

nanza para el Registro de venta a Plazos de Bienes Muebles, y la Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 1999.

Se discute en el presente recurso la posibilidad de inscribir contratos de arrendamiento financiero mobiliario sin ajustarse a los modelos oficiales aprobados al respecto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero formalizándolos en documento público.

Conforme al artículo 10 de la Orden de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos Bienes Muebles (dictada en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Final 2.ª de la Ley 28/1998), «Para que puedan ser inscritos los contratos a que se refieren los artículos 2 y 4 de la Ordenanza habrán de ajustarse a los modelos oficiales aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado», recogiendo el artículo 11 del mismo cuerpo legal las circunstancias que deben reflejar dichos modelos oficiales; y advirtiendo el artículo 17 que la falta de adecuación a los modelos oficiales determinará la suspensión de la inscripción.

Es claro, pues, que el derecho vigente impone la obligatoriedad de recoger en modelo oficial los contratos de arrendamiento financiero mobiliario como es el caso que nos ocupa, dado que éstos se encuentran comprendidos en el artículo 2. 2.º de la citada Orden.

La Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999 tiene por finalidad desarrollar la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles en virtud de la propia habilitación legislativa para tal fin contenida en la Disposición Final 2.ª de la propia Ley. Las normas dictadas como consecuencia de esa habilitación legislativa tiene la consideración de verdaderos Reglamentos, informando incluso en ellas el Consejo de Estado, aunque adopten la forma de Ordenes Ministeriales y no de Reales Decretos. Por tanto, mientras no se declare su nulidad por los Tribunales deben ser aplicadas en cumplimiento de los principios de legalidad y seguridad jurídica. Por eso, los modelos oficiales aprobados por este Centro Directivo, impuestos por la Ordenanza de 19 de julio de 1999, son el medio normal para que los contratos accedan al Registro.

Ahora bien, esto no debe impedir el acceso al Registro de Bienes Muebles de los contratos que consten en documento público, dotado de muchos mayores efectos que el modelo oficial, siempre que respeten el contenido mínimo impuesto en la Ordenanza. Por tanto en el presente caso, no cabría suspensión de la inscripción por falta de adecuación al modelo oficial en el aspecto formal, sin perjuicio de los obstáculos que pudieran surgir en su caso, si no se respeta el contenido mínimo y requisitos que exige la tan repetida Ordenanza.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, por entender no ajustada a Derecho la nota de calificación recurrida; y se impone por tanto la práctica de la inscripción inicialmente solicitada.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados podrán interponer recurso gubernativo ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro de Bienes Muebles, dentro del plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución, siendo de aplicación las normas del juicio verbal; todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Madrid, 15 de enero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Barcelona.

3640

RESOLUCIÓN de 17 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Fuenlabrada, don Agustín Rodríguez García contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3, de esa misma ciudad, don Javier Stampa Piñero a inscribir una escritura de segregación.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Fuenlabrada, don Agustín Rodríguez García contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de esa misma ciudad, don Javier Stampa Piñero a inscribir una escritura de segregación.

Hechos

I

El 5 de marzo de 2004, el Notario de Fuenlabrada, don Agustín Rodríguez García, autorizó una escritura por virtud de la cual dos apoderados

mancomunados de una entidad mercantil, propietaria de una finca, segregaban de la misma una porción de terreno de 7.836 metros cuadrados. Al reseñar el poder con el que intervenían los dos apoderados, en la escritura se dijo: «Acreditan esta representación mediante copia autorizada de escritura de poder otorgada el día veinte de enero de dos mil cuatro, ante el Notario de Madrid, don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, bajo el número 112 de protocolo. Tengo a la vista copia autorizada de ella, resultando tener los apoderados de forma mancomunada facultades 'para comparecer ante Notario con plenas facultades para otorgar una o más escrituras públicas de segregación de la parcela de terreno con una superficie aproximada de 120.541 metros cuadrados sita en [...], con objeto de segregar de dicha finca matriz una parcela de 7.500 metros aproximadamente', las cuales, a mi juicio, son suficientes para este acto».

II

Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Fuenlabrada, fue objeto de la siguiente calificación: «Se suspende la inscripción del título precedente conforme a los siguientes HECHOS. 1.º No resulta de la documentación aportada la vigencia en el cargo del Secretario de la Sociedad (.) en la fecha del acto a que se refiere la certificación incorporada al poder de fecha 20 de enero de 2004. 2.º Segregarse una superficie superior a la autorizada en el citado poder, en una porción de metros superior a la estimada como margen de error por la legislación hipotecaria, por analogía con el fundamento que se cita. Fundamentos de Derecho. En cuanto al hecho 1.º: artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil, número 2. Y en cuanto al hecho 2.º: artículos 1259 del Código Civil y 298 del Reglamento Hipotecario, número 3, párrafo 4.º [...]. Fuenlabrada, a 7 de julio de 2004. El Registrador. Firma ilegible. Fdo. Javier Stampa Piñero».

