

tivas que gravan la finca registral número 20.187, a excepción de la anotación preventiva letra B, prorrogada por la anotación F.

2. El Registrador de la Propiedad, en base a lo dispuesto en la regla VI de la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 (sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en la nueva redacción dada por la disposición novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), resolvió en el sentido que no era posible la cancelación de TODAS las anotaciones preventivas que gravan las fincas registrales 17.852, 17.854 y 20187, por constar anotada la prórroga antes de la entrada en vigor de la anotación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, debiendo subsistir: 1) Respecto de la finca registral n.º 17.852, anotación de demanda letra 'F', a favor de J. Zapico Hermanos, SL, prorrogada por la 'J', de fecha 13 de julio de 1999 y anotación de embargo letra 'T', a favor de AEAT-Delegación de Murcia, prorrogada por la 'K', de fecha 2 de mayo de 2000. 2) Respecto de la finca registral 17.854, anotación de embargo letra 'G', a favor de Don Ravi Daryanani Chandiram, prorrogada por la 'T' de fecha 29 de noviembre de 1999 y anotación de embargo letra 'H', a favor de AEAT-Delegación de Murcia, prorrogada por la 'J' de fecha 2 de mayo de 2000. 3) Y respecto de la finca registral n.º 20.187, anotación de embargo letra 'A', a favor de la Ciudad Autónoma de Ceuta, prorrogada por le 'E' de fecha 2 de mayo de 2002.

3. Por consiguiente, y a la luz del contenido de la nota de calificación registral, resultan varias anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil (la cual tuvo lugar el 8 de enero de 2001, y que, como es sabido, dio nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria); y una anotación prorrogada en el año 2002, ya vigente, por tanto, el actual artículo 86 de la Ley Hipotecaria (en la redacción que le dio la D. F. Novena, apartado dos, de la Ley 1/2000). Así pues, el centro de gravedad de este recurso gira en torno al examen de aquellas anotaciones prorrogadas antes del día 8 de enero de 2001.

4. Como ya ha declarado este Centro Directivo, el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario disponía que las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarían por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido declaradas. Este párrafo, introducido por la reforma reglamentaria de 17 de marzo de 1959, tuvo por objeto impedir toda indefensión del anotante, al no prever el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su primitiva redacción, más prórrogas que la única de cuatro años.

Actualmente este párrafo debe considerarse derogado, en base a la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, dada por la Disposición Final Novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. En su nueva redacción, el artículo 86 permite prórrogas sucesivas y la caducidad de la anotación por transcurso del plazo, sin que conste su prórroga, o cuando transcurra el plazo de la prórroga. Según dicho artículo, las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen (no solo las decretadas judicialmente, por tanto, cfr. apartado II de la citada Instrucción de este Centro Directivo), caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos.

También es preciso tener en cuenta lo dispuesto por esta Dirección General en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en la nueva redacción dada por la Disposición Novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Conforme a la misma, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe entenderse derogado a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, por ser esta norma de mayor rango y posterior. Ahora bien, el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil, significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos. Así, con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá aplicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga.

En definitiva, según lo expuesto, respecto de las anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria no cabe su cancelación por caducidad. De no ser así se originaría gran inseguridad jurídica. Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente con posterioridad a la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuatro años, podrá cancelarse por caducidad cuando transcurra el plazo de prórroga sin que se haya vuelto a prorrogar.

Por otra parte, destacan las Resoluciones de esta Dirección General de 11 y 23 de mayo de 2002, según las cuales prorrogada una anotación de embargo con arreglo a la legislación anterior a la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, no cabe su cancelación por caducidad. Según la primera de las indicadas resoluciones, «como señalara la Resolución de este Centro Directivo de 25 de mayo de 1998, en aplicación de la legislación entonces vigente, las anotaciones prorrogadas no se cancelan por caducidad una vez vencido el plazo de su prórroga, en tanto no se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictara el auto de aprobación de remate una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario». A su vez, la segunda de las resoluciones citadas reitera lo anterior añadiendo que no cabe tal cancelación por caducidad hasta que no se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictara el auto de aprobación del remate una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario, «o que se ha sobreseído por cualquier otro motivo el procedimiento en que aquella anotación se acordó». En definitiva, no cabe cancelación por caducidad en tanto no se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictase el auto de aprobación del remate con la correspondiente consignación por el adjudicatario o se constate el sobreseimiento por cualquier otro motivo del procedimiento en que la anotación se acordó, siendo preciso, en todo caso, que no conste en el Registro asiento alguno que desvirtúe tal cancelación por caducidad.

5. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos, resultan, tal y como indica la nota de calificación, diversas anotaciones preventivas prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y una anotación prorrogada en el año dos mil dos, por lo que no cabe, según lo razonado en los precedentes fundamentos de derecho, la cancelación por caducidad de las referidas anotaciones. Por lo demás, el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1-3 de la Ley Hipotecaria) impide que este Centro Directivo entre a valorar las afirmaciones –extemporaneidad de las prórrogas– realizadas por el recurrente en su escrito.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Ceuta.

13584 *RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Torrejón de Ardoz, don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cogolludo, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Torrejón de Ardoz don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cogolludo, don Ignacio de la Fuente Guitart, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 14 de enero de 2005 don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo, Notario de Torrejón de Ardoz, autorizó una escritura de préstamo con garantía

hipotecaria otorgada por una entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuaron don Félix Benito A. H. y don Francisco Javier G. A.

Se expresa en dicha escritura de préstamo con garantía hipotecaria que «Intervienen: A) Los dos primeros, en nombre y representación de la Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad,...

Actúan como apoderados mancomunados de la citada entidad, en virtud del siguiente apoderamiento.

Poder que asegura vigente conferido a su favor... en escritura otorgada en León, el día veinticuatro de mayo de dos mil, otorgada ante el Notario don José María Sánchez Llorente, al número mil ochocientos dieciocho, inscrita en el Registro Mercantil de León, al tomo 903, folio 18, hoja LE-203, inscripción 1822.^a, de fecha 1 de junio de 2000.

Copias autorizadas de dichas escrituras me han aportado los comparecientes aseverando la subsistencia de su representación y que no ha variado la capacidad de su principal.

Y yo, el Notario, hago constar que a mi juicio las facultades representativas acreditadas son suficientes para otorgar y formalizar el préstamo con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura.... tienen, a mi juicio, capacidad legal para otorgar esta escritura de préstamo con garantía hipotecaria....».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad de Cogolludo por fax el 14 de enero de 2005, originando el asiento de presentación 209, del Diario 52; y se consolidó el 24 de enero de 2005. Según calificación del Registrador, don Ignacio de la Fuente Guitart, dicho documento tiene el siguiente defecto: «La reseña somera que se hace en la escritura de poder de los representantes de la Entidad Prestamista se considera insuficiente para poder calificar sus facultades por el Registrador que suscribe: falta el fundamento en el que basa el juicio de suficiencia el Notario autorizante».

Y el funcionario calificador alega en defensa de este defecto las siguientes razones:

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. 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 sustituir o dejar inexistente el requisito de la calificación registral de la capacidad y validez exigido por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

2. Esa doble exigencia resulta también de la Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2002.

3. La citada Resolución vinculante de 12 de abril de 2002 reconoce la vigencia del artículo 18 de la Ley Hipotecaria acerca de la calificación registral.

4. Esta doctrina ha sido ratificada por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003.

5. En la escritura calificada el Notario sólo ha cumplido el requisito de constancia del juicio de suficiencia, pero no el de la reseña de facultades, debidamente diferenciada de dicho juicio, por lo que es imposible al Registrador cumplir con su obligación de calificar las facultades representativas, siendo 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 (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

6. Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador califica bajo su responsabilidad y, en el presente caso, no se le apartan los datos necesarios para poder calificar; sería manifiesta la indefensión del Registrador.

III

La calificación lleva fecha de 27 de enero de 2005. Y, según consta en el informe del Registrador, se notificó tanto al Notario autorizante como al presentante los días 1 y 2 de febrero.

Por otra parte, debe destacarse que a la fecha de la calificación del funcionario este Centro Directivo ya había resuelto diferentes recursos frente a calificaciones relativas al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en sentido contrario al mantenido por el Registrador en su calificación y en su informe. A tal efecto, y entre otras previas, en el Boletín Oficial del Estado de 4 de noviembre de 2004 se habían publicado las Resoluciones de este Centro Directivo, de carácter vinculante, de 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, en las que claramente se establece una doctrina distinta a la expuesta por el Registrador en su calificación.

