

la previa inscripción de dicho anejo a favor de los otorgantes en las fincas descritas números 59 y 66 resultantes de la división horizontal, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria».

El día 8 de febrero se presentó nuevamente dicha escritura a inscripción, en unión de una instancia con firmas legitimadas notarialmente, suscrita asimismo con fecha 8 de febrero de 2007 por las mismas partes otorgantes. En dicha instancia se hace constar que la verdadera intención de las partes al incluir la referencia a los anejos era subsanar la descripción de la división horizontal, cosa para la que estaban legitimados al tiempo de otorgarse la escritura de 2003, por ser únicos propietarios del edificio.

El día 20 de febrero de 2007, el Registrador de la Propiedad don Ignacio Fidalgo Pardo emite nota de calificación con los siguientes fundamentos de derecho:

«... Subsiste y se reitera el defecto apuntado en la nota de este Registro del 2003, porque faltando la previa inscripción de los anejos y resultando inscritos en la actualidad los distintos departamentos de la Propiedad Horizontal a favor de terceras personas y afectando la subsanación pretendida al título constitutivo de aquel régimen, se precisaría el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios en el que se describiese y especificase el espacio físico que constituyen tales anejos por aplicación del principio de especialidad, y de conformidad con los artículos 5 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal y 17, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.»

III

El 20 de marzo de 2007, Gesdesol Gestión y Consultoría, A.I.E. interpuso recurso contra la calificación, alegando, en resumen, lo siguiente:

Que la descripción de los anejos es suficiente, puesto que se dice que ocupan la zona inferior de su respectivo local, y por tanto su superficie también es la misma, cumpliendo así lo exigido por la Resolución de 23 de noviembre de 1999.

Que la adscripción de los anejos a los locales no supone ninguna modificación de la situación de hecho, puesto que ab initio han venido utilizándose como tales, situación consentida y tolerada de hecho por la comunidad de propietarios. Por tanto, no hay nada que desafectar.

Que la verdadera intención de los otorgantes de la escritura de 2003 era rectificar la división horizontal, por parte de quienes en aquel momento eran los únicos titulares, como ya se aclaró en la instancia de 8 de febrero de 2007.

IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 16 de abril de 2007. En dicho expediente consta un escrito del Notario autorizante por el que confirma lo declarado por el recurrente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 5, 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; los artículos 8, 13, 17, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 1999, 18 de marzo de 2003 y 23 de julio de 2005.

1. Según resulta del título calificado, en el año 2003 los entonces únicos propietarios de determinado inmueble otorgaron una escritura en la que concretaron las fincas vendidas en virtud de una escritura de compraventa otorgada antes de la división horizontal del edificio. Además de especificar cuáles son los locales objeto de la venta, en la descripción de dos de ellos se incluye la referencia a un anejo que no constaba previamente en las descripciones registrales.

Suspendida la inscripción de dichos anejos en aquel momento, se pretende de nuevo su inscripción, cuando la propiedad de diversos elementos del edificio ha sido adquirida por terceras personas cuyo consentimiento no consta.

2. Con independencia de que, en virtud de una situación de hecho consolidada y aceptada, los espacios asignados como anexos vayan siendo utilizados por los propietarios de los locales situados sobre ellos, lo cierto es que el reflejo de la existencia de tales anejos constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

Y, según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 23 de julio de 2005), tratándose de modificar el título constitutivo de un régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que, aun cuando se hubiesen acordado con anterioridad, pretenden acce-

der al Registro en un momento posterior (cfr. arts. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

3. Confirmado el anterior defecto, resultaría estéril dilucidar si en el año 2003 pudo haberse practicado la inscripción de los anejos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

4265

RESOLUCIÓN de 13 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Francisco Mata Botella, contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá de Henares n.º 4, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Francisco Mata Botella contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares (Registro número 4), don Enrique Rajoy Brey, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 24 de agosto de 2007 don Felipe-Jesús Carrión Herrero, Notario de Madrid, como sustituto de su compañero de residencia don Francisco Mata Botella autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria concedido por determinada entidad de crédito.

