

III

Contra la anterior calificación recurrió don Jesús Barcia Paredes en representación de don Emilio Agudo Dorado y alegó: la finca a la que se refiere el auto no aparece inscrita a nombre de persona alguna.

IV

El 29 de mayo de 2006, el Registrador emitió su informe y remitió el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 2,8,9, 20, 40, 82, 198, 199, 201 y 211 de la Ley Hipotecaria, 100, 274, 284 y 298 de su Reglamento.

1. Se debate en el presente recurso si es posible inscribir un auto recaído en la tramitación de un expediente de dominio para la inmatriculación de tres cuartas partes indivisas de una finca a favor de una persona que ya tiene inscrita a su favor la cuarta parte indivisa restante cuando resulta que la superficie que se dice en el auto que tiene la finca es inferior a la que figura en el Registro y, de la documentación presentada, se desprende que el título de adquisición de las tres cuartas partes indivisas no inscritas es el mismo que el de la cuarta parte ya inmatriculada tras afirmar que se padeció un error al no incluir en él las tres de cuya inmatriculación ahora se trata. El Registrador aprecia dos defectos: el primero se refiere a que la finca descrita en el auto no se corresponde con la que aparece descrita en el Registro ya que en el auto figura una superficie y en el Registro otra superior; el segundo, que a diferencia del anterior es considerado insubsanable, se refiere a que el expediente de dominio no es el procedimiento adecuado para la corrección de errores del título inmatriculador anterior.

2. El primer defecto no puede ser mantenido. La falta de correspondencia entre la superficie descrita en el folio abierto a la finca con ocasión de la inmatriculación de una cuarta parte indivisa del dominio y la descrita en el auto aprobatorio del expediente de dominio para la inmatriculación de las restantes tres partes indivisas no constituye un obstáculo a la inscripción de éstas últimas cuando, como en este caso, la superficie inscrita es superior a la del título y no hay que inmatricular un exceso de cabida. La inscripción solicitada puede perfectamente hacerse señalando en la inscripción cuál es la verdadera superficie de la finca, que será la que figure en el título ahora presentado. Es cierto que del modo en el que se expresa el Registrador se extrae la conclusión de que la falta de correspondencia entre la superficie del título y del Registro le hace dudar de la identidad de la finca. Sin embargo, tal duda no puede existir razonablemente cuando, tanto en el auto como en el Registro, la finca aparece identificada como la parcela 115 del polígono 14 del término de Valmojado, lo que evidencia que el auto se está refiriendo a la misma finca a la que en su día, al inmatricular la primera cuarta parte indivisa, se le abrió folio en el Registro y que se describió también como la finca 115 del polígono 14.

3. El segundo defecto tampoco puede ser mantenido. El hecho de que el título que motivó la inmatriculación de la primera cuarta parte indivisa estuviera equivocado en el sentido de que debiera haber incluido las tres cuartas partes restantes no impide que puedan inmatricularse ahora, en vez de a través del mismo título por el que se inmatriculó la primera cuarta parte tras la correspondiente subsanación del error en su día padecido, por medio de un expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 21 de octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20230 *RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 20 de dicha capital, a inscribir una escritura de arrendamiento financiero de determinado inmueble.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital (Registro número veinte), don Luis Delgado Juega, a inscribir una escritura de arrendamiento financiero de determinado inmueble.

Hechos

I

El día 6 de febrero de 2006 don Tomás Giménez Duart, Notario de Barcelona, autorizó una escritura mediante la cual las entidades «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima» y «Blue Self Storage S.L.» concertaron un arrendamiento con opción de compra (leasing inmobiliario) sobre determinado local previamente adquirido por la entidad financiera, en el número anterior de protocolo. En dicha escritura de arrendamiento se expresa que la sociedad «Blue Self Storage, S.L.» está representada por don Arnaud Jean Luc Ripert, en su calidad de miembro del Consejo de Administración (detallándose los datos de la escritura de nombramiento para tal cargo, inscrita en el Registro Mercantil, cuya copia se exhibe al Notario autorizante que la considera bastante); se añade que está especialmente facultado por acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 30 de noviembre de 2005, según resulta de certificación librada por el propio Don Arnaud Jean Luc Ripert, como Vicesecretario de dicho Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente don Jonathan Ottley Short, cuyas firmas reputa legítimas el Notario, certificación que queda incorporada a la matriz.

