

cuatro años de prisión y multa de 10.000 euros y accesoria de inhabilitación para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 2002, en el que se han considerado los informes del tribunal sentenciador y del Ministerio Fiscal, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de marzo de 2007,

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

Dado en Madrid, el 23 de marzo de 2007.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
MARIANO FERNÁNDEZ BERMEJO

**8252** REAL DECRETO 428/2007, de 23 de marzo, por el que se indulta a don Jesús Paredes Duran.

Visto el expediente de indulto de don Jesús Paredes Duran, condenado por el Tribunal Supremo, Sala Segunda de lo Penal, en sentencia de 10 de mayo de 1994, como autor de un delito de robo con toma de rehenes, a la pena de seis años y un día de prisión mayor, de un delito de tenencia ilícita de armas, a la pena de seis meses y un día de prisión menor, y un delito de sustitución de placas de matrícula, a la pena de seis meses y de un día de prisión menor y multa de 30.000 pesetas, con la accesoria de suspensión de todo cargo público y derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1981, en el que se han considerado los informes del tribunal sentenciador y del Ministerio Fiscal, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de marzo de 2007,

Vengo en indultar a don Jesús Paredes Duran cinco años de las penas privativas de libertad impuestas, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de seis años, desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, el 23 de marzo de 2007.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
MARIANO FERNÁNDEZ BERMEJO

**8253** REAL DECRETO 429/2007, de 23 de marzo, por el que se indulta a don Stall Clement Porphyre.

Visto el expediente de indulto de don Stall Clement Porphyre, condenado por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimoséptima, en sentencia de 23 de diciembre de 2004, como autor de un delito contra la salud pública, a la pena de nueve años de prisión y accesoria de inhabilitación absoluta durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 2003, en el que se han considerado los informes del tribunal sentenciador y del Ministerio Fiscal, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de marzo de 2007,

Vengo en conmutar a don Stall Clement Porphyre la pena privativa de libertad impuesta por otra de siete años de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de siete años desde la publicación del real decreto.

Dado en Madrid, el 23 de marzo de 2007.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
MARIANO FERNÁNDEZ BERMEJO

**8254** REAL DECRETO 430/2007, de 23 de marzo, por el que se indulta a don José Ramírez Rosado.

Visto el expediente de indulto de don José Ramírez Rosado, condenado por la Audiencia Provincial de Cádiz, Sección Quinta, en sentencia

de 26 de abril de 2001, como autor de un delito contra la salud pública a la pena de siete años de prisión y multa de 7.086.168 pesetas, con la accesoria de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1998, en el que se han considerado los informes del tribunal sentenciador y del Ministerio Fiscal, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de marzo de 2007,

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

Dado en Madrid, el 23 de marzo de 2007.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
MARIANO FERNÁNDEZ BERMEJO

**8255** REAL DECRETO 417/2007, de 23 de marzo, por el que se concede la nacionalidad española por carta de naturaleza a don Zeljko Cicovic.

A propuesta del Ministro de Justicia, en atención a las circunstancias excepcionales que concurren en don Zeljko Cicovic, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de marzo de 2007,

Vengo en conceder la nacionalidad española por carta de naturaleza a don Zeljko Cicovic, con vecindad civil de derecho común.

Esta concesión producirá efectos con los requisitos, las condiciones y los plazos previstos en el Código Civil.

Dado en Madrid, el 23 de marzo de 2007.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
MARIANO FERNÁNDEZ BERMEJO

**8256** RESOLUCIÓN de 19 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga n.º 10 a inscribir una escritura de cesión de derecho real de opción de compra.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna contra la negativa del titular del Registrador de la Propiedad de Málaga, titular del Registro número diez, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de cesión de derecho real de opción de compra.