En dicha escritura se expresa que la citada entidad prestamista, cuyas circunstancias identificativas se detallan (entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil), está representado por el apoderado cuyas circunstancias de identidad se especifican; que acredita la representación mediante una escritura de poder conferido en su favor por dicha entidad (escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil). Respecto de dicha representación el Notario Sr. Carrión Herrero expresa que de copia auténtica de dicha escritura de poder, que tiene a la vista, «... resulta facultado para otorgar escrituras de préstamo o crédito con garantía hipotecaria ...»; y añade lo siguiente: «Yo, el Notario, doy fe, a la vista de la copia auténtica de dicho poder ..., que a mi juicio y bajo mi responsabilidad son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria».

Asimismo, se expresa que la otra persona compareciente, doña Laureana P.S. interviene en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación de su esposo don José L.L., cuyas circunstancias identificativas se detallan. El Notario expresa que esta señora hace uso del poder que se le tiene conferido en escritura (cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo); y añade lo siguiente: «Yo, el Notario, doy fe, a la vista de la copia auténtica de dicho poder que me ha sido exhibida, que a mi juicio y bajo mi responsabilidad son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo y constitución de hipoteca y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares el 24 de agosto de 2007, con asiento 764 del Diario 65; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«I. Hechos:...

II. Calificación y fundamentos de derecho.

Suspendida la inscripción del documento que precede, se han observado en el mismo las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

No haber sido posible que el Registrador abajo firmante califique, según le obliga a hacerlo el artículo 98 de la Ley 24/2001, en la redacción

dada por la Ley 24/2005, la congruencia entre el juicio de suficiencia de las facultades en ejercicio de las cuales comparece Doña Laureana P. S. en representación de don José L.L., y el contenido del título calificado. Siendo la redacción de la cláusula correspondiente del siguiente tenor literal: «Haciendo uso del poder que le fue conferido en escritura otorgada en Madrid ante el Notario Don Norberto González Sobrino, el 25 de Mayo de 2002, con el número 2130 de orden de protocolo y yo el Notario doy fe de que son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo y constitución de hipoteca y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura». Defecto que se considera subsanable; no se ha solicitado anotación preventiva de suspensión. A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las mismas, de conformidad de lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

Según el apartado segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, en la redacción dada por la Ley 24/2005, «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad 2007 del Notario. 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».

Pues bien, para que el registrador pueda calificar la suficiencia y sobre todo la congruencia a que se refiere la norma precitada, hay que considerar que como dice Diez Picazo «En la representación voluntaria el negocio jurídico se forma por la reunión de dos factores, que forman un supuesto complejo de formación sucesiva, que son el negocio de concesión del poder y el negocio de gestión realizado utilizando el poder». Sin embargo en el presente supuesto no es posible apreciar la existencia de tales factores por lo siguiente:

1) No se realiza identificación alguna de las facultades conferidas a Doña Laureana P.S. en el poder referido, y en las que se basa el notario autorizante para apreciar su suficiencia. Tal omisión impide calificar la adecuación entre el juicio realizado y el negocio jurídico celebrado, en uso de sus facultades, por el representante.

Así lo pone de manifiesto la Sentencia de 14 de marzo de 2007 del Juzgado de Primera Instancia número 53 de Barcelona, por la que se declara la nulidad de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5 de mayo de 2005, y en la que se confirma el defecto apreciado en su nota por el registrador, en lo que aquí interesa; este mismo criterio ha sido además sancionado, entre otras, por las sentencias de 19 de enero de 2007 dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia número 44 de Madrid, la de 25 de Octubre de 2006 de la sección séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, de 28 de Abril de 2004 de la Sección sexta de la Audiencia Provincial de Alicante y de 27 de Marzo de 2003 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de de la Alicante.