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad número 20 de Barcelona fue calificado negativamente, por nota de 10 de marzo de 2006, en cuanto a la representación del Sr. Ripert, entre otros extremos, «1. Por no resultar de la certificación protocolizada en la escritura facultades suficientes para que el que interviene como representante de la arrendataria financiera realice las operaciones contenidas en el título presentado» y «2. Por no resultar el juicio de suficiencia del notario para el representante de la entidad financiera», añadiéndose los fundamentos de derecho número lo siguiente:

«1. En el caso que nos ocupa, comparece uno de los miembros del Consejo de Administración, en virtud de acuerdo adoptado por el mismo el día 30 de noviembre de 2005, en el que se aprobó la compra de una finca, autorizando a dos miembros del Consejo para que de manera solidaria realicen las gestiones para la adquisición de la registral 18854, por precio de 4.174.000 euros, facultando a los referidos miembros para que hagan las gestiones oportunas ante las entidades de crédito para la financiación necesaria, pudiendo firmar incluso hipotecas, contratos de arrendamiento financiero o pólizas de crédito que graven el patrimonio de la compañía para la adquisición del reseñado inmueble; se concluye facultando a los dos miembros del Consejo para que de manera solidaria puedan comparecer ante el notario para formalizar los precedentes acuerdos a fin de obtener la inscripción de la titularidad de la finca en el Registro de la Propiedad. El compareciente celebra un contrato de arrendamiento financiero con una entidad bancaria sobre el referido inmueble, por virtud del cual la sociedad a la que representa se obliga a pagar 6199.064,60 euros, de la que 5.344.021,72 euros corresponden al precio del arrendamiento financiero y la cantidad de 855042,88 al impuesto indirecto. Se incorpora certificación literal del acuerdo del Consejo.

2. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige al Registrador calificar la realidad, validez y vigencia del título representativo correspondiente como extremos fundamentales en el mismo, cuya ausencia puede determinar la ineficacia del negocio jurídico que pretende su inscripción (cfr. arts. 1259, 1713, 1717, 1727 del Código Civil, 163 del Código de Comercio), como indicaba la Resolución vinculante de 12 de abril de 2002 «el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, debe interpretarse en relación con el contexto del resto de la Ley (confróntese artículo 3.1 del Código Civil) que no ha modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva ni la función que en ese esquema desarrollan sus protagonistas»; en la actualidad, el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, modificado por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, delimitando la calificación del registrador a la existencia de la reseña identificativa del documento, el juicio de suficiencia y a la congruencia de este con el documento presentado.

3. En el supuesto de hecho planteado, el notario autorizante no emite juicio de suficiencia pero incorpora la certificación del acuerdo del Consejo que es, junto con la condición de consejero que queda acreditada, el título representativo; por lo que por razones de economía procesal y dado que la emisión del mismo no hubiese condicionado en modo alguno la calificación de la congruencia con el referido acuerdo, procede evaluar si la actuación del compareciente se adecua al mandato representativo conferido por el Consejo o si excede del mismo. Lo primero que conviene puntualizar es que la actuación del compareciente está sujeta a los dictados del Consejo que es a quien, como órgano de representación de la sociedad le corresponde ésta (cfr. arts. 62 y 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 185 d) del Reglamento del Registro Mercantil), por lo que la actuación del compareciente como desenvolvimiento del reseñado acuerdo debe interpretarse restrictivamente (cfr. art. 1713 del Código Civil), sin que del mismo se infiera la celebración del contrato de arrendamiento financiero en las condiciones expresadas. Aún considerando que bajo la dicción apartado B), pudiera entenderse amparada la actuación del representante, sin embargo, la interpretación del acuerdo adoptado, donde se habla de compra por precio determinado, de

adquisición de la finca, de inscripción de la titularidad, excluye esta posibilidad, cualquiera que sea la naturaleza que se sostenga de los derechos del arrendatario financiero (cfr. arts. 1281 y ss del Código Civil)...

