

tuar, dentro del plazo que se dirá y hasta un máximo total de ... euros, quedan, pues, garantizados a través de la hipoteca que aquí se constituye, junto con cualquier eventualidad por pérdida, deterioro o falta de pago de las mercancías suministradas, todo ello hasta el máximo antes señalado»; y se fija una fecha máxima «a efectos de la garantía aquí constituida, de liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro de material antes reseñado».

2. Según el primero de los defectos indicados en la calificación del Registrador, no se determina «con la precisión suficiente la obligación garantizada, puesto que al consistir en el saldo de liquidación de las diferentes operaciones comerciales existentes en un determinado plazo..., sería necesario determinar las partidas de cargo y abono que van a tenerse en cuenta para que entren en juego los efectos novatorios y compensatorios que hagan surgir al cierre de la cuenta la obligación exigible. Todo ello en contra del principio de especialidad hipotecaria».

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 3 de noviembre de 2000, 10 de julio de 2001 y 12 de septiembre de 2003, entre otras) que el principio de especialidad impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscriba (cfr. artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.º del Reglamento Hipotecario), lo que, tratándose del derecho real de hipoteca, y dado su carácter accesorio del crédito garantizado, exige que, como regla general, se expresen circunstanciadamente las obligaciones garantizadas (causa, cantidad, intereses, plazo de vencimiento, etc.); y aunque – con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito – se permite en ciertos supuestos la hipoteca sin la previa determinación registral de todos sus elementos, siempre se imponen algunas exigencias mínimas, para impedir que tal derecho constituya, en realidad, una mera reserva de rango registral o una especie de hipoteca “flotante”, en la que, si bien queda fijada la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria, queda, en cambio, al arbitrio del acreedor determinar si esta cifra máxima va a estar integrada por los importes, totales o parciales, de obligaciones ya existentes o con el importe de otras obligaciones que en el futuro pueda contraer el mismo deudor en favor del acreedor. Por ello, no es posible inscribir en el Registro una sola hipoteca que garantice todas aquellas obligaciones, existentes y futuras, que haya o pudiera haber entre acreedor y deudor, de suerte que la hipoteca «flote» sobre las diversas obligaciones garantizadas para, en el momento en que el acreedor desee ejecutar alguna, algunas o todas las que, siendo vencidas, líquidas y exigibles no hayan sido satisfechas, se deje caer la hipoteca sobre la obligación u obligaciones incumplidas que el acreedor desee que estén cubiertas con la garantía hipotecaria y ejecutar ésta con la preferencia que respecto de otros acreedores deba tener el acreedor a consecuencia de la naturaleza del derecho real y la fecha de la inscripción en el Registro.

En el presente supuesto, la mera referencia en el título calificado a la liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro referido carece de virtualidad suficiente para que las distintas obligaciones derivadas de dicha relación pierdan su exigibilidad aislada y sean sustituidas con pleno alcance novatorio por una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, que pudiera por sí sostener la garantía hipotecaria.

4. También debe ser mantenido el segundo de los defectos impugnados, toda vez que la escritura calificada no contiene ningún pacto en virtud del cual ni las distintas obligaciones que se pretenden garantizar, ni el referido saldo devenguen intereses remuneratorios en favor del acreedor.

La Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación 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, 11 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden.

20731

*RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Zaragoza, don Honorio Romero Herrero, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Calafell, doña María C. Viéitez de Prado, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Zaragoza don Honorio Romero Herrero contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de

Calafell, doña María C. Viéitez de Prado, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

## Hechos

### I

El día 16 de abril de 2003 don Honorio Romero Herrero, Notario de Zaragoza, autorizó una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito. En representación de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón intervino don Enrique C. A.

En dicha escritura de cancelación de hipoteca se expresa que «don Enrique C. A., interviene en nombre y representación de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón.... Se halla facultado para este acto en virtud de la escritura de poder otorgada a su favor el día 9 de noviembre del año 2001 ante el Notario de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés, número 2821 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Zaragoza en el Tomo 1207, folio 204, hoja número Z-5254, inscripción 166.ª Copia autorizada de dicha escritura, cuya vigencia me asegura el compareciente, he tenido a la vista y juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para formalizar la presente escritura de cancelación de hipoteca... Tiene a mi juicio, el señor compareciente como interviene, la capacidad necesaria para otorgar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca».

