

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 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-

gar su máxima eficacia, entre las que podría considerarse comprendida la de lograr la inscripción registral cuando sea susceptible de ella. Pero en este caso la representación cuya existencia se ha ratificado posteriormente aparece limitada a la conclusión del contrato celebrado, y nada más, aparte de que no puede tal ratificación alcanzar a actos posteriores al momento en que tiene lugar pues ello sería un apoderamiento que no existe.

Por último, la falta de representación o cuando menos de su invocación no permite dar la oportunidad de subsanación que procedería en el caso de existir el defecto formal de no aportarse el documento o documentos justificativos de la que se alegase tal como se prevé en el mismo artículo de la Ley Hipotecaria, en línea con el artículo 32.4 de la Ley de RJAP y del Procedimiento Administrativo Común. Estamos ante la falta de un presupuesto legal del procedimiento que impide su continuación y obliga a declararlo improcedente sin poder abordar el fondo de la cuestión planteada.

Esta Dirección General ha acordado declarar improcedente el recurso.

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

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Torrejón de Ardoz.

3642

RESOLUCIÓN de 18 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Banco de Valencia, S.A., contra la calificación del registrador de bienes muebles de Barcelona, don José Antonio Rodríguez del Valle Iborra, que suspende la inscripción de un contrato de arrendamiento financiero mobiliario.

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Óscar Manuel Valero Mendoza, que actúa en nombre y representación de «Banco de Valencia, S.A.», contra la nota de calificación emitida por el Registrador de Bienes Muebles de Barcelona, D. José Antonio Rodríguez del Valle Iborra, que suspende la inscripción de un contrato de arrendamiento financiero mobiliario suscrito por la entidad «Unidades Móviles Elevadoras, S.A.» y el «Banco de Valencia, S.A.».

Hechos

I

Con fecha de 28 de octubre de 2003 fue presentado en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona según el asiento 20030061191 del Diario 5 un contrato de arrendamiento financiero mobiliario en el que figura como arrendador «Banco de Valencia, S.A.» y como arrendatario «Unidades Móviles Elevadoras, S.A.»; que había sido intervenido parcialmente en fecha de 6 de agosto de 2003 por el Notario de Sant Feliu de Llobregat D. Antonio Calafell Oliver y en fecha de 8 de agosto de 2003 por el Notario de Barcelona D. Francisco Javier Aguirre de la Hoz.

II

El citado asiento dio lugar a la calificación negativa del Registrador, que extendida el 4 de noviembre de 2003, decía «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: 1. No aportarse modelo oficial aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado ajustado a la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles (Disposición Adicional 3.ª de la citada Orden). Se advierte que el asiento de presentación quedará prorrogado por un plazo de 60 días contados desde la fecha de notificación. Barcelona, cuatro de noviembre de 2003. El Registrador. Firma ilegible. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso en este Registro de Bienes Muebles para la Dirección general de los Registros y del Notariado

en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003 en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente».

III

Por medio de escrito fechado el día 24 de noviembre de 2003, que se presenta en el Registro de Barcelona del día 25, se interpone recurso gubernativo contra dicha calificación, recurso correctamente interpuesto dentro del plazo que se prevé al respecto por la ley. En dicho escrito D. Óscar Manuel Valero Mendoza manifiesta lo siguiente: 1. Que de conformidad con la normativa en vigor no hay norma alguna que permita denegar la inscripción solicitada, puesto que el documento presentado a inscripción es un documento público con todos los requisitos exigidos por la ley para la inscripción, ya que se ha dado cumplimiento a lo previsto en el artículo 6 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles 28/1998 de 13 de julio «para la validez de los contratos sometidos a la presente ley será necesario que consten por escrito», y a lo dispuesto en el artículo 7, que recoge los requisitos que deben reunir tales escrituras, sin que ningún precepto de la citada ley obligue a que los contratos sean aprobados por la Dirección General. 2. Que igualmente el documento objeto del recurso cumple con los requisitos que se derivan de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento. 3. Que sólo la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos establece la necesidad de que los contratos por ella regulados deban constar en modelo oficial aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entendiéndose que es ésta una disposición que carece de sustento legal alguno, que siendo de rango inferior a la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles es ilegal en todo aquello en que se opone a la misma, tal y como ya se observó en Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 2002. En su virtud solicita se deje sin efecto la calificación recurrida y se ordene la inscripción solicitada.

IV

Con fecha de 5 de diciembre de 2003, D. José Antonio Rodríguez del Valle Iborra emite informe y eleva todo lo actuado a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 82 de la Constitución Española, los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, el artículo 7.12 de la Ley 28/1998 de 13 de julio, su Disposición Adicional 2.ª, los artículos 2, 4, 10, 11.6.º de la Ordenanza para el Registro de Bienes Muebles de 19 de julio de 1999; la Disposición Adicional Única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, que crea el Registro de Bienes Muebles; la Ordenanza de 15 de noviembre de 1982 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 2000.

Se discute en el presente recurso la posibilidad de autorizar 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 Segunda 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 2.2.2.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 Órdenes 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