La Sentencia de 14 de marzo de 2007, citada, determina la nulidad de la resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2005, en la parte análoga a la que aquí se dirime, señalando que el Registrador puede pronunciarse sobre la congruencia del juicio de suficiencia, ya que si no pudiera comprobar la adecuación de las facultades representativas al concreto negocio jurídico otorgado y cuya inscripción se pretende, no podría ejercer su función calificador.

Y para que pueda juzgarse acerca de la existencia o no de la congruencia entre las facultades representativas contenidas en el poder que se exhibe y el negocio que se formaliza, conforme exige la Ley, es preciso que el Notario la justifique por el procedimiento que considere oportuno.

3) (–sic–) Asimismo cabe señalar que la necesidad de que el Notario justifique la congruencia en los términos expresados es, también, consecuencia de la inclusión del supuesto dentro de los actos que deben ser motivados con arreglo al art. 54 apartado f) de la Ley de Procedimiento administrativo Común según el cual serán motivados con sucinta referencia y fundamento ... f) todos los que deban serlo por disposición legal o reglamentación expresa. Y en este supuesto no cabe dudar que así lo exige la Ley 24/2005 y es ineludible para que pueda hacerse su adecuada calificación.

En cuanto a la calificación del poder en cuya virtud don Julio Enrique Hernández Caballero interviene en nombre y representación de la entidad prestamista, su suficiencia ha sido constatada mediante consulta telemática y gratuita del Registro Mercantil en que consta inscrito.

En su virtud, acuerdo la no inscripción de la precedente escritura; por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación...

Alcalá de Henares, 16 de octubre de 2007.–Enrique Rajoy Brey».

III

El Notario sustituido, Sr. Mata Botella, solicitó la calificación sustitutoria el 30 de octubre de 2007 en el Registro Central de Bienes Muebles número II. Y la Registradora titular de dicho Registro, doña Pilar Lidueña Gómez, mediante calificación con fecha 5 de noviembre de 2007, confirmó la calificación negativa realizada por el Registrador sustituido. En dicha calificación sustitutoria esta Registradora expresa que se considera ajustada a derecho la calificación efectuada por el Registrador sustituido «... compartiendo los fundamentos de derecho alegados en la nota recurrida, por lo que el Registrador –sic– que suscribe acuerda confirmar la calificación recurrida en base a los argumentos expuestos en los fundamentos de derecho de la misma».

Según reconoce el mencionado Notario recurrente, le fue notificada la calificación sustitutoria el 5 de noviembre. Y mediante escrito que tiene fecha de 22 de noviembre de 2007, que causó entrada en el Registro de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares el día 27 del mismo mes, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación en el que, alegó los siguientes argumentos:

1.º Dada la redacción de la escritura calificada, el problema se circunscribe tan solo, como dice el fundamento de derecho sexto i.f. de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 (sentencia n.º 285, Sección 1.ª) a «interpretar qué se entiende por reseña identificativa del documento y cuáles son los particulares que en dicha reseña debe incorporar el Sr. Notario para facilitar el ejercicio de su función calificadora por el Sr. Registrador de la Propiedad». En rigor, el problema se contrae a determinar cuáles son los particulares del documento representativo que deben incorporarse para facilitar la función calificadora, toda vez que los extremos referidos a la reseña identificativa del documento y a la subsistencia de las facultades representativas vienen suscitando escasas discrepancias.

Concretado así el asunto de fondo a los extremos del juicio de suficiencia que deben incorporarse a la escritura, existen numerosas Resoluciones de esta Dirección General, como respuesta a la consulta vinculante llevada a cabo por la Resolución 12 abril 2002, y son, entre otras muchas, 14, 15, 17, 20, 21, 22 de septiembre; 14, 15, 18, 19, 25, 21, 22 de octubre; 10 de noviembre de 2004; 10 de enero; 3, 4, 21, 22, 23 de febrero de 2005. Resoluciones confirmadas por 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.

