

**18849** *RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Mateo Estévez, Notario de Málaga, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El 27 de mayo de 2004 don Joaquín Mateo Estévez, Notario de Málaga, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual, don Francisco M. O. vende como apoderado solidario de la mercantil «Clínica Santa Elena, S.A.», un inmueble a doña Magda Ginette M. R. y doña María Jesús M. S.

En dicha escritura de compraventa se expresa: «Concesión del poder e inscripción: resulta de la escritura autorizada por el Notario de Torremolinos, don Agustín Emilio Fernández Henares, el día seis de mayo del año dos mil cuatro, con el número 1046 de protocolo, que no precisó de su inscripción en el citado Registro Mercantil, toda vez que fue conferido para acto concreto. Asevera/n el/la/los apoderado/a/s que la/s Sociedad/es que representa/n existe/n, que no ha variado la personalidad jurídica de la/s misma/s y que sus facultades representativas se hallan plenamente vigentes.

Juicio de suficiencia de facultades: De copia/s autorizada/s que tengo a la vista y devuelvo y, en su caso, de la restante documentación aportada, reseñada en este instrumento, resulta/n, a mi juicio, que son suficientes las facultades representativas acreditadas por quien/es interviene/n como apoderado/s para todos y cada uno de los actos y/o contratos formalizados en esta escritura, esto es, para vender, además de otras dos, la finca registral n.º 1249-A, perteneciente al Registro de la Propiedad número 10 de los de Málaga, objeto de la presente, con los pactos y cláusulas que resultan de la misma, valga la redundancia.»

### II

El 27 de mayo se presentó copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga, causando el asiento de presentación 1138 del Diario 77, siendo objeto de la siguiente calificación:

«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 I anterior, debe tenerse en consideración:

1. El juicio notarial de suficiencia no puede sustituir, mezclar, o absorber el requisito de la reseña, dejándola inexistente, como ocurre en la escritura objeto de la presente calificación, ni puede tampoco sustituir o dejar inexistente el requisito de la calificación registral de la capacidad y la validez exigido para la práctica del asiento por el vigente artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, tal como se deduce del artículo 98 de la Ley 24/2001, 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, son 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.

2. La “doble exigencia” de juicio y reseña resultante también de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, de consulta vinculante para Notarios y Registradores, conforme al artículo 102 de la citada Ley 24/2001 de 27 de diciembre. Así, por lo que se refiere al contenido de la “reseña”, se afirma en la

citada resolución que ha de consistir en: “una sucinta narración de las señas distintivas del documento auténtico que se haya exhibido, y en una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas” como requisito necesario para proporcionar al Registrador “los elementos necesarios para que ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende”. Sólo más adelante y en otro lugar se ocupa del otro requisito del artículo 98.2, que es juicio de suficiencia diferente de la reseña (apartado 8 de dicha Resolución).

3. La citada Resolución vinculante de 12 de abril de 2002 reconoce la vigencia del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria acerca de la calificación registral. Según esa Resolución, “el artículo 98.2 de la Ley 24/2001 debe interpretarse en relación con el contexto del resto de la Ley (confróntese el artículo 3.2 del Código Civil) que no ha modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva ni la función que en ese esquema desarrollan sus protagonistas,.... sin merma de la función calificadora de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles” (apartado 3 de la Resolución).

4. Esta doctrina es la que ha sido ratificada por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2.003, que literalmente dice: “con esta interpretación del artículo 98, la Dirección General de los Registros y del Notariado (se refiere a las citadas Resoluciones de 23 y 26 de marzo y 3 y 21 de mayo de 2002) en realidad transforma lo que eran dos exigencias en una sola pues la reseña de las facultades pierde autonomía respecto del juicio de suficiencia y aquella y este se funden en una sola proposición pretendiéndose apodictica que, además ha de complementarse con la remisión a la calificación del acto efectuada por el Notario al inicio del otorgamiento. De seguir esta tesis bastaría con la previa calificación de la escritura para, que con una fórmula genética y sacramental como las descritas —de indiscutible eficacia universal por cuanto sirve potencialmente para cualquier escritura con independencia de su contenido— se estimaran cumplidas las exigencias del precepto en cuestión, impidiendo de facto el ejercicio de la función calificadora que en materia de capacidad de los otorgantes impone al Registrador el vigente artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que quedaría en este extremo vacío de contenido”.