Retirada la escritura, fue nuevamente presentada el día 7 de abril, con una diligencia complementaria extendida por el Notario autorizante, el 24 de marzo de 2006, con el siguiente texto:

«Diligencia. Que extendiendo yo, el Notario autorizante al efecto de complementar la presente escritura en los siguientes términos:

a).
b) Que el Sr. Ripert, está facultado para este acto por el acuerdo del Consejo que figura en el cuerpo de la escritura, acuerdo que estimo adecuado a los fines de la presente escritura, por lo que expresamente emito mi juicio de suficiencia de acuerdo con el artículo 98 de la Ley 24/2001. Ciertamente que de dicho acuerdo se faculta al Sr. Ripert para «comprar»; pero, si se lee el apartado relativo al «Precio» se dice en él «pudiendo firmar... contratos de arrendamiento financiero... para la adquisición del reseñado inmueble»; por lo que yo, el Notario reitero mi juicio de capacidad, de acuerdo con el citado artículo 98 de la Ley 24/2001 y con el alcance que resulta de reiteradísima jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Y de lo consignado en esta diligencia, que comienza en el último folio de la escritura que precede y concluye en el presente, y que extendiendo en Barcelona, a veinticuatro de marzo dos mil seis. Doy fe.»

II

El título, nuevamente presentado en la fecha indicada, fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe únicamente en lo relativo al defecto que es objeto del presente recurso:

«Previo examen y calificación nuevamente del documento presentado, no se practica la inscripción solicitada por los siguientes defectos:

Por incongruencia del juicio de suficiencia emitido por el notario autorizante con las facultades que resultan de la certificación protocolizada en la escritura, al ser insuficientes las mismas para que el que interviene como representante de la arrendataria financiera realice las operaciones contenidas en el título presentado. Queda confirmado, en consecuencia, el primero de los defectos de la anterior nota de calificación y las cláusulas excluidas.

Hechos

1.º El precedente documento, consistente en una escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona don Tomás Jiménez Duart el día 6 de febrero de 2006, nº 437 de protocolo, fue presentado en este Registro por fax a las 9 horas 40 minutos del día 7 de febrero último, con el número de asiento 909, del diario 29; consolidado el asiento de presentación, retirado y nuevamente aportado el día 17 de febrero y despachado el título previo el 24 de febrero. Calificado negativamente el 10 de marzo de 2006, retirada y nuevamente aportada el 7 de abril junto con diligencia extendida por el Notario autorizante el 24 de marzo de 2006.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 259, 274, 325 y 7 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 3 de octubre de y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; 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; las Resoluciones de 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, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril, 20, 23 de mayo, 23, 24, 26, 27 de septiembre, 4 y 11 de octubre, 30 de noviembre, 14 de diciembre de 2005, 17 y 20 de enero de 2006.

1. En la diligencia practicada por el Notario, al margen de la subsana de otros defectos de la previa nota de calificación, emite juicio de

suficiencia sobre las facultades del representante de la arrendataria financiera, juicio que no había realizado originariamente. La cuestión a dilucidar es si este juicio de suficiencia subsana el primero de los defectos advertidos en la primera nota de calificación: la respuesta debe ser negativa. Como ya indicamos en la misma, el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, modificado por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, delimitando la calificación del registrador a la existencia de la reseña identificativa del documento, el juicio de suficiencia y a la congruencia de este con el documento presentado. En el caso que nos ocupa, el notario no está testimoniando parcialmente o en relación del título del que resulta la representación, sino que está incorporando en la matriz la certificación del acuerdo del que resultan las facultades representativas. No se trata de evaluar, pues, si el Registrador puede o no exigir la aportación del título del cual resulta la representación y del valor del testimonio en relación a la luz de las últimas reformas y de la doctrina de la Dirección General; simplemente, lo que se trata de valorar es si al calificar la congruencia del juicio de suficiencia, el registrador debe hacerlo también evaluando suficiencia de las facultades representativas reseñadas, en cualquiera de sus formas, e incorporadas a la escritura. La cuestión no ofrece duda a la luz de los preceptos y las Resoluciones de la Dirección General citadas; Resoluciones de especial relevancia interpretativa, porque sin duda han sido tenidas en cuenta en la génesis de la reforma. A título de ejemplo, la Resolución de 17 de enero de 2005 donde se dice «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.» Admitido que dentro de la congruencia a que se refiere el precepto reformado, puede ser objeto de calificación, con independencia del juicio emitido por el notario, la suficiencia de las facultades reseñadas, me remito íntegramente a la anterior nota de calificación y a sus fundamentos para la insuficiencia del representante de la entidad acreedora; insistiendo en que está facultado para verificar la consumación de la adquisición de la nave, y que pese a las dudas interpretativas que puedan surgir, no comprende, únicamente, la de celebrar un contrato de arrendamiento financiero.

