calificación negativa del Registrador y la doctrina contenida en las Resoluciones de este Centro Directivo enumeradas en el apartado «Vistos» de la presente, de modo que por aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria debe revocarse el defecto invocado por el Registrador, al ser vinculantes para todos los Registradores dichas Resoluciones mientras no se anulen por los Tribunales en resolución judicial firme, publicada en el Boletín Oficial del Estado. En este sentido, se trata de un supuesto de hecho en el que el Notario, al amparo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, juzga suficientes las facultades representativas del apoderado, siendo así que tal juicio de suficiencia del Notario resulta coherente y congruente con el negocio jurídico documentado. Y, a mayor abundamiento, en la Resolución de 22 de septiembre de 2005 y, especialmente, en la de 27 de noviembre de 2006, este Centro Directivo consideró innecesario que el Notario autorizante del título calificado exprese que en el poder acreditado se salva la autocontratación.

Este criterio ha sido reiterado en las Resoluciones de 28 de febrero y 5 de junio de 2007 (BOE de 13 de marzo y 4 de julio de 2007, respectivamente), que ya habían sido publicadas en el momento de la calificación que ha motivado este recurso, así como en la reciente Resolución de 13 de noviembre de 2007 que estimó el recurso interpuesto por el Notario ahora también recurrente contra una calificación del Registrador Sr. Requejo Liberal.

Por ello, debe recordarse una vez más la obligación que tiene el Registrador (con independencia de cuál sea su particular interpretación u opinión sobre la cuestión debatida) de ajustar su calificación al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), habida cuenta del carácter vinculante de tales resoluciones que ya había sido puesto de relieve por este Centro Directivo y ha sido aclarado y reforzado mediante la modificación introducida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2005, como ha recordado la Resolución de 10 de noviembre de 2006. Y se considera procedente dicha advertencia, por las consecuencias que del incumplimiento de dichas normas se pueden derivar en el ámbito disciplinario, en tanto en cuanto en el presente caso pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente disciplinario, conforme al artículo 313, apartados B).k) y C), de la Ley Hipotecaria.

4. Por último, frente a la interpretación que del artículo 143.4 del Reglamento Notarial hace el funcionario calificador debe reiterarse la doctrina sentada por este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 14, 20 y 28 de febrero de 2007 (publicadas ya en el BOE al tiempo de la calificación impugnada), según la cual resulta inequívocamente de las citadas normas que en ningún caso puede extenderse la calificación registral a nada que otra norma con rango de Ley le haya excluido, como sucede con el juicio de suficiencia de las facultades representativas ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, pues el mencionado artículo 143.4 del Reglamento Notarial, por su rango normativo, no puede contradecir aquel precepto legal ni modificar el esquema establecido en dicha Ley o en otras normas de rango legal (artículos 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado).

En suma, el artículo 143.4 del Reglamento Notarial no ha ampliado función o competencia alguna, como no la hubiera podido menoscabar, pues como ha quedado expuesto es una norma reglamentaria, no atributiva de competencia a autoridad pública o a funcionario distinta a la que ya tuviera. Es un precepto que, asimismo, exige analizar si aquel que pretende negar o desvirtuar los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública tiene competencia para ello y si actúa según el procedimiento establecido para el ejercicio de tal competencia, con la finalidad, extensión y los límites que son propios del mismo.

Debe reiterarse una vez más que entre las competencias que legalmente se atribuyen al Registrador en ningún caso se encuentra la que consista en una revisión de fondo del juicio efectuado por el Notario sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas, pues tal posibilidad le está legalmente vedada ex artículo 98 ya reiterado. Por ello, el artículo 143.4 del Reglamento Notarial no ha aumentado las facultades calificadores del funcionario calificador, puesto que ésta debe limitarse a calificar lo que su norma atributiva de competencia (*vid.* artículo 143.4, *in fine*) le permite, siempre que no esté excluido por otra norma de idéntico rango, como sucede con el mencionado juicio de suficiencia de las facultades representativas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia

del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de diciembre de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

MINISTERIO DE DEFENSA

566 *CORRECCIÓN de errores del Real Decreto 1536/2007, de 10 de noviembre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), sus instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y de la operación de aeronaves.*

Advertidos errores en el Real Decreto 1536/2007, de 10 de noviembre, por el que establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), sus instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y de la operación de aeronaves, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 286, de 29 de noviembre de 2007, se procede a efectuar las oportunas rectificaciones:

En el artículo 3, apartado b, subapartado 20.º:

Donde dice: «40.º 30' 18,8032"», debe decir: «40.º 30' 18,8532"».

Donde dice: «03.º 20' 03,0386"», «debe decir: 03.º 26' 03,0366"».

Donde dice: «813,247 metros», debe decir: «613,247 metros».

En el artículo 3, apartado b, subapartado 21.º:

Donde dice: «03.º 28' 07,5415"», debe decir: «03.º 26' 07,5415"».

Donde dice: «013,291 metros», debe decir: «613,291 metros».

MINISTERIO DE FOMENTO

567 *RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2007, de la Autoridad Portuaria de Castellón, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2006.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 136.4 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, por el que se establece que las entidades que deban aplicar principios contables públicos así como las restantes que no tengan obligación de publicar sus cuentas en el registro mercantil, publicarán anualmente en el Boletín Oficial del Estado el balance de situación y la cuenta de resultado económico-patrimonial y un resumen de los restantes estados que conforman las cuentas anuales de la Autoridad Portuaria de Castellón, correspondientes al ejercicio 2006, que figura como anexo a esta resolución.

Castellón, 31 de octubre de 2007.-El Presidente de la Autoridad Portuaria de Castellón, Juan José Monzonís Martínez.