En la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 (sentencia n.º 285, Sección 1.ª), en su fundamento de derecho séptimo i.f., después de considerar de recibo los mismos criterios mantenidos por las Resoluciones citadas en el párrafo precedente, añade: «Precisamente esto es lo que acontece en el supuesto enjuiciado, en el que, en contra de lo que dice el Juez de Instancia, no se limita el Notario autorizante a recoger la reseña identificativa del documento y utilizar la fórmula sacramental sobradamente conocida de «Copias autorizadas de referidas escrituras he tenido a la vista, y juzgo bastante para este acto», sino que pocas líneas más abajo y en la misma página de la escritura ..., reitera el Sr. Notario «Les identifico por sus reseñados documentos y les juzgo, según intervienen, con capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de Subrogación en Préstamo Hipotecario a Interés Variable. «. Fórmula similar cuando no idéntica a la recogida en la anterior Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que es considerada suficiente y bastante por la misma para que el Sr. Registrador de la Propiedad pueda comprobar que en la escritura calificada figuran la reseña de los documentos auténticos de apoderamiento y la valoración de la suficiencia de las facultades representativas, así como su congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro». Un criterio análogo es sostenido por la Sentencia de la misma Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de enero de 2004 (sentencia n.º 40, Sección 1.ª).

Por su parte, la Sentencia n.º 106 de la Audiencia Provincial de Valladolid –Sección 1.ª– de 18 de marzo de 2004, en apelación, revoca la dictada el 1 de octubre de 2003 por el Juzgado de 1.ª Instancia número 7 de dicha

ciudad (a cuyos autos se acumularon otros nueve juicios verbales), recogiendo los mismos criterios interpretativos que ya hizo suyos la propia Audiencia en sentencia de 30 de junio de 2003 –reseñada más arriba– y ratificando una importante conclusión en orden a la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001 (confirmado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre): Aceptando que el artículo 98 exige emitir el juicio de suficiencia en relación a la concreta escritura que se autoriza, revoca la Sala el criterio del Juzgado sobre que en el caso debatido se empleó una fórmula genérica, por cuanto si bien lo es la expresión inicialmente empleada («copias autorizadas de referidas escrituras he tenido a la vista y juzgo suficientes para este acto») no puede omitirse que unas líneas más abajo el notario expresa correctamente su juicio al indicar: «. Les identifico por sus reseñados documentos y les juzgo, según intervienen, con capacidad necesaria para otorgar la presente escritura de subrogación de préstamo hipotecario a interés variable»).

Por lo demás, en línea con las resoluciones citadas más arriba, todas las resoluciones ulteriores de la Dirección General han reiterado hasta la saciedad que la actuación notarial es ajustada al artículo 98 de la Ley 24/2001 (confirmado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre) y a la Resolución de 12 de abril de 2002 si contiene la reseña del documento y la valoración de la suficiencia de las facultades en congruencia con el acto instrumentado.

2.º En sentido análogo al de las sentencias apuntadas se han manifestado las Audiencias Provinciales de Navarra (sentencia nº 223/2004 – Sección 1.ª–, de 22 de diciembre) y de Baleares (sentencia nº 583/2003 – Sección 3.ª–, de 12 de noviembre); aunque también existe algún pronunciamiento de signo contrario, como el de la Audiencia Provincial de Alicante (sentencia nº 248/2004 – Sección 6.ª–, de 28 de abril).

Las Resoluciones citadas no sólo cumplen la función de proporcionar un criterio orientativo a los Jueces sobre el significado de la Resolución de 12 de abril de 2002 en orden a la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001 (confirmado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre): También cumplen la importante función de proporcionar un criterio interpretativo vinculante para todos los Registros mientras no se anulen por los Tribunales; carácter vinculante que las Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero de 2005 han recalado con especial rigor, poniendo de manifiesto la esencial diferencia que existe en este punto entre los Jueces y los Registradores, porque estos últimos son funcionarios del orden administrativo carentes de verdadera independencia: Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria –«bajo su responsabilidad»– debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador –funcionario público– que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (cfr. artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

3.º En la escritura calificada, la fórmula empleada para emitir el juicio de suficiencia de poderes cumple los requisitos que le son exigibles, a la vista de las resoluciones y sentencias analizadas en los fundamentos de derecho precedentes.