III

El Notario autorizante interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación alegando que: 1.º Respecto al hecho 1.º, calificadas las facultades conferidas en el poder por el Notario autorizante y reseñadas éstas debidamente en la escritura, al Registrador no le queda más actuación que hacer que la de calificar lo que resulta de la escritura y no de otros documentos. 2.º Respecto al hecho 2.º, en el poder conferido se facultaba para segregar una parcela de 7.500 metros cuadrados «aproximadamente». Acudir a la analogía con el artículo 298, número 3, párrafo 4 del Reglamento Hipotecario, es un procedimiento totalmente gratuito y arbitrario. Lo que hay que hacer pues es calificar la expresión «aproximadamente» que emplea el poder. Admitir la segregación de 7.836 metros no significa que se excedan los límites del poder conferido.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de 18 de agosto de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259 y 1284 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, 298 del Reglamento hipotecario, 148 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de 12 de abril de 2002 y 9 de abril de 2003.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de segregación de una finca de 7.836 metros cuadrados otorgada por una entidad mercantil representada por dos apoderados mancomunados. En la misma, el poder con el que intervienen éstos se reseña del siguiente modo: «Acreditan esta representación mediante copia autorizada de escritura de poder otorgada el día veinte de enero de dos mil cuatro, ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, bajo el número 112 de protocolo. Tengo a la vista copia autorizada de ella, resultando tener los apoderados de forma mancomunada facultades 'para comparecer ante Notario con plenas facultades para otorgar una o más escrituras públicas de segregación de la parcela de terreno con una superficie aproximada de 120.541 metros cuadrados [...] con objeto de segregar de dicha finca matriz una parcela de terreno de 7.500 metros cuadrados aproximadamente', las cuales, a mi juicio, son suficientes para este acto». Calificada la escritura, el Registrador halló dos defectos: 1.º No resulta de la documentación aportada la vigencia en el cargo del Secretario de la Sociedad [...] en la fecha del acto a que se refiere la certificación incorporada al poder de fecha 20 de enero de 2004; 2.º Segregarse una superficie superior a la autorizada en el citado poder, en una porción superior a la estimada como margen de error por la legislación hipotecaria, por analogía con el fundamento que se cita. El Registrador fundamenta el primer

defecto en el artículo 192.2 del Reglamento del Registro Mercantil y el segundo en los artículos 1259 del Código Civil y 298.3, párrafo cuarto, del Reglamento Hipotecario.

2. El primer defecto no puede ser mantenido. La reseña del poder con el que intervienen los apoderados mancomunados se ajusta a las exigencias del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. En este caso, en que el poder ha sido correctamente reseñado, la calificación del Registrador debe limitarse a comprobar que el Notario ha realizado el juicio de suficiencia y que las facultades reseñadas incluyen las que son necesarias para la realización del negocio o acto que la escritura incorpora.

3. Eso es precisamente lo que ha dado como resultado el segundo defecto. El Registrador entiende que la facultad para segregar 7.500 metros cuadrados «aproximadamente» no incluye la de segregar 7.836 metros alegando que excede del «margen de error» que por analogía entiende permite la legislación hipotecaria en el párrafo cuarto del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario. Aunque es cierto que el Notario tiene la obligación de redactar los instrumentos públicos en estilo preciso y sin términos ambiguos (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), una vez que el mismo ha sido otorgado, debe interpretarse del modo más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículo 1284 del Código Civil) y no puede en modo alguno considerarse que la superficie 7.836 metros cuadrados esté fuera de los límites que establece la expresión «7.500 metros cuadrados aproximadamente». Pero es más, recurriendo a la aplicación analógica del párrafo cuarto del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, como hace el Registrador, el resultado es el mismo, pues los 336 metros cuadrados que además de los 7.500 permitidos se segregan, no exceden de la vigésima parte de la que habla la norma reglamentaria, ya que la vigésima parte de 7.500 metros son 375. Por lo tanto, tampoco este segundo defecto puede ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar y revocar la nota 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, 17 de enero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 3 de Fuenlabrada.

3641 *RESOLUCIÓN de 18 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Mariano Torrecilla Rodríguez-Sánchez, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 1, don Antonio Moro Serrano, a inscribir una hipoteca de máximo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el abogado don Mariano Torrecilla Rodríguez-Sánchez, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 1, don Antonio Moro Serrano, a inscribir una hipoteca de máximo.