**Hechos**

**I**

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna el día 15 de febrero de 2006 (número 619 de protocolo), don Víctor Manuel López Ranero, representado al mismo tiempo a la mercantil «Club Ices Tres, S.L.» (parte cedente del derecho real de opción) y a la mercantil «Ices Tres Málaga, S.L.» (parte cesionaria), como administrador único de ambas, formalizó a favor de esta última la cesión de un derecho real de opción concedido en favor de la primera de ellas («Club Ices Tres, S.L.») por doña Aurora C. M., en virtud de escritura autorizada por el Notario de Málaga don Juan-Manuel Martínez Palomeque el 30 de junio de 2005 (número 1754 de protocolo), y que recaía sobre la finca registral 5735/B del citado Registro número 1.º de los de Málaga.

De la citada escritura, son de interés los siguientes extremos:

a) A la hora de efectuar la reseña del documento del que derivan las facultades representativas del administrador único de las dos sociedades intervinientes, se indicaba, respecto de la sociedad cedente lo siguiente: «Actúa como administrador único, cargo para el que fue nombrado por acuerdo de la Junta, elevado a escritura pública ante el Notario, que

causó la inscripción., cuya copia tengo a la vista y devuelvo». Y respecto de la sociedad cesionaria: «Actúa como Administrador único de la sociedad, cargo para el que fue nombrado en el acto fundacional [se indica que la escritura fundacional que se reseña estaba pendiente de inscripción debido a su reciente constitución], por tiempo indefinido, cuya copia tengo a la vista...».

b) El notario, al emitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas, expresa lo siguiente: «Tienen, a mi juicio, según intervienen –sic–, la capacidad legal necesaria para este acto y juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la presente escritura de cesión de derecho real de opción de compra...».

c) En el expositivo primero se indicaba que la sociedad «Club Ices Tres, S.L.» era titular de un derecho real de opción de compra, que puede transmitir a cualesquiera personas, físicas o jurídicas, previa notificación notarial a la parte concedente, conforme a lo acordado en la estipulación octava de la escritura de constitución del derecho real de opción. Y en el «otorgan» quinto se expresa lo siguiente: «El compareciente manifiesta que el día 1 de febrero de 2006, la sociedad “Club Ices Tres, S.L.” ha notificado mediante acta notarial a... (concedente de la opción) la cesión del derecho real de opción de compra a la sociedad “Ices Tres Málaga, S.L.” siendo por la presente escritura donde se lleva a efecto dicha cesión, copia de dicha notificación me exhibe y le devuelvo».

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número diez de los de Málaga, fue calificada con la siguiente nota:

### «...Hechos

I. El documento objeto de la presente calificación, otorgado por don Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, Notario de Madrid, el día 15 de febrero de 2006, con número de protocolo 619, fue presentado por don Cesar Augusto Sánchez Migallon, por Correo, a las 9:01 horas, del día 16 de marzo de 2006, asiento 760 del Diario 86.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1) La escritura de 16 de diciembre del 1998, otorgada ante el Notario de Madrid, don Rafael Martín-Forero Lorente, número 126 de protocolo, en cuya virtud don Víctor Manuel López Ranero, actúa como administrador único en nombre y representación de la entidad Club Ices Tres, S.L.; no se considera reseñada en forma puesto que no consta haya tenido a la vista la Notario autorizante copia autorizada de la referida escritura de poder –sic–. Defecto subsanable.

2) La escritura de 17 de enero de 2006, otorgada ante el Notario de Madrid, don Ángel Sanz Iglesias, número 240 de protocolo, en cuya virtud don Víctor Manuel López Ranero actúa como administrador único en nombre y representación de la entidad Ices Tres Málaga, S.L.; no se considera reseñada en forma puesto que no consta haya tenido a la vista la Notario autorizante copia autorizada de la referida escritura de poder –sic–.

3) En la Cláusula Octava de la escritura de Opción de Compraventa, autorizada ante el notario de Málaga don Juan Manuel Martínez Palomeque, el día 30 de Junio de 2005, protocolo número 1.754, y que causó la inscripción 11.ª de la finca registral 5.735-B de este Registro, se hizo constar: “El derecho de opción será transmisible a cualesquiera personas físicas o jurídicas, previa notificación notarial a la parte concedente”; no habiéndose acreditado dicho cumplimiento en forma fehaciente ya que simplemente se contiene en la escritura una manifestación del notario autorizante del título que se califica, que dice que le han exhibido y devuelve; sin que se haya acompañado dicho acta ni testimoniado en forma.