### II

El título fue presentado en el Registro de la Propiedad el 12 de mayo de 2003, causando el asiento de presentación número 2143 del Diario 97, y siendo objeto de la siguiente calificación:

#### «Fundamentos de Derecho

1. El artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, sin que baste la una sin cumplir la otra (repárese en que el precepto utiliza el plural –por sí solas–). En consecuencia, no puede el juicio notarial de suficiencia sustituir, mezclar o absorber el requisito de la reseña, dejándola inexistente, como ocurre en la escritura calificada, ni puede tampoco sustituir o dejar inexistente el requisito de la calificación registral de la capacidad y de la validez exigido para la práctica del asiento por el vigente artículo 18.12 de la Ley Hipotecaria.

2. Esa doble exigencia resulta también de la Resolución de la DGRN 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 la 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 el 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. En efecto, 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 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– [...] sin merma de la función Calificadora de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (apartado 3 de la Resolución).

4. Esta doctrina es la que ha sido ratificado por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003, que literalmente dice:

Con esta reinterpretación del artículo 98, la DGRN (se refiere a las citadas resoluciones de 23 de marzo y 3 y 21 de mayo de 2002) en realidad transforman lo que eran dos exigencias en una sola pues la reseña de las facultades pierde autonomía respecto del juicio de suficiencia y aquélla y éste se funden en una sola proposición pretendidamente apodíctica que, además a 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 genérica 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 LH que quedaría en este extremo vacío de contenido.

5. En la precedente escritura, el notario ha cumplido con el requisito del Juicio de suficiencia, pero no con el requisito de hacer una reseña de la facultades representativas, por lo que, siendo como es la calificación registral de la legalidad de los actos o contratos sujetos a inscripción un trámite esencial del procedimiento de inscripción y requisito formal del asiento, es imposible al registrador cumplir con su obligación, esto es, con su deber de calificar las susodichas facultades representativas (Confróntese la rúbrica del Título II en que está incluido el artículo 18.12 de la Ley Hipotecaria, de la forma y efectos de la inscripción).

Por último como, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, el registrador califica bajo su responsabilidad y, en el presente caso, no se le aportan los datos necesarios para poder calificar; sería manifiesta la indefensión del registrador. En efecto, sería absurdo que por una parte esté incurso en responsabilidad del registrador que no califica, o lo hace erróneamente; y por otra parte, se le priva de los medios para poder cumplir con su obligación legal.»

### III

La calificación es de 29 de mayo de 2003, se comunicó al notario mediante fax el 5 de junio de 2003, interponiendo el mismo recurso el 20 de junio de 2003.

### IV

En el expediente no consta el preceptivo informe a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sino un simple oficio de la Registradora por el que se remite la documentación relativa al recurso. Dicho oficio es también de 20 de junio de 2003.

## 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, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre 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 escritura de cancelación de hipoteca.

La Registradora 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, que el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, tan sólo exige al Notario que reseñe los datos del documento auténtico del que surgen las facultades representativas y que incluya un juicio de suficiencia acerca de esas facultades y, segundo y último, que ese juicio sea congruente con el negocio jurídico documentado en la escritura en la que se actúan tales facultades representativas, añadiendo que ambos requisitos se cumplen en el presente caso.

2. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo, como se pone de manifiesto a la vista de las Resoluciones antes citadas.

De hecho, sosteníamos en el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de este Centro Directivo de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004 que «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 pretenden 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».

4. 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, respecto de la parte vendedora se manifiesta que el mismo es un poder conferido, 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 «Copia autorizada de dicha escritura, cuya vigencia me asegura el compareciente, he tenido a la vista y juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para formalizar la presente escritura de cancelación de hipoteca... Tiene a mi juicio, el señor compareciente como interviene, la capacidad necesaria para otorgar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca». Por tanto, el juicio de suficiencia es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en el título y con el mismo contenido de éste, pues se trata de una escritura de cancelación de hipoteca.

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 calificadora 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 Provin-

cia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

Madrid, 18 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Calafell.