5. Además, en la precedente escritura, el Notario sólo ha cumplido con el requisito de hacer constar el juicio de suficiencia pero no el de la reseña de las facultades, debidamente diferenciada de dicho juicio, porque las facultades que afirma no son datos que, tome de la escritura de apoderamiento sino conclusiones de la valoración que el propio Notario hace sobre la suficiencia de las facultades de un poder cuyo contenido omite. En efecto, la referencia que hace el Notario de la escritura a las facultades del apoderado no es un relato de hechos sino la conclusión de un juicio, esto es las facultades se afirman como resultado o conclusión, dentro de un juicio de suficiencia, y no como la exposición de “hechos” previa que lo fundamenta sin interpretación ni valoración alguna. Conviene recordar que la transcripción o relación de facultades previa e independiente del juicio de suficiencia del Notario son absolutamente necesarias porque sirve no solo para motivar el juicio de suficiencia de éste, sino también para que pueda realizarse la calificación independiente por parte del Registrador, bajo su responsabilidad, conforme al artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria.

6. El hecho de que la calificación previa sea un requisito de validez del asiento registral y que un ejercicio irregular de la función determine la responsabilidad del Registrador, a las que se refiere el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, distinta de la del Notario, requiere que el Registrador pueda comprobar la suficiencia de la representación y por tanto calificar la validez de los actos documentados, por sí mismo en base a datos objetivamente suministrados en la escritura y no en base a la interpretación subjetiva del propio Notario. En otro caso, como dice la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003, sería “imposible de facto”, la calificación del Registrador, ya que se tendría que limitar a comprobar que el Notario ha realizado el juicio de suficiencia, pero sin que pudiera calificar directamente las facultades representativas tal como aparezcan objetivamente en la escritura de poder. En efecto la calificación no consiste en comprobar que el Notario ha calificado o valorado las facultades representativas, sino en comprobar que dichas facultades suministradas como “hechos”, son suficientes para el otorgamiento. En este sentido, la Resolución de consulta vinculante de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002 exigía que en la escritura constasen “los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora y para que por tanto pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende” (Fundamento 8, párrafo primero).

7. Una interpretación de la reseña exigida por el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que redujese su contenido a los datos

de identificación de la escritura de poder, no es de recibo, porque la exigencia de motivación del juicio de suficiencia, imprescindible para cualquier funcionario público (criterio constitucional de interpretación), así como la necesidad de que la calificación se extienda a la capacidad y validez del acto (criterio sistemático de interpretación de las normas dentro del total ordenamiento: artículo 18.1.º Ley Hipotecaria), imponen que la reseña no se limite sólo a hacer constar la fecha del documento de poder, según resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de consulta vinculante de 12 de abril de 2002 y de la citada sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003.

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 del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados 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 término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

El Registrador. Firma ilegible.»

### III

Dicha calificación es de 17 de julio de 2004; se comunicó al Notario el día 19 de julio mediante telefax, y se recurrió por el mismo el 16 de agosto de 2004. Consta en el expediente un escrito presentado por la mercantil en el que manifiesta al Sr. Registrador que éste ha inscrito otras dos compraventas otorgadas por el mismo representante que actúa en el negocio jurídico que se documenta en el título objeto de calificación negativa. Este escrito tuvo entrada en el Registro el día 25 de agosto de 2004.

### IV

El Registrador de la Propiedad efectuó su informe el día 30 de agosto de 2004, elevando el expediente a esta Dirección General para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.259 del Código Civil; 18, 19 bis, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; las sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante, de 28 de abril de 2004 y de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003; 30 de enero, y 18 de marzo de 2004, y 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 y 11 de junio de 2004.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si el Notario ha cumplido con las exigencias dimanantes del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al reseñar el poder del que emanan las facultades representativas de los apoderados e incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades atendido el negocio jurídico concluido, esto es, una compraventa.

El Registrador de la Propiedad calificó del modo expuesto en el hecho segundo el título presentado interponiendo el Notario recurso frente a dicha calificación con base en los siguientes argumentos: primero, después de recordar la situación reglamentaria vigente hasta el 31 de diciembre de 2001, con base en el artículo 166 del Reglamento Notarial, recuerda que el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, atribuye al Notario, en exclusividad, el juicio de suficiencia de las facultades representativas. Invoca en apoyo de esta afirmación, no sólo la literalidad del citado precepto, sino el artículo 17 bis de la Ley del Notariado y la sentencia Constitucional 207/1999, que atribuye al Notario un auténtico control de legalidad respecto al acto o negocio jurídico que documenta; segundo, reseña la finalidad querida por el legislador y que no es otra que favorecer la agilidad y rapidez del tráfico jurídico; tercero, con base en la Resolución de esa Dirección General, de 12 de abril de 2002, sostiene que del citado artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se derivan dos obligaciones para el Notario: a) la debida reseña del documento del que nacen las facultades representativas y, b) la obligatoriedad de que el Notario

emita un auténtico juicio acerca de la suficiencia de las facultades representativas, examinado el negocio jurídico que se pretende concluir y que se documenta en el título redactado por el Notario, siendo así que, a su juicio, su actuación ha sido correcta.

