

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 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 los documentos de los que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que los mismos son poderes conferidos, mediante sendas escrituras públicas, autorizadas por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del respectivo poder, el número de protocolo y los datos de inscripción en el Registro Mercantil; así mismo, se expresa que los apoderados aseveran la vigencia de la representación que ejercitan (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 las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente: «Copias autorizadas de dichos apoderamientos, que causaron en la hoja de la sociedad las inscripciones 3351 y 234, respectivamente, tengo a la vista y de ella resulta que se les confieren facultades que, a mi juicio, son suficientes para que mancomunadamente puedan representar a la entidad en esta escritura de préstamo hipotecario».

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 transcribir o 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 interpuesto y revocar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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

Madrid, 21 de mayo de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Gandía.

13693 *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 Madrid, don Rafael Bonardell Lenzano, contra la negativa de la registradora de la propiedad número 4, de Madrid, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Notario de Madrid Don Rafael Bonardell Lenzano contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, titular del Registro número cuatro de Madrid, Doña María Purificación García Herguedas, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 31 de mayo de 2002 Don Rafael Bonardell Lenzano, Notario de Madrid, autorizó una escritura de préstamo hipotecario, en la cual, la entidad prestamista, C. de A. y M. de P. de M., estaba representada por Don A.C.R. y Doña A.M.H., mientras que como parte prestataria, Don P.V.G. intervenía por sí y, además, en nombre y representación, como apoderado, de su esposa Doña M.F.P.

En dicha escritura de préstamo hipotecario se expresa, con respecto a la representación alegada, que Don A.C.R. Y Doña A.M.H. intervienen en nombre y representación como apoderados mancomunados de C. de A. y M. de P. de M. y que «...la representación y facultades de los comparecientes dimanar de la escritura de poder conferido a su favor, cuya copia autorizada me exhiben y tengo a la vista, compruebo y les devuelvo, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Gerardo Muñoz de Dios, el día 9 de Marzo de 2000 bajo el número 1690 de su protocolo y 18 de Diciembre de 1997 y bajo el número 7666 de su protocolo, que en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 3.417, libro 0, folio 159, sección 8º, hoja número M 52.454, causaron las inscripciones 494.ª y 426.ª, respectivamente». Asimismo se añade, respecto de los prestatarios, que Don P. V.G. interviene por sí y, además, en nombre y representación, como apoderado de su esposa Doña M.F.P. y que «... se halla facultado para este acto en virtud de la escritura de apoderamiento, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, el día 30 de mayo de 2002 y con el número 1961 de protocolo, de cuya copia que tengo a la vista, compruebo y le devuelvo; manifestando el representante que su poder continúa vigente...». También se expresa por el Notario lo siguiente: «... juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la presente escritura de préstamo hipotecario...».

II

La citada escritura fue presentada por telefax en el Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid, y si bien no consta la fecha, se le asignó número de entrada 4813/02, que causó el asiento 867 del Diario 75, y fue calificada negativamente en base a los siguientes Fundamentos de Derecho:

«Registro de la Propiedad n.º 4 de Madrid.

Nombre Autoridad: Rafael Bonardell Lenzano. Población autoridad: 28006 Madrid. Número de Protocolo: 1842.

Texto del asiento de presentación: 4813/02. Después de la hora del cierre precedente, se ha recibido un fax del Notario de Madrid don Rafael Bonardell Lenzano, notificando que con fecha de ayer, ha sido autorizada la escritura, protocolo 1842.

Defectos e incidencias:

1. La C. de A. y M. de P. de M., actúa representada por Don A.C.R. y Doña A.M.H., en virtud de escrituras de poder autorizadas por el Notario de Madrid Don Gerardo Muñoz de Dios, los días 9 de marzo de 2000 y 18 de diciembre de 1997, números 1690 y 7666 de protocolo.

Don P.V.G. actúa además de por sí, en nombre y representación como apoderado de su esposa Doña M.F.P., en virtud del poder conferido a su favor mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, el 30 de mayo de 2002.

Según resulta de la escritura, han sido exhibidas al Notario copias autorizadas e inscritas de dichas escrituras, y «juzga con facultades representativas suficientes».

No se reseñan las concretas facultades del poder en virtud de las cuales los apoderados formalizan el acto contenido en la escritura.

Calificación.—Los datos de la representación que constan en la escritura son insuficientes para practicar la inscripción con la eficacia en favor del tercero—artículos 32, 34, 36 y 38 entre otros de la Ley Hipotecaria...

Hace falta reseñar o en su caso consignar por cualquiera de las formas establecidas por la Ley el contenido del poder en que conste la facultad con que actúa el apoderado en nombre de la poderdante según dicho poder.

Fundamentos de Derecho: artículos 1, 18, 19, 32, 34, 65, 253, 268 de la Ley Hipotecaria, artículos 1259, 1260 y 1261 del Código Civil, así como los artículos 1218, 1219 y 1220 de este último cuerpo legal, en cuanto a la escritura de poder otorgada por el poderdante en que se funda la representación...

Madrid, 24 de julio de 2002. El Registrador. María Purificación García Herguedas».

III

Según reconoce el Notario autorizante de la escritura, la citada calificación negativa se le notificó el día 31 de julio de 2002; y aquél interpuso con fecha 29 de agosto de 2002 recurso gubernativo contra la misma.

En dicho recurso —enviado por vía postal el siguiente día 30 de agosto—, que entró en el Registro número 4 de Madrid el 4 de septiembre de 2002, alegó: Primero.—Que la nota no se ajusta a lo prevenido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, pues mediante el simple expediente de ignorar, o no valorar, en el apartado de HECHOS los textos de la escritura que relacionan el contenido del poder con el negocio que en ella se otorga, evita calificar la documentación concreta que le ha sido presentada. Segundo.—Por lo que se refiere a los Fundamentos de Derecho: A) Se limita a la cita de artículos diversos de la Ley Hipotecaria y del Código Civil sin acompañarla de motivación ni razonamiento alguno, por lo que inaplica el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. B) Omite textos legales y decisiones de esta Dirección General esenciales para llegar a una decisión adecuada e imparcial