IV

Mediante escrito con fecha 5 de diciembre de 2007, el Registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el 7 de diciembre 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, 17 de diciembre de 1997, 11 de mayo de 1998, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo de 2000, 3 de febrero de 2001, 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 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre y 30 de noviembre y 14 de diciembre de 2005, 10 y 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, 19 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 y 27 de diciembre de 2007, entre otras.

1. Una vez más, debe abordarse en este expediente la cuestión relativa al objeto de la calificación registral y su alcance ante el juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas del otorgante de una escritura.

En el presente caso el título calificado es una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en cuyo otorgamiento uno de los prestatarios está representado por su esposa, también prestataria, cuya condición de apoderada acredita mediante la exhibición de copia auténtica de una escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo.

Respecto del juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas, el Notario autorizante expresa que tiene a la vista copia autorizada de dicha escritura de poder y que, a su juicio, de la misma resulta que «... son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo y constitución de hipoteca y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura».

Según la calificación impugnada, el Registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, dada la redacción de la escritura respecto de las facultades de la apoderada del prestatario, no ha sido posible que aquél califique, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, la congruencia entre el juicio de suficiencia de las facultades en ejercicio de las cuales comparece dicha apoderada y el contenido del título calificado.

2. La cuestión que plantea la calificación impugnada 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.

Algunas de tales Resoluciones fueron dictadas para estimar recursos sobre la misma materia interpuestos contra calificaciones de un Registrador que habían sido confirmadas por el Sr. Rajoy Brey, como Registrador designado en el cuadro de sustituciones, asumiendo los fundamentos de derecho alegados en las respectivas notas impugnadas (cfr. las Resoluciones de 7, 14 y 15 de noviembre de 2007). Y, aunque todas ellas son conocidas, interesa recordar brevemente su contenido una vez más, habida cuenta del proceder de dicho funcionario calificador.

En esas Resoluciones citadas en los «Vistos», ya se expresaba que «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 ade-

más 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 recientemente 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. La rotundidad y claridad de la referida doctrina eran suficientes para que el Registrador hubiera inscrito el título calificado, habida cuenta de la vinculación de todos los Registradores al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), vinculación que no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa.

Por lo demás, el carácter vinculante de tales resoluciones ya había sido puesto de relieve por este Centro Directivo (entre otras muchas ocasiones, al estimar los referidos recursos interpuestos contra calificaciones que como Registrador sustituto había asumido el Sr. Rajoy Brey sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001); y había 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. Dicha vinculación no puede quedar menoscabada por el hecho de que existan determinadas Sentencias como las que cita en su calificación el Registrador que no son firmes y que, por lo demás, resultan contradichas por otras.

Por ello, la calificación ahora impugnada no hace sino poner de manifiesto la actitud injustificada y deliberadamente rebelde del Registrador al cumplimiento no sólo de la propia Ley sino de la doctrina contenida en las mencionadas Resoluciones; actitud que queda patente por las manifestaciones incluidas en la calificación con las cuales pretende apoyar su actitud basada en una opinión que es a todas luces infundada, según esta Dirección General ha manifestado reiteradamente y resulta de una recta y literal interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, según la modificación del mismo introducida por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

4. Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento auténtico del que nacen las facultades representativas. Y, al expresar el Notario en el título que de la copia autorizada de dicha escritura de poder exhibida resulta que a su juicio «... son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo y constitución de hipoteca...», 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.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué especificar cuáles son esas facultades representativas contenidas en la escritura de apoderamiento que considera suficientes. Y el juicio de suficiencia del Notario está correctamente expresado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador.

Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador habrá de efectuar su calificación por lo que resulte del propio título y de los asientos del Registro. En este ámbito, el juicio que el Notario ha emitido sobre la suficiencia de las facultades representativas en la escritura calificada no resulta contradicho por el contenido de ésta. La calificación impug-

nada parece más inclinada a poner trabas a la calificación notarial de la suficiencia de tales facultades que a respetar la norma del artículo 98 de la Ley 24/2001; e implica la revisión de una valoración –el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al Notario, con el alcance que ha sido expresado en los precedentes fundamentos de derecho. Por ello, dicha calificación carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y 143 del Reglamento Notarial, según el criterio de este Centro Directivo que resulta de anteriores resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas análogas a la ahora impugnada (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «Vistos» de la presente; y especialmente, respecto de la interpretación del artículo 143.4 del Reglamento Notarial –en sentido opuesto al expresado ahora por el Registrador en su calificación– las de 14, 20 y 28 de febrero de 2007).

5. Por otra parte, y habida cuenta de la forma en que el Notario, también adecuadamente, ha reseñado el documento auténtico del que nacen las facultades representativas del apoderado de la entidad prestamista y ha expresado el preceptivo juicio sobre la suficiencia de tales facultades, de modo congruente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el contenido de la misma escritura, este Centro Directivo no puede pasar por alto la manifestación incluida en la calificación registral según la cual «... su suficiencia ha sido constatada mediante consulta telemática y gratuita del Registro Mercantil en que consta inscrito».

En efecto, según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas las Resoluciones de 30 de noviembre y 14 de diciembre de 2005 y 10 de enero de 2006, que revocaron calificaciones del Sr. Rajoy Brey) el artículo 18 de la Ley Hipotecaria limita el objeto de la calificación registral a los actos «contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro», de suerte que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga a tomar en cuenta, en la calificación registral, «los asientos del registro», resulta claro que se refiere exclusivamente al Registro que está a cargo del propio funcionario calificador, no a otros Registros ajenos a su competencia y a su responsabilidad, a los que no se extiende, por consiguiente, tampoco su calificación. Además, la publicidad del Registro Mercantil no condiciona la inscribibilidad en el Registro de la Propiedad, como ha declarado en reiteradas ocasiones esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 de febrero de 2001).

Consecuentemente, en los supuestos en que el Registrador achaque al título la omisión de ese juicio notarial sobre suficiencia de las facultades representativas acreditadas o la incongruencia del mismo con el contenido del título, únicamente podrá subsanarse ese defecto mediante un nuevo juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas de que se trate (aparte la posibilidad de ratificación del negocio por el «dominus»). Pero en ningún caso podrá ser suplida esa valoración notarial por la que eventualmente pretendiera llevar a cabo el Registrador por el hecho de que voluntariamente se le exhibiera el documento auténtico de apoderamiento con el que se pretenda acreditar la representación, ni como pretende en este caso el Sr. Rajoy Brey, mediante la correspondiente consulta telemática de los asientos del Registro Mercantil pues, como ha quedado expuesto, se trata de una valoración que es ajena a la responsabilidad del Registrador y también a su calificación.

Por ello, al calificar el Registrador esa suficiencia o insuficiencia de la representación mediante la consulta telemática del Registro Mercantil –que, a su juicio, supliría la pretendida falta de identificación de las facultades representativas– está arrogándose una competencia que sólo al Notario corresponde y desvirtuando o negando, sin apoyo legal alguno, los efectos que el ordenamiento atribuye a la fe pública notarial (igual que se estarían negando o desvirtuando los efectos propios del documento público notarial si el juicio de capacidad natural del otorgante que compete al Notario fuera suplido –en caso excepcional de omisión en el título– o revisado por el Registrador mediante la comparecencia de dicho otorgante ante este funcionario calificador o mediante exhibición de documentos que no puedan ser tenidos en cuenta como medios para ejercer su función calificador conforme a las leyes, pues a salvo de que el registrador pretenda inventarse un procedimiento de calificación, en circunstancia que obviamente le está vedada, pues está sujeto al principio de legalidad en su actuación (artículo 103.1 de la Constitución), la vigente regulación del procedimiento de calificación le exige que la misma se produzca «por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro» –como ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria–, sin que entre los medios de calificación tengan nunca cabida, por tanto, la apreciación directa o presencial ni por notoriedad del Registrador ni otros documentos que, según las reglas propias del procedimiento registral, no pueden ser tenidos en cuenta.