2. Como cuestión formal previa, esta Dirección General debe recordar que el informe del Sr. Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su nota de calificación la totalidad de los fundamentos de Derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el Registrador asienta su calificación es requisito «sine qua non» para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del Registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno; debemos añadir, en este punto, que el informe del Sr. Registrador tampoco debe utilizarse como réplica a los argumentos utilizados por el recurrente en su recurso y que, obviamente, no se constituye en una suerte de contestación a la demanda. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Notario, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado. En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones del Sr. Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en diferentes ocasiones por este Centro Directivo (así, Resolución de 12 de abril de 2002, por la que se resuelve una consulta vinculante formulada por el Consejo General del Notariado y Resoluciones de 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 29 de septiembre de 2003 y 11 de junio de 2004). Asimismo, esta Dirección General no desconoce la existencia de pronunciamientos judiciales contradictorios de los que destacan, dado que son resoluciones de Audiencias Provinciales, las sentencias de 28 de abril de 2004 de la Audiencia Provincial de Alicante y de 30 de junio de 2003, 30 de enero y 18 de marzo de 2004 —esta última resolviendo diez procesos acumulados— de la Audiencia Provincial de Valladolid—. Este cúmulo de pronunciamientos y, sobre todo la existencia de un elevado número de recursos sobre la misma materia pendientes de resolver, obliga a que esta Dirección General recuerde, una vez más, cuál es la interpretación adecuada del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, máxime cuando la disparidad interpretativa producida en las Audiencias Provinciales tiene como única causa la Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2002, pues se interpreta en sede judicial desde ópticas dispares lo que este Centro Directivo quiso manifestar. A estos efectos, resulta ilustrativo señalar que en las sentencias antes citadas se llega a conclusiones distintas con base, únicamente, en lo expuesto por esta Dirección General en la Resolución de 12 de abril de 2002. Parece lógico, por tanto, que esta Dirección General aclare, una vez más, cuál es el sentido e interpretación que del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, entiende más acorde y que ha sido siempre el mismo, como posteriormente se expondrá, desde la mencionada Resolución de 12 de abril de 2002.

Por último, esta Dirección General no puede hacer dejación del ejercicio de sus funciones en una materia en la que los únicos perjudicados están siendo los usuarios y destinatarios del sistema de seguridad jurídica preventiva que no saben a qué atenerse ante la disparidad de criterios existentes entre los funcionarios llamados a prestar el servicio público de seguridad jurídica preventiva. Esta situación debe, en consecuencia, aclararse de modo definitivo en lo que respecta a este Centro Directivo para que todos —Notarios, Registradores y, esencialmente, los usuarios del sis-

tema— sepan a qué atenerse, pues una de las premisas de todo ordenamiento jurídico moderno es el de la previsibilidad en la respuesta que se deba dar a un mismo problema jurídico; previsibilidad que es, si cabe, más exigible de quienes son funcionarios y de una Administración Pública en el ejercicio de sus competencias. Obviamente, esta necesidad se ve incrementada en supuestos como el presente en que el mismo Sr. Registrador ha calificado de modo distinto negocios jurídicos en los que ha intervenido el mismo representante en nombre de la misma mercantil y actuando con base en el mismo poder, tal y como manifiesta la parte vendedora en el escrito reseñado en el hecho tercero de esta Resolución.

4. El artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, afirma que:

«1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

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.»

Exponíamos en la Resolución de 12 de abril de 2002 que el artículo 98 no había modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva, ni las funciones que desarrollaban Notarios y Registradores; añadíamos que la novedad introducida por tal precepto era atribuir «plena eficacia formal por sí sola a la manifestación notarial relativa a la suficiencia de las facultades representativas», siendo así que tal novedad consistía en que dicha eficacia formal se establecía en una norma con rango de Ley y que se exigía al Notario que este expresara en un juicio expreso y concreto si el representante gozaba de facultades suficientes para concluir el negocio jurídico de que se tratara.

Precisando aun más el alcance de la innovación, debe advertirse que el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, impone al Notario, respecto de la situación anterior, una obligación específica exigiéndole que efectúe un juicio expreso y concreto acerca de la suficiencia y subsistencia de las facultades con las que actúa el representante, teniendo dicha obligación como consecuencia la modificación de la forma en la que el Notario ha de plasmar tal juicio en el documento, todo ello en aras de la mejora del sistema de seguridad jurídica preventiva y del interés de los otorgantes. Por ello, el Notario no cumple el mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, si se limita a transcribir, relacionar o testimoniar facultades, pues no es ésta la obligación que impone tal precepto al Notario.