**20732** RESOLUCIÓN de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Javier Martínez del Moral, contra la negativa del registrador de la propiedad de Tacoronte, don Óscar Germán Vázquez Asenjo, a inscribir una escritura de línea de crédito con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Javier Martínez del Moral contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tacoronte, don Óscar Germán Vázquez Asenjo, a inscribir una escritura de línea de crédito con garantía hipotecaria.

#### Hechos

##### I

El día 26 de agosto de 2003 don Javier Martínez del Moral, Notario de Santa Cruz de Tenerife, autorizó una escritura de línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por una entidad de crédito a favor de doña Petra Antonio N. V. La entidad de crédito actuó representada por doña Hilda Mary V. R.

En dicha escritura de línea de crédito con garantía hipotecaria se expresa que «Comparecen como representante de la parte acreedora doña Hilda Mary V.R., ..., Calificación de suficiencia y legalidad de las facultades representativas. 1.–Doña Hilda Mary V. R. interviene en nombre y representación, en su calidad de apoderada de la entidad «Bankinter, S.A.», ..., Se encuentra facultada para este otorgamiento, en virtud de escritura de poder a su favor, otorgado ante el Notario de Madrid, don Agustín Sánchez Jara, el día 30 de octubre de 2001, bajo el número 6675 de Protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 17053, sección 8ª, folio 1, hoja número M-7766, inscripción 4111ª. He tenido a la vista el título legítimo de representación formalizado en escritura de poder, no revocado ni modificado, antes reseñado. De conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre yo, el Notario, hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para suscribir préstamos o créditos con garantía hipotecaria, realizar modificaciones hipotecarias, con los pactos y disposiciones que se comprenden en este título. Me asegura la vigencia de su apoderamiento y facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de su representada., ..., Tienen a mi juicio según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de línea de crédito con garantía hipotecaria».

##### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad el 26 de agosto de 2003, siendo objeto de una primera calificación que se notificó al Notario el día 18 de septiembre de 2003, según manifiesta el Notario en el hecho primero de su recurso. Sin embargo, dicha calificación y su notificación, no figura en el expediente, como así debería haberlo sido; tampoco figura en el informe del Registrador, como en idéntico sentido debería haberlo hecho constar. En cualquier caso el título se volvió a presentar nuevamente el 24 de noviembre de 2003, causando el asiento de presentación 578 del Diario 5, y siendo objeto de la siguiente calificación: Fundamentos de Derecho

1. El artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, sin que baste la una sin cumplir la otra (repárese en que el precepto utiliza el plural –por si solas–). En consecuencia, no puede el juicio notarial de suficiencia sustituir, mezclar o absorber el requisito de la reseña, dejándola inexistente, como ocurre en la escritura calificada, ni puede tampoco sustituir o dejar inexistente el requisito de la calificación registral de la capacidad y de la validez exigido para la práctica del asiento por el vigente artículo 18.12 de la Ley Hipotecaria.

2. Esa doble exigencia resulta también de la Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2002, de consulta vinculante para Notarios y Registrado-

res, 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 la 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 el 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 18.1º de la Ley Hipotecaria acerca de la calificación registral. En efecto, 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 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–(...) sin merma de la función Calificadora de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (apartado 3 de la Resolución).

Esta doctrina es la que ha sido ratificado por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003, que literalmente dice:

Con esta reinterpretación del artículo 98, la DGRN (se refiere a las citadas resoluciones de 23 y 26 de marzo y 3 y 21 de mayo de 2002) en realidad transforman lo que eran dos exigencias en una sola pues la reseña de las facultades pierde autonomía respecto del juicio de suficiencia y aquélla y éste se funden en una sola proposición pretendidamente apodíctica que, además a 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 genérica 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 LH que quedaría en este extremo vacío de contenido.

4. En la precedente escritura, el notario ha cumplido con el requisito hacer constar el juicio de suficiencia, pero no el de la reseña de 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 las facultades de un poder cuyo contenido omite. EN efecto, la referencia que hace el notario en 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 18.1º de la Ley Hipotecaria.

5. El hecho de que la calificación previa sea 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 18.1º 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 si mismos, en base a datos objetivamente suministrados en la escritura y no en base a la valoración o 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 DGRN de 12 de abril de 2002 exigiría que en la escritura constasen «los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora, y para