IV

El mencionado Notario solicitó la calificación sustitutoria el 5 de febrero de 2005 ante el Registro de la Propiedad de Sacedón. El Registrador titular, don Jesús María Martínez Rojo, mediante calificación con fecha 21 de febrero de 2005, confirmó la calificación negativa realizada por el Registrador sustituido con base en razonamientos análogos a los invocados en su nota.

Debe hacerse constar, a los efectos que luego se expondrán, que ni en dicha calificación sustitutoria, ni en el informe del Registrador se expresan datos como la notificación de esta calificación ni la fecha y forma de tal notificación, si bien el recurrente admite que esta calificación se le notificó el 24 de febrero de 2005.

V

Por medio de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz el 1 de marzo de 2005, y en el Registro de la Propiedad de Cogollado el día 7 del mismo mes, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo contra la calificación, con base en los argumentos que se resumen en el fundamento de derecho primero de esta resolución.

VI

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 9 de marzo de 2005, que tuvo entrada en este Centro el día 14 del mismo mes. En tal informe reitera, en extracto, las razones aducidas en la calificación, y no constan datos como la fecha y la forma en que se haya notificado la calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 259, 274, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras; y la Resolución –Sistema Registral– de 17 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, un préstamo con garantía hipotecaria.

El título presentado fue calificado por el Registrador de la Propiedad del modo expuesto en el apartado segundo de los precedentes «Hechos». Y el Notario interpuso recurso contra dicha calificación con base en los siguientes argumentos: Primero, la existencia de numerosas resoluciones de este Centro Directivo expuestas anteriormente que han interpretado el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en un sentido claramente contrario al mantenido por el Registrador, aduciendo el carácter vinculante de esas resoluciones mientras no se anulen por los Tribunales; subsidiariamente, recuerda que ese precepto tan sólo exige al Notario que reseñe los datos del documento auténtico del que surgen las facultades representativas, que incluya un juicio de suficiencia acerca de esas facultades y 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. Asimismo, añade que el Registrador no podrá exigir que se le acompañe,

transcriba o testimonie el documento del que nacen las facultades representativas. Por último, alega que es poco rigurosa la cita de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003; y, en todo caso, que esta sentencia ha sido revocada por otra de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003.

2. Con carácter previo, cabe recordar que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), el contenido del informe del Registrador debe reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa incluir fundamentos de derecho en una suerte de contestación al recurso interpuesto. 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.

Esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, si bien cabe advertir que en el informe del Registrador se han omitido determinados datos (fecha y forma de notificación de la calificación sustitutoria) que son necesarios para que este Centro Directivo compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador; por ello, debería haber extremado su celo en el detalle de tales circunstancias.

3. 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.

Desde este punto de vista, tiene razón el Notario recurrente; bastaría que se demostrara la identidad de supuesto entre el problema jurídico planteado por el funcionario calificador y las previas resoluciones de esta Dirección General para que por aplicación de lo dispuesto en el párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria este Centro Directivo revocara la nota de calificación si contradice la doctrina contenida en Resoluciones de este Centro cuando ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas. Así, en el presente supuesto es evidente el paralelismo existente entre la calificación negativa del Registrador y la doctrina contenida en las Resoluciones enumeradas en el apartado «Vistos» de la presente, de modo que por aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria debería, sin más, estimarse este recurso al ser vinculante para el Registrador dichas Resoluciones, mientras no se anulen por los Tribunales.

No obstante, y a los solos efectos de explicitar para este supuesto la previa doctrina de este Centro Directivo, cabe recordar que, según el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005 –entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente–, «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 pretendían 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 calificadoras 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 debe analizarse 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 conferido, mediante escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo, los datos de inscripción; así mismo se expresa que el apoderado asevera la subsistencia de la representación que ejercita (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999–, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente: «Y yo, el Notario, hago constar que a mi juicio las facultades representativas acreditadas facultan al representante para otorgar y formalizar el préstamo con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

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 calificadoras 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.

5. Por último, esta Dirección General entiende que, a la vista del expediente –calificación e informe del Registrador–, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, pues el Registrador procede en su calificación y en su informe en sentido materialmente contrario al reiterado criterio de este Centro Directivo; y, lo que resulta aún más importante, utilizando como base de su argumentación un razonamiento relativo a la Resolución de 12 de abril de 2002, que en nada se corresponde con el que esta Dirección General ha mantenido y explicado respecto de dicha Resolución, en las sucesivas por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que son citadas en su integridad en la presente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 23 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cogolludo.