Esta obligación, aunque genérica, no era novedosa, pues el Notario, en el ejercicio del control de legalidad que tiene atribuido, sólo puede autorizar aquellos negocios que sean conformes con el ordenamiento jurídico —artículos 1, 2 y 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862 y 145 de su Reglamento Notarial, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944—. Por ello, el artículo 166 del Reglamento Notarial exigía que el Notario insertara en el cuerpo de la escritura los documentos fehacientes que acreditaran la representación, siendo así que tal incorporación se podía efectuar mediante la inserción en el cuerpo de la escritura de tal documento, o bien incorporándolo mediante original o a través de un testimonio en relación en el que se expresara lo pertinente en orden a las facultades representativas, debiendo añadir que en lo omitido no existía nada que desvirtuara lo transcrito o testimoniado.

Concluía la Resolución de 12 de abril de 2002, a los efectos que interesa, identificando los dos elementos a los que se refiere dicho artículo 98; de un lado, la reseña del documento auténtico del que nacen las facultades representativas y, de otro, el juicio de suficiencia que de tales facultades, atendido el negocio jurídico que se pretende concluir, debe realizar inexcusablemente el Notario.

En Resoluciones posteriores (así, de 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo de 2002) se concretaba el ámbito y contenido de los dos elementos previstos en el artículo 98. Así, de la reseña se decía que es un hecho y que «tiene por objeto los datos de identificación del documento» y del juicio que es «una valoración de la suficiencia de las facultades representativas», siendo así que ambos elementos «harán fe suficiente, por sí solas, ..., de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario».

Volviendo a la Resolución de 12 de abril de 2002, y respecto de la tarea calificadora que compete al Registrador, se afirma que es necesario que el juicio de suficiencia del Notario incorporare «los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende». De ahí que en posteriores Resoluciones

se concrete que «por ello el Registrador debe comprobar si en la escritura figura la reseña de los datos identificativos del documento de representación y la valoración de la suficiencia de las facultades en congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro», de ahí que «si la reseña es errónea, o la valoración de la suficiencia de las facultades contradija por el contenido de la escritura o por los asientos registrales, el Registrador deberá denegar la inscripción» (Resoluciones de 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo de 2002).

La cuestión se traslada, por tanto, a si para cumplir adecuadamente las exigencias del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y permitir que el Registrador ejerza correctamente sus funciones, es preciso que ese juicio del Notario acerca de la suficiencia de las facultades representativas conlleve, asimismo, la obligación de que éste incorpore, sea mediante un testimonio total o parcial el documento auténtico del que nacen dichas facultades, o acompañe el mismo o, incluso, que el juicio de suficiencia del Notario pudiera verse sustituido por la simple transcripción de facultades de ese documento auténtico, lo que resultaría aún más grave.

Pues bien, llegados a este punto tal cuestión ya ha sido resuelta más que sobradamente por esta Dirección General en sentido negativo, esto es, declarando que «no puede sostenerse que el Registrador pueda exigir que se incorpore o aporte copia auténtica del poder, cuando se ha formulado por el Notario el juicio de suficiencia de las facultades representativas conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001. Y, como resulta de las Resoluciones de 12 (nótese que esta Resolución resuelve la consulta que ha dado lugar a la disparidad judicial de criterios y que ya en la misma se afirmaba que el Notario no tenía que incorporar parte alguna del poder y, mucho menos, acompañarlo), 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo y 30 de septiembre (que son vinculantes para todos los Registros —cfr. artículo 327 de la Ley Hipotecaria y 103 de la Ley 24/2001), tampoco puede entenderse que dicha norma exija al Notario, además de reseñar los datos identificativos del poder y de valorar su suficiencia, que transcriba o copie, siquiera sea parcialmente, las facultades contenidas en aquél» (Resoluciones de 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002).

La precedente afirmación de esta Dirección General guarda una relación directa con la innovación que supone el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ya que la misma trasciende de la mera actuación del Notario, pues si hasta la entrada en vigor de este precepto el Registrador debía controlar como una formalidad extrínseca del documento la existencia y contenido de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, asimismo, si se había incorporado éste o transcrito o testimoniado las facultades representativas, desde la entrada en vigor del precepto mencionado el Registrador no podrá exigir, en ningún caso, que el Notario transcriba o testimonie y, mucho menos acompañe el documento del que nace la representación, pues ésta ha sido la novedad querida por el legislador.