Por referidos hechos y fundamentos de derecho, se suspende la operación solicitada por el defecto señalado al principio de esta nota, confirmando íntegramente el primero de los defectos de la anterior nota de calificación, a la que me remito para evitar inútiles repeticiones.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá interponerse recurso, ante la Dirección General de Registros y Notariado, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de esta calificación, por medio de escrito que podrá presentarse en este Registro, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o ser impugnada directamente en el plazo de dos meses desde la fecha de la notificación de esta calificación ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose en la medida en que le sean aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria; sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.

Barcelona, 27 de abril de 2006.—El Registrador, Luis Delgado Juega.»

III

El día 28 de abril de 2006, dicha calificación fue notificada al Notario autorizante del título, quien recibió la notificación el 3 de mayo.

El día 12 de mayo de 2006, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación en lo relativo al defecto antes reseñado por el que se suspende la inscripción. En dicho recurso alegó lo siguiente:

1.º Que la calificación no destaca por su claridad, aunque del párrafo final del fundamento único se deduce que lo que quiere decir el Sr. Registrador es: a) que el juicio notarial de capacidad y legitimación «no es congruente» con el contenido de la certificación del acuerdo social que se incorpora a la escritura; b) que cuando la representación se acredita por reseña del título representativo el Registrador debe pasar por un «juicio congruente» del Notario; c) pero que, cuando el documento del que surge la representación se incorpora, cual sucede en este caso, a la escritura, el Registrador también debe entrar a valorar la suficiencia, lo que puede llevarle a discutir no ya la congruencia sino el juicio notarial en sí.

Que para justificar su postura alega el Sr. Registrador decenas de sentencias y de resoluciones, la mayoría de ellas sin relación con el caso que se discute. Que precisamente de esa jurisprudencia en torno al alcance del artículo 98 de la Ley 24/2001, reciente modificado por la Ley 24/2005, lo que

se deduce es que el Notario ha de emitir un juicio congruente con el negocio que efectivamente se documenta en la escritura. Y así, si de una escritura de compraventa se tratara, no valdría que el Notario justificara la suficiencia en que el compareciente está facultado para hipotecar. No otra cosa se deduce de la jurisprudencia que el Sr. Registrador tan prolijamente recoge.

Que, en cambio, el Sr. Registrador deriva de esa jurisprudencia que si el Notario incorpora a la matriz el título del que resulta la representación, todo cambia. Que entonces él debe entrar a calificar la suficiencia, por lo que si el juicio registral no coincide con el del Notario habrá, entonces, «incongruencia».

2.º Que no comparte el recurrente dicha argumentación: En el artículo 98 de la Ley 24/2001 no existe diferencia alguna entre reseña e incorporación. En uno y otro caso el funcionario calificador ha de limitarse a comprobar que juicio es congruente con el contenido de la escritura. Ciertamente, si en la escritura consta una mera reseña de la representación, la comprobación de la congruencia por parte del Registrador se limitará a la del juicio en sí; mientras que, si como sucede en este caso, el documento del que emana la representación se incorpora a la escritura, pasará entonces a formar parte de la misma, por lo que es admisible que la calificación registral se extienda al examen del documento protocolizado. Pero nada más.

Que –dicho en otros términos– en el caso de reseña el Registrador podrá y deberá denegar si el Notario emite un juicio de capacidad en lo relativo a una compraventa tratándose, en realidad, de una donación; por el mismo principio también denegará, en caso de incorporación, si siendo el juicio y el contenido del documento de hipoteca, el documento representacional incorporado se refiere a, por ejemplo, una permuta.