6. Por último, esta Dirección General entiende que, a la vista de la calificación impugnada, pueden existir causas que justifiquen la apertura

de un expediente disciplinario conforme al artículo 313, apartados B).k) de la Ley Hipotecaria, pues el Registrador procede en dicha calificación en sentido materialmente contrario al reiterado criterio de este Centro Directivo en las sucesivas resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que son citadas en la presente, entre ellas las de 7, 14 y 15 de noviembre de 2007 que estimaron recursos interpuestos contra calificaciones asumidas por el propio Sr. Rajoy Brey como Registrador sustituto (las primeras ya publicadas en el B.O.E. al tiempo de elevarse el presente expediente a este Centro Directivo).

Además, las anteriores consideraciones deben entenderse sin perjuicio de que, ante la calificación de la Registradora sustituta que confirma la calificación emitida por el Registrador sustituido –demostrativa, como ha quedado expuesto, de la actitud injustificada y deliberadamente rebelde del Registrador al cumplimiento no sólo de la propia Ley sino de la doctrina contenida en las numerosísimas Resoluciones de este Centro Directivo-, proceda estimar por la vía oportuna que pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente disciplinario también contra la Registradora sustituta conforme al artículo 313, apartados B).k) de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de febrero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

4266 *REAL DECRETO 320/2008, de 29 de febrero, por el que se rehabilita, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, el título de Marqués de Peñaflo, con Grandeza de España, a favor de don Jesús Manuel Mariátegui Ruiz.*

De conformidad con lo prevenido en la Ley de 4 de mayo de 1948 y Real Decreto de 8 de julio de 1922, en su redacción dada por el Real Decreto 222/1988, de 11 de marzo, de acuerdo con la Diputación Permanente de la Grandeza de España y el Consejo de Estado,

Vengo en rehabilitar, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, a favor de don Jesús Manuel Mariátegui Ruiz, para sí, sus hijos y sucesores, el título de Marqués de Peñaflo, con Grandeza de España, previo pago del impuesto correspondiente.

Dado en Madrid, el 29 de febrero de 2008.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,

MARIANO FERNÁNDEZ BERMEJO

MINISTERIO DE DEFENSA

4267 *CORRECCIÓN de errores de la Resolución 400/38014/2008, de 11 de febrero, de la Gerencia del Instituto Social de las Fuerzas Armadas, por la que se actualizan las ayudas económicas para prestaciones dentarias, oftalmológicas y otras prestaciones sanitarias complementarias.*

Advertido error en el anexo 4. punto 1. apartado c) de la Resolución citada anteriormente, publicada en el BOE número 42, de 18 de febrero de 2008, página 8899, se transcribe a continuación la oportuna corrección.

Donde dice: «... El plazo se computará a partir de la fecha de la última factura que hubiera dado lugar al reconocimiento de alguna ayuda.»; debe decir: «... El plazo se computará a partir de la fecha de la presentación de la última factura que hubiera dado lugar al reconocimiento de alguna ayuda.»