5. La consecuencia de cuanto antecede resulta evidente. Así, para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá, calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento

auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.

6. Llegados a este punto hemos de analizar si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder para acto concreto conferido al apoderado, mediante escritura pública, autorizada por un Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y que el mismo, según manifiesta el otorgante está vigente. Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

Respecto del juicio de suficiencia se afirma en el título que «...resulta/n, a mi juicio, que son suficientes las facultades representativas acreditadas por quien/es interviene/n como apoderado/s para todos y cada uno de los actos y/o contratos formalizados en esta escritura, esto es, para vender, además de otras dos, la finca registral n.º 1249-A, perteneciente al Registro de la Propiedad número 10 de los de Málaga, objeto de la presente, con los pactos y cláusulas que resultan de la misma, valga la redundancia», siendo así que tal juicio es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en el título y con el mismo contenido de éste, pues se trata de una compraventa.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones —reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación está infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificador por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

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

Contra esta resolución pueden recurrir los que resulten legitimados de conformidad con los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instancia 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.

Madrid, 17 de septiembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga número 10.

**18850** *RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Julve Guerrero, Notario de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 7, don Antonio Giner Gargallo, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el don Joaquín Julve Guerrero, Notario de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 7, don Antonio Giner Gargallo, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El 27 de mayo de 2004 don Joaquín Julve Guerrero, Notario de Barcelona, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual, doña María Isabel A. M. y don José Luis A. M. venden como apoderados mancomunados en nombre y representación de doña Juana M. I., un inmueble a doña Magda Ginette M. R. y doña María del Carmen C. R. de M.

En dicha escritura de compraventa se expresa que: «A). Doña M.I. y don José Luis A. M., en nombre y representación, en su calidad de apoderados mancomunados de su madre Doña Juana M. I., ..., en virtud del Poder General conferido a favor de ambos apoderados mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Antonio Roselló Mestre, el 18 de febrero del año 2004, número 857 de su protocolo, de la que me exhibe copia autorizada, y yo el Notario, estimo suficientes las facultades representativas conferidas a dichos apoderados, para el otorgamiento de esta escritura pública de compraventa, aseverando los hermanos A. M., la plena íntegra vigencia del indicado poder.»

### II

El 27 de mayo se comunicó al Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona la autorización de la referida escritura, causando el asiento de presentación 1388 del Diario 56. El día 8 de junio de 2004 se presentó copia autorizada de dicha escritura consolidándose el asiento de presentación. Dicho título se retiró el 9 de junio de 2004 volviéndose a presentar el día 7 de julio de 2004 siendo objeto de la siguiente calificación: «Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 1714 y 1717 del Código Civil; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002.

Para inscribir un título en que una de las partes actúe representada es preciso acreditar la existencia y suficiencia de la representación alegada. Este requisito es preciso para evitar la inscripción de títulos nulos o anulables, ya que lo actuado en nombre de otro sin mandato o excediendo los límites de éste no obligan al representado. En el título aportado se acredita la existencia de un título de representación, ya que el Notario autorizante indica que se le ha exhibido. Sin embargo, no acredita la suficiencia de dicha representación, ya que no se reseña de forma alguna su contenido. No basta por sí solo el juicio de suficiencia que está obligado a efectuar el Notario autorizante, sino que es preciso que el fedatario reseñe del contenido del poder la parte necesaria para que pueda acreditarse la aptitud del mismo para el acto realizado en nombre de la representada. Así, puede acompañarse el título con el poder, puede testimoniarse la parte de su contenido que justifique la actuación de los representantes, puede reseñarse este contenido de forma suficiente para dicha calificación. Sin embargo, en el presente título únicamente existe el juicio de suficiencia del Notario, sin reseña alguna de su contenido que permita calificar la aptitud del título de representación alegado. De esta forma falta la justificación de esta suficiencia, requisito necesario para cualquier acto administrativo (artículo 54 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). El simple juicio de suficiencia desprovisto de relación alguna con el contenido del poder impide calificar como suficiente la capacidad de los otorgantes. Por ello suspendo la inscripción solicitada conforme la presente calificación. El Registrador. Firma ilegible.

### III

Dicha calificación es de 12 de julio de 2004; se notificó al Notario el día 13 de julio, y se recurrió por el mismo el 15 de julio de 2004.

### IV

El Registrador de la Propiedad efectuó su informe el día 4 de agosto de 2004, elevando el expediente a esta Dirección General para su resolución.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259, 1714 y 1717 del Código Civil; 18, 19 bis, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; las sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante, de 28 de abril de 2004 y de la