### Fundamentos de derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a 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 los mismos, de conformidad con 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:

En cuanto a los puntos 1 y 2 de los Hechos:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, determina: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Asimismo, es aplicable el artículo 98 de la Ley 24/2001, según su redacción dada por la ley 24/1995 de 18 de Noviembre, que en sus párrafos 1 y 2 establece: “98.1: en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, sean suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 98.2: la reseña por el Notario del documento auténtico 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.

El alcance que se debería dar a dicho artículo 98 resulta también de la Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2002, de consulta vinculante para Notarios y Registradores, conforme al artículo 103 de la citada ley 24/2001 de 27 de diciembre, la cual en su fundamento de derecho 5.º, respecto de la reseña notarial de los apoderamientos, exige constancia del hecho de haber tenido el notario autorizante a la vista copia auténtica de los documentos en que se funde la representación. La anterior resolución ha sido ratificada además por otras resoluciones como las de 4 y 21 de febrero y las de 3, 12, 14, 15 y 16 de marzo, todas ellas de 2005.

En cuanto al punto 3 de los Hechos:

1. De conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor literal: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

2. De conformidad con el artículo 98,3 de la Ley 24/2001, según su redacción dada por la ley 24/1995 de 18 de Noviembre, que en su párrafo 3: «98.3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa parcial del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haberlo consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. No obstante, de conformidad con la regla contenida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario, el presentante o interesado pueden, durante la vigencia del asiento de presentación, desistir parcialmente de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso, no siendo ya procedente la práctica de la inscripción parcial en relación con los pactos, cláusulas o extremos a que se refiere el desistimiento, pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación que, de esta forma, permite de modo inmediato la práctica de la inscripción, si procede, de los títulos posteriores, relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, de otro modo, habrían quedado tácitamente prorrogados.

En su virtud, acuerdo suspender totalmente la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias reseñadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el Fundamento de Derecho II de la misma nota, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de diez días contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación cabe recurrir potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 siguientes de la Ley Hipotecaria, o ser impugnada directamente 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.

Dicho recurso podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria.

En el caso que la impugnación de la calificación negativa se realice directamente ante los juzgados de la capital, la demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación, en cuyo caso deberá acreditarse la interposición del recurso a esta Oficina a los efectos de prórroga del asiento de presentación.

En Málaga, a 5 de Abril de 2006. El Registrador [Firma ilegible]. –Fdo. Juan-Francisco Ruiz-Rico Márquez».

### III

La anterior calificación se notificó al Notario autorizante de la escritura el 7 de abril de 2006. Y mediante escrito de 4 de mayo de 2006 –presentado mediante correo oficial el 5 de mayo, con entrada en el Registro el día 9 del mismo mes– dicho Notario interpuso recurso contra la referida calificación, con base en los siguientes argumentos:

1. Respecto del primer defecto de la nota de calificación, se trata de dilucidar si se considera cumplida la legalidad vigente cuando el notario afirma, sin más, que ha tenido a la vista «copia» de la escritura, o si se requiere que conste en la escritura que la copia exhibida es precisamente la copia «autorizada» de la escritura de la que dimana la representación, entendiéndose que el defecto alegado carece de consistencia, dado que:

a) El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece el deber general del Registrador de calificar los documentos presentados a inscripción y la extensión de la función calificadora, pero no las «medidas sobre justificación de la representación» cuando ésta sea alegada, que es materia del artículo 98 de la Ley 24/2001 y constituye como de los objetos de este recurso.