4268 *RESOLUCIÓN 1A0/38030/2008, de 25 de enero, del Centro Criptológico Nacional, por la que se certifica la seguridad del sistema EF2000 Operational Ground Support Equipment-Integrated Generation System, versión 2.1, fabricado por la empresa EADS-CASA.*

Recibida en el Centro Criptológico Nacional la solicitud presentada por la empresa EADS-CASA, con domicilio social en la Avda. Aragón, n.º 404, 28022 Madrid, para la certificación de la seguridad del sistema EF2000 Operational Ground Support Equipment –Integrated Generation System (OGSE-IGS) versión 2.1, conforme al entorno de uso, garantías y limitaciones indicadas en la correspondiente Declaración de Seguridad, de código «SP-J-182-C-3010 Issue 2, Revision 5. September 2007».

Visto el correspondiente Informe Técnico de Evaluación del Centro de Evaluación de la Seguridad de las Tecnologías de la Información, del Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial, de código «I21/TRE/2042/001/INTA/07, Issue 1.0», que determina el cumplimiento del EF2000 OGSE-IGS versión 2.1, de las propiedades de seguridad indicadas en dicha Declaración de Seguridad, y tras el análisis de su seguridad según indican las normas «Information Technology Security Evaluation Criteria; v1.2» e «Information Technology Security Evaluation Manual v1.0».

Visto el correspondiente Informe de Certificación del Centro Criptológico Nacional, de código «INF-188», que determina el cumplimiento del EF2000 OGSE-IGS versión 2.1, de los requisitos para la certificación de su seguridad exigidos por el Reglamento de Evaluación y Certificación de la Seguridad de las Tecnologías de la Información, establecido por dicho Centro Criptológico Nacional.

De acuerdo con las facultades que me confiere la Ley 11/2002, reguladora del Centro Nacional de Inteligencia, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 y artículo 2, párrafo 2, letra c, del Real Decreto 421/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Centro Criptológico Nacional, al objeto de resolver la solicitud de certificación mencionada, dispongo:

Primero.–Certificar que la seguridad del EF2000 Operational Ground Support Equipment-Integrated Generation System, versión 2.1, cumple con lo especificado en su Declaración de Seguridad, de código «SP-J-182-C-3010 Issue 2, Revision 5. September 2007», según exigen las garantías definidas en las normas «Information Technology Security Evaluation Criteria v1.2» e «Information Technology Security Evaluation Manual v1.0» para los distintos niveles, E1 y E3, según se desglosa en la Declaración de Seguridad citada.

Segundo.–Esta certificación, su alcance y vigencia, y el uso de la condición de producto certificado, quedan sujetos a lo establecido en el Reglamento de Evaluación y Certificación de la Seguridad de las Tecnologías de la Información.

Tercero.–El Informe de Certificación y la Declaración de Seguridad citados se encuentran disponibles para su consulta en el Centro Criptológico Nacional.

Cuarto.–La presente Resolución entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 25 de enero de 2008.–El Secretario de Estado Director del Centro Criptológico Nacional, Alberto Sáiz Cortés.

4269 *RESOLUCIÓN 320/38023/2008, de 15 de febrero, de la Dirección General de Armamento y Material, por la que se renueva la validez de la homologación del disparo de 40 mm x 53 HE (SB-991), de General Dynamics-Santa Bárbara Sistemas.*

Recibida en la Dirección General de Armamento y Material la solicitud presentada por General Dynamics-Santa Bárbara Sistemas, con domicilio social en la calle Manuel Cortina núm. 2 de Madrid, para la renovación de la homologación del disparo de 40 mm x 53 HE (SB-991), fabricado en su factoría ubicada en Palencia.

Habiéndose comprobado que subsiste la permanencia de la idoneidad de los medios de producción y aseguramiento de la calidad usados en la fabricación del citado disparo,

Esta Dirección General, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Homologación de la Defensa (Real Decreto 324/1995, de 3 de marzo, BOE. núm. 70), y visto el informe favorable emitido por la Comisión Técnico-Asesora de Homologación, ha acordado renovar por dos años a partir de la fecha de esta Resolución, la homologación del citado producto, concedida mediante Resolución de esta Dirección General núm. 320/38216/2003, de 15 de septiembre y prorrogada con Resolución