Hechos

I

En escritura autorizada por el notario de Barcelona don Juan Manuel Jorge Romero el 28 de noviembre de 2003, la compañía mercantil Menorna, S.L. representada por el ahora recurrente como mandatario verbal, tras exponer que viene manteniendo relaciones comerciales con Grupo Kalise Menorquina, S.A. y a fin de garantizar las futuras compras constituyó hipoteca a favor de la misma hasta la cantidad máxima de 120.202,42 euros más otros 12.020,24 euros para costas y gastos, por plazo hasta 28 de noviembre de 2013, sobre una finca de su propiedad. Entre otros pactos se convino lo siguiente: «Para que pueda determinarse al tiempo de la reclamación la cantidad líquida a que asciende, los interesados llevarán una libreta de ejemplares duplicados, legalizada por mí, uno en poder del que adquiere la hipoteca y otro en el del que la otorga, en los cuales al tiempo de todo cobro o entrega se hará constar, con aprobación y firma de ambos interesados, cada uno de los asientos de la deuda».

Por otra escritura que autorizó el notario de Torrejón de Ardoz don José María Piñar Gutiérrez el 28 de mayo de 2004, don Rafael García Serrano como administrador único de Menorna S. L. ratificó el mandato

verbal concedido al señor Torrecilla para el otorgamiento de la escritura anterior.

II

Presentadas copias de ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 1, la primera de ellas fue objeto de la siguiente calificación: «De conformidad con la doctrina de las Rnes. De 7-6-99 y 6-6-98, se deniega la inscripción del precedente documento por ser contrario a los principios hipotecarios de accesoria y determinación, toda vez que la Hipoteca constituida en garantía de obligaciones futuras e indeterminadas sin apoyo en relación contractual alguna subyacente, que son objeto de una simple reunión contable, no constituye una obligación autónoma e independiente susceptible de garantizarse hipotecariamente. Contra esta nota de calificación cabe interponer Recurso ante la Dirección General de los Registros y Notariado, mediante escrito que se puede presentar en este Registro, en el plazo de un mes computado desde la fecha de notificación de esta calificación, conforme a los arts. 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria –sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente-, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275bis de la Ley Hipotecaria. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que fija el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Torrejón de Ardoz, a 12 de Julio de 2.004. El Registrador». Sigue la firma ilegible.

III

Por don Mariano Torrecilla Rodríguez-Sánchez se interpuso recurso frente a la calificación registral alegando: que es premisa básica la de que la hipoteca puede constituirse en garantía de cualquier obligación y en este caso se garantiza aquella suma que la hipotecante pueda adeudar en el futuro, hasta cierto plazo, a la entidad en cuyo favor se constituye, y no de forma gratuita como parece entender la calificación registral, sino por razón de las relaciones comerciales que se mantengan entre ambas partes; que no falta determinación, sino todo lo contrario: existe una relación comercial entre ambas compañías; de la misma puede existir un saldo a favor de una de ellas; dicho saldo puede ser determinado mediante liquidación de la libreta según establece el artículo 153 de la Ley Hipotecaria que es la norma legal que autoriza su constitución; y en cuanto a la referencia de la nota a la simple reunión contable no se encuentra en la escritura la mínima relación a ella.

IV

El Registrador emitió informe en escrito de fecha 21 de septiembre de 2004 haciendo constar: que el recurrente actúa en nombre propio pues no invoca representación alguna y resulta que no está legitimado para recurrir según el artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

Alega el registrador en su informe la falta de legitimación del recurrente con lo que esa a modo de excepción a la viabilidad del recurso es lo primero que se ha de examinar, examen que sería en todo caso procedente, se hubiera o no alegado aquella falta.

La legitimación para interponer el recurso gubernativo frente a una calificación registral, entendida como la especial relación legalmente exigida entre quien recurre y el objeto de su recurso, viene regulada en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria. Al margen de la atribuida al Notario autorizante, autoridad de quien proceda el documento y el Ministerio fiscal en determinados casos, se distingue en el apartado a) de dicha norma la legitimación directa, que se reconoce al titular del derecho a inscribir o de un interés conocido en lograr la inscripción por su relación con aquél derecho, y la indirecta de quien represente a los anteriores interesados, representación que ha de ser notoria o acreditada de forma auténtica.

Quien recurre en este caso intervino en el otorgamiento del título calificado en representación de una de las partes contratantes con el carácter de mandatario verbal y la existencia de tal representación fue ratificada por el representante orgánico de la sociedad representada. A la hora de interponer el recurso ninguna representación invoca con lo que ha de deducirse que actúa en nombre propio o, a lo sumo, en la misma condición de mandatario verbal de uno de los contratantes en que en su momento actuara y en tal condición en modo alguno ostentaría la legitimación que exige el citado artículo 325 de la Ley Hipotecaria para iniciar el procedimiento de impugnación a que ha acudido.

Podría suscitar dudas el si la representación que exige la repetida norma legal ha de ser especial o puede entenderse englobada dentro de unas facultades conferidas en términos amplios, para concluir un negocio y llevar a cabo las actuaciones precisas para que el mismo pueda desple-