b) Si bien es cierto que el artículo 98 y la Resolución de 12 de abril de 2002 hablan de «documento auténtico» y «copia autorizada», exhibidos o aportados al notario para acreditar la representación, sólo exigen su aportación o exhibición para la reseña somera o suficiente de sus datos identificativos en la escritura pero no exigen expresamente que conste también en la misma que se ha exhibido la copia autorizada o auténtica, porque esta exigencia forma parte de la obligación del notario como funcionario público de redactarlos instrumentos públicos y dar fe «conforme a la Leyes» (Cfr. Artículo 1 Ley del Notariado y artículo 1 Reglamento Notarial). Incluso podría deducirse de la Resolución de 12 de abril de 2002 que la constancia de los datos de inscripción en el Registro Mercantil equivale al hecho de la exhibición de la copia autorizada.

c) Si el notario reseña los datos de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil y estos sólo pueden constar por nota del mismo en la copia autorizada (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y artículo 62 del Reglamento del Registro Mercantil) y no es la simple o es fotocopia, es lógico pensar que la «copia» que el Notario dice que ha tenido a la vista y de la que toma los datos de su inscripción no puede ser otra que la copia autorizada. Si la copia exhibida está inscrita sólo puede ser copia autorizada, aunque no conste expresamente.

d) El Notario autorizante da fe al final de la escritura presentada a inscripción, no sólo de la capacidad y legitimación del otorgante, sino también, y muy especialmente, de que su contenido se adecua a la legalidad vigente, por lo que debe concluirse que la copia exhibida para acreditar la representación no puede ser otra que la autorizada.

e) Procede la aplicación de las reglas de interpretación de los contratos del Código Civil, con arreglo a las cuales hay que entender que la copia que se dice exhibida es la autorizada porque este sentido es el más adecuado para que la escritura (el contrato) produzca efecto (artículo 1284), el que resulta del conjunto o contexto del documento (artículo 1285) y el más conforme con la naturaleza y objeto del contrato documentado (artículo 1286).

2. El segundo defecto de la nota de calificación se enuncia en términos idénticos (incluso con la misma imprecisión y error gramatical) que el primero y se justifican conjuntamente ambos en base a los mismos fundamentos de derecho, por lo que el defecto se considera también, en principio, imprecendente por las mismas razones expresadas para desvirtuar el primero.

3. El tercer y último defecto de la nota de calificación consiste en no haberse acreditado el cumplimiento en forma fehaciente del requisito de la «previa notificación notarial» de la transmisión del derecho de opción establecido en la escritura de constitución, en base al artículo 3 de la Ley

Hipotecaria y al artículo 98.3 de la Ley 24/2001, careciendo de consistencia por los siguientes argumentos:

a) Ninguno de los dos preceptos legales citados como infringidos son aplicables a este supuesto. El artículo 3.º Ley Hipotecaria se refiere a los títulos sujetos a inscripción con carácter general y el artículo 98.3 de la Ley 24/2001 (no modificado en este punto por la Ley 24/2005) y la Sección 2a del Capítulo XI de la citada Ley se refieren según su contenido y rúbrica a «las medidas sobre justificación de la representación», por lo que debe entenderse que los documentos complementarios de la matriz a los que se refiere son los que complementan el título que acredita la representación.

b) La exigencia de la previa notificación notarial a la parte concedente del derecho de opción para que el mismo sea transmisible no es un requisito exigido por la Ley, para la que todos los derechos son transmisibles (cfr. artículo 1112 Código Civil), sino un requisito o presupuesto pactado por las partes que, con la titularidad del derecho de opción, integra el poder de disposición de la sociedad cedente o transmitente, pero no afecta a la capacidad representativa de quien actúa en su nombre a la que se refiere el artículo 98 de la citada Ley 24/2001.

c) Al estar establecida la exigencia de notificación en virtud de pacto de las partes debe cumplirse en los propios términos del mismo pacto, que se limita escuetamente a exigir la forma notarial pero nada dice acerca de cómo acreditar a efectos registrales la que a tal fin se haga, y pese a reconocer que la redacción de la escritura era mejorable, ha de entenderse que la misma corrobora, confirma y hace suyas las manifestaciones del otorgante sobre las circunstancias de la notificación (fecha, forma, lugar, destinatario y contenido).