Que el Registrador podrá calificar la congruencia, «la razonabilidad del juicio», pero lo que no podrá es volver a examinar una representación que el Notario ha dado por buena y que, como sucede en este caso, «congruentemente ha razonado». No cabe duda de que, tras la reforma producida por la Ley 24/2005, la voluntad del legislador es atribuir en exclusiva al Notario la responsabilidad de decidir si la representación alegada es o no suficiente para el acto cuya documentación se pretende, sin que el Registrador pueda contradecirlo salvo en caso de «irracionalidad» o error del autorizante, esto es, salvo el caso de «incongruencia».

3.º Que, dejando ya aparte las «cuestiones competenciales» y reparando en las sustantivas exclusivamente, ha de reiterarse que el acuerdo del consejo de administración de la mercantil «Blue Self Storage, S.L.» es suficiente a los efectos de facultar a su vicesecretario y consejero Sr. Ripert para documentar la operación contenida en la escritura autorizada. Que, como se dice en la diligencia complementaria autorizada por el Notario ahora recurrente, «(en) dicho acuerdo se faculta al Sr. Ripert para «comprar; pero, si se lee el apartado relativo al «precio» se dice en él «pudiendo firmar... contratos de arrendamiento financiero... para la adquisición del reseñado inmueble». Que ha de tenerse en cuenta que es un acuerdo adoptado por seis consejeros ninguno de ellos español, con la dificultad que supone la traducción de los conceptos jurídicos, y que del contexto del acuerdo resulta clara la voluntad del órgano de «adquirir o comprar mediante un leasing».

Que, ciertamente, es un acuerdo jurídicamente deficiente –y así fue advertido al Sr. Ripert en el acto de la firma, informándole de los posibles «problemas registrales»– pero aun así este notario reitera su juicio de suficiencia y, sobre todo, niega que el Registrador –e incluso, dicho sea con todos los respetos ni tan siquiera Dirección General– pueda contradecir dicho juicio de suficiencia salvo, claro está, en el caso de incongruencia. Que es responsabilidad exclusivamente del Notario autorizante, por lo que su juicio de capacidad, salvo incongruencia manifiesta, sólo puede ser revocado por los Tribunales.

Que, aparte de ello, basta citar la resolución de ese mismo Centro de 26 de octubre de 1998 (BOE de 19 de noviembre), de la que resulta que, incluso desde un punto de vista escrupulosamente jurídico, no es ninguna aberración utilizar la fórmula «comprar en –con o por– leasing» (expresión de la que, por cierto, hacen uso prácticamente todos los «arrendatarios financieros»), por lo que no se ve qué deficiencia cabe atribuir a un acuerdo del consejo que primero habla de comprar y luego de «obtener la financiación necesaria, pudiendo firmar... contratos de arrendamiento financiero».

4.º Que como causa de la incongruencia, único aspecto que puede ser objeto de calificación, alega el Sr. Registrador, en su primera nota (la de 10 de marzo de 2006), que el acuerdo del consejo de administración faculta al Sr. Ripert para adquirir por precio de 4.174.000 euros, mientras que en la escritura de leasing la sociedad «se obliga a pagar 6.199.064,60 euros, de la que 5.344.021,72 corresponden al precio del arrendamiento financiero y la cantidad de 855.042,88 al impuesto indirecto».

Que basta con ver la escritura de leasing para comprobar que el precio del bien, el coste o precio de adquisición son 4.174.000 euros y que el resto, hasta la cifra de 5.344.021,72 euros, es la «carga financiera», o sea, los intereses de la financiación (1.198.431,87 euros). Es decir, el Sr. Ripert «ha comprado» por el precio predeterminado por el consejo pero, obviamente, la financiación, para la que está expresamente facultado, no la ha podido obtener a coste cero.

Que no hay, pues, incongruencia en el juicio de Notario, por lo que nota denegatoria carece de fundamento.

IV

Mediante escrito con fecha 18 de mayo de 2006, el Registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Y en escrito de 15 de junio de 2006, dicho funcionario puso de manifiesto que el mismo día, previa subsanación del defecto advertido, se practicó la inscripción interesada.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23 y 47 de la Ley del Notariado; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 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; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000; 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; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 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 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 y 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) y 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 y 23 de enero, 30 y 31 de mayo y 9 de junio de 2006, entre otras.