### IV

El Registrador de la Propiedad, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 16 de mayo de 2006, que tuvo entrada en este Centro el día de 18 del mismo mes.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1112, 1216, 1217, 1218 del Código Civil; 3, 18, 19 bis, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificado por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 1, 17 bis, 23 y 24 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165, 166 y 246 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; 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 20 de enero, 30 y 31 de mayo, 9 de junio, 19 septiembre y 25 de octubre de 2006, entre otras.

1. En el caso a que se refiere este recurso el título calificado es una escritura de cesión de un derecho real de opción de compra, otorgada por una misma persona que interviene en nombre de la sociedad cedente y de la cesionaria.

En dicha escritura, además de detallar las circunstancias que identifican a las sociedades representadas, se expresa que el compareciente actúa en su calidad de Administrador Único de ambas sociedades y se especifican determinados datos de las escrituras públicas de nombramiento para tales cargos (Notario autorizante, fecha, número de protocolo y datos de inscripción de una de ellas en el Registro Mercantil) así como la aseveración por el Notario sobre la exhibición de la «copia» de esta últimas escrituras.

Por otra parte, el derecho real de opción que se cede figura inscrito en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar en la inscripción que «El derecho de opción será transmisible a cualesquiera personas físicas o jurídicas, previa notificación notarial a la parte concedente».

Respecto de la representación, según los dos primeros defectos expresados en la calificación, el Registrador considera que no está reseñada correctamente la escritura de la que resultan las facultades representativas (nombramiento de administrador, aunque por error la calificación se refiere a la «escritura de poder»), porque el Notario expresa que tiene a la

vista «copia» autorizada de la misma, sin precisar que se trata de «copia autorizada».

Y en relación con la cesión del derecho real de opción el Registrador opone en su calificación que no se ha acreditado en forma fehaciente el cumplimiento del requisito de la previa notificación notarial a la parte concedente, «ya que simplemente se contiene en la escritura una manifestación del notario autorizante del título que se califica, que dice que le han exhibido y devuelve; sin que se haya acompañado dicho acta ni testimonio en forma».

2. Respecto de los dos primeros defectos expresados en la calificación impugnada, relativos al cumplimiento del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en lo atinente a la reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico aportado para acreditar la representación alegada, cabe recordar que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza no sólo que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. Y el Registrador deberá calificar la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento auténtico del que nacen dichas facultades de representación –además de la existencia del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado– (cfr. el apartado 2 del mencionado artículo 98, modificado por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad).

El mencionado precepto legal, 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. Estos efectos del juicio notarial de suficiencia de la representación, expresado en la forma establecida en el 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 2.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».

En el presente caso, el Notario, además de expresar el juicio de suficiencia de las facultades representativas «acreditadas», ha reseñado el documento del que nace dicha representación, la respectiva escritura pública en que consta el nombramiento de administrador; así mismo expresa, respecto de una de ellas que se encuentra inscrita en el Registro Mercantil correspondiente, con los datos que reseña, y respecto de la otra que se encuentra pendiente de inscripción. Mas, en ambos casos se limita a añadir que tiene a la vista «copia» de tales escrituras, sin precisar de qué tipo de copia se trata.

Ciertamente, podría entenderse que si –como acontece en este supuesto– el Notario autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas «acreditadas» para otorgar la escritura de que se trata, y no hace reserva o advertencia alguna sobre la falta de exhibición de documento auténtico, es porque éste se le ha aportado (dicha exhibición es, según el mencionado artículo 98.1, el medio para «acreditar» la representación alegada). Pero es igualmente cierto que la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), habida cuenta de sus efectos, y especialmente la trascendencia que la Ley atribuye hoy a la valoración notarial de la suficiencia de la representación imponen un mayor rigor. Por ello, con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas como la ahora cuestionada no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la forma de acreditar la representación exigen el mencionado precepto legal y el Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible.

Por lo demás, se trata de una omisión que puede ser fácilmente subsanada por el propio Notario autorizante ex artículo 153 del Reglamento Notarial.