1. En el caso a que se refiere el presente recurso, el título calificado es una escritura de arrendamiento financiero de un inmueble en cuyo otorgamiento la entidad arrendataria está representada por un miembro de su Consejo de Administración, especialmente facultado para dicho acto mediante acuerdo de dicho órgano que consta en determinada certificación que se incorpora a la matriz. El Notario autorizante de dicha escritura expresa en ella que, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, a su juicio, dicho representante tiene facultades suficientes para este acto porque, aunque en dicho acuerdo se le faculta para «comprar», en el mismo se añade que puede firmar contratos de arrendamiento financiero para la adquisición del reseñado inmueble.

En la calificación impugnada el Registrador considera que el juicio de suficiencia de la representación emitido por el Notario autorizante de la escritura calificada es incongruente con las facultades que resultan de la certificación protocolizada en la escritura, al ser insuficientes las mismas para que quien interviene como representante de la arrendataria financiera realice las operaciones contenidas en el título presentado.

En el recurso alega el Notario que la incorporación del título representativo a la matriz no autoriza al Registrador para revisar la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas salvo en caso de «irracionalidad» o error del autorizante.

2. Una vez más, debe abordarse 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.

Conforme al apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, la reseña que de los datos identificativos del documento auténtico aportado para acreditar la representación inserte el Notario y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas «harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario». Y, como se ha detallado mediante la modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, «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 –y como ya había puesto de relieve este Centro Directivo mediante la interpretación del precepto legal confirmada por virtud de la referida modificación normativa– 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, 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 y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes» (es decir, que los documentos públicos notariales hacen fe y se presume que narran no sólo «la verdad» sino «toda la verdad»). En efecto, la seguridad jurídica que el instrumento público proporciona cuenta con dos apoyos basilares: la fe pública que se atribuye a determinadas declaraciones o narraciones del Notario autorizante respecto de ciertos hechos (lugar, presencias, capacidad natural, libertad física, actos de exhibición, de entrega, declaraciones de las partes en su realidad fáctica, lectura, firmas, etc.); y la presunción, *iuris tantum*, de validez, de legalidad, la cual, según la Resolución de 15 de julio de 1954, tiene su base «en la calificación personal del Notario respecto de los requisitos de validez del acto, que abarca el propio requisito de capacidad de las partes... debiendo, en principio, el Notario, no sólo excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial cuando a su juicio se prescinde por los interesados de los requisitos necesarios para la plena validez de los mismos» (Y es que sería ilógico que no tuvieran efecto alguno todas las calificaciones y juicios que el Notario ha de emitir y el control de legalidad que ha de llevar a cabo –como funcionario público especialmente cualificado para dar fe, con arreglo a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales, según los artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 145 del Reglamento Notarial; cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 207/1999, de 11 de noviembre, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000-). Por lo demás, no puede desconocerse que las presunciones de veracidad y de legalidad del instrumento público operan combinadamente, para producir los efectos que le son propios y, entre ellos, la inscribibilidad en los Registros públicos, sin que la distinción entre la esfera de los hechos narrados por el Notario y la de las calificaciones o juicios del mismo sean siempre nítidas: así, v.gr., respecto de la misma fe de conocimiento no puede ignorarse que no se trata en sí de un hecho sino más bien de un juicio de identidad (*comparatio personarum*; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el Notario se asegure de la identidad de las partes por medios supletorios como, por ejemplo, los establecidos en los apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado) que, por su trascendencia, la Ley trata como si fuera un hecho; y respecto de la capacidad natural y su libertad de acción, aunque en los supuestos más extremos son hechos que el Notario percibe directamente por sus sentidos, y cubiertos por la fe pública, lo cierto es que el juicio de capacidad emitido por el Notario engendra una presunción; en efecto, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, tal aseveración notarial de capacidad reviste especial certidumbre, que alcanza el rango de «fuerte presunción *iuris tantum*», de modo que vincula *erga omnes* y obliga a pasar por ella, en tanto no sea revisada judicialmente con base en una prueba contraria que no deberá dejar margen racional de duda (cfr. la Resolución de 29 de abril de 1994).

Así como el Registrador no puede revisar ese juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que –como podrá ocurrir excepcionalmente– de la propia escritura o del Registro resulte contradictoria dicha apreciación), 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. Cuestión distinta es que la eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, haya de ser calificada por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; o que, sin negar ni desvirtuar la fe pública notarial –cfr. artículo 143 del Reglamento Notarial–, pueda apreciar, en su caso, que dicho juicio emitido por el Notario resulte contradicho por lo que resulte del mismo documento (v.gr., se expresa que las facultades representativas son suficientes para «vender», cuando se trata de una escritura de donación) o de los asientos del Registro –cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio.

3. En el presente caso resulta evidente que el juicio notarial sobre la suficiencia de la representación acreditada 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 arrendamiento financiero de un inmueble. Además, dicho juicio notarial no resulta contradicho por el contenido del documento representativo incorporado a la escritura, toda vez que, como detalla el Notario al expresar tal juicio, en dicho documento se faculta al representante para adquirir el citado inmueble mediante contratos de arrendamiento financiero (A mayor abundamiento,

cabe recordar que, según la doctrina de esta Dirección General –Resolución de 26 de octubre de 1998– con un negocio de arrendamiento financiero como el que es objeto de la escritura calificada las partes pueden perseguir la finalidad práctica de producir una transmisión gradual y fraccionada de las facultades y obligaciones inherentes al dominio, transmisión que no se consumará hasta la completa realización por el denominado «arrendatario financiero» de la contraprestación asumida). Por lo demás, tampoco puede quedar empañada la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas por el hecho de que en la mencionada certificación de acuerdos sociales se autorice para la adquisición del inmueble por precio de 4.174.000 euros, y en la escritura se pacte como «precio del arrendamiento financiero» el de 5.344.021,72 euros, pues en la misma escritura se especifica que el importe financiado asciende a 4.174.000 euros y el resto constituye carga financiera.

De cuanto antecede resulta que no existe indicio alguno en el título que permita al Registrador calificar que la expresión del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del otorgante quede desvirtuada, de forma patente, por el contenido de la misma escritura calificada. Y, al negar la suficiencia de dichas facultades para el acto realizado, el Registrador no hace sino revisar una valoración que legalmente compete al Notario, con el alcance que ha sido expresado en los precedentes fundamentos de derecho. Por ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y según el criterio de este Centro Directivo que resulta de anteriores resoluciones (cfr. las de 12 y 23 de septiembre de 2005, 30 y 31 de mayo y 9 de junio de 2006, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente).

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

MINISTERIO DE DEFENSA

20231 *RESOLUCIÓN 4B0/38167/2006, de 8 de noviembre, del Instituto Social de las Fuerzas Armadas, por la que se convoca la presentación de solicitudes por entidades de seguro para suscribir concierto para la asistencia sanitaria de beneficiarios del mismo durante el año 2007, con previsión de prórrogas para los años 2008 y 2009.*

En aplicación de lo dispuesto en los artículos 14, uno, del texto refundido de la Ley sobre Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2000, de 9 de junio, y 75 dos y tres, de su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 2330/1978, de 29 de septiembre, la Gerencia del Instituto Social de las Fuerzas Armadas (ISFAS) ha resuelto convocar la presentación de solicitudes para suscribir Conciertos con este Instituto para la asistencia sanitaria de afiliados del mismo durante el año 2007, con previsión de prórrogas para los años 2008 y 2009, con arreglo a las siguientes

Bases

1. Objeto de los Conciertos

1.1 El objeto de los Conciertos es facilitar asistencia sanitaria, en todo el territorio nacional, a afiliados del ISFAS, mediante la correspondiente contraprestación económica a cargo de éste, durante el año 2007, con previsión de dos prórrogas anuales por mutuo acuerdo de las partes.

1.2 Los Conciertos complementarios contenidos en el anexo VI del modelo a que se refiere el apartado siguiente son optativos, por lo que las entidades deberán indicar en su solicitud si desean acogerse a ellos.

2. Condiciones de los Conciertos

2.1 Los Conciertos quedarán sometidos a estas Bases y al modelo denominado «Concierto del Instituto Social de las Fuerzas Armadas con