3. Por lo que se refiere al tercero de los defectos expresados en la calificación impugnada, es indudable que, habiéndose constituido el derecho de opción de que se trata con el carácter de derecho real y transmisible sin consentimiento del concedente, aunque con la necesidad de previa notificación notarial a éste, la transmisión de tal derecho requiere el cumplimiento de ese requisito pactado. Por ello, debe determinarse ahora si de los términos de la escritura calificada resulta debidamente acreditado dicho cumplimiento, extremo que habrá de ser calificado por el Registrador por lo que resulte de dicha escritura, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

A tal efecto, resulta evidente que si el Notario autorizante de una escritura como la ahora calificada expresa que la notificación exigida se le ha acreditado mediante exhibición de la copia autorizada de la correspondiente acta notarial de notificación al concedente de la opción y especifica los datos identificativos de dicho documento auténtico, se trata de la narración de un hecho que queda bajo el alcance de la fe pública notarial, habida cuenta de presunción de veracidad e integridad que, como ha sido expuesto en el anterior fundamento de derecho, establecen los artículos 1.218 del Código Civil y 1 y 17 bis, apartado 2.b), de la Ley del Notariado, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción prescrita en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. De este modo, la relación o reseña de los particulares del acta notarial de notificación vincula al Registrador en su calificación, ya que no podrá exigir exhibición, inserción, incorporación o acompañamiento de dicho documento auténtico, sin que, por lo demás, se oponga a esta conclusión la norma del artículo 98.3 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que invoca el Registrador en su calificación. Este precepto legal se refiere a la eventual exigencia de unir o incorporar a la matriz de los instrumentos públicos otorgados por apoderado u otros representantes, no esos documentos auténticos –referidos en los apartados 1 y 2 del mismo artículo 98– y que más que complemento son la base imprescindible del juicio notarial de suficiencia de la representación, sino los documentos –normalmente no protocolares– relativos a otros requisitos o presupuestos que, además de aquellos documentos auténticos que han de ser objeto de mera reseña, sean necesarios para la validez de la actuación representativa (testimonios judiciales de determinadas autorizaciones, certificaciones sobre requisitos impuestos por las normas administrativas, certificaciones de acuerdos expedidos por órganos de personas jurídicas, etc.). Y aunque, según el fundamento de derecho octavo de la Resolución de 12 de abril de 2002, la norma de dicho apartado 3 del artículo 98 debe entenderse aplicable no sólo a esos documentos referidos que complementen la representación o apoderamiento del otorgante, sino que también habrá de aplicarse (en último término, ex analogía, si es que la rúbrica legal de dicho precepto se considera determinante para excluir su aplicación directa, a pesar de que su colocación sistemática bien puede deberse únicamente a la finalidad de servir de contraste con lo establecido en los restantes apartados del mismo artículo) a cualquier otro documento que no esté incluido en el ámbito de los apartados 1 y 2 del artículo 98, lo cierto es que el mencionado apartado 3 del mismo artículo establece, como presupuesto de aplicación de la norma que contiene, que se trate de documentos que por exigencia legal haya de ser unido a la matriz («verbi gratia», respecto de la licencia de parcelación, según la legislación urbanística).

Lo que ocurre es que en el presente supuesto el optante manifiesta en la escritura calificada que el día 1 de febrero de 2006, ha notificado mediante acta notarial al concedente la cesión del derecho real de opción de compra a la sociedad ahora cesionaria y el Notario se limita a expresar que se le exhibe y él devuelve «copia» de dicha notificación, sin detallar ni siquiera de qué tipo de copia se trata. Por ello, habida cuenta de la precisión técnica que –como se ha expresado anteriormente– debe exigirse a todo documento notarial en atención a sus efectos, y sin necesidad de prejuzgar ahora sobre el contenido concreto que habría de tener esa relación o reseña del documento que acredite el cumplimiento del requisito pactado de notificación al concedente de la opción, debe necesariamente concluirse que en este caso dicha relación no reúne los presupuestos mínimos para que el instrumento público calificado produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador únicamente en los términos que, especialmente respecto del tercero de los defectos, 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, 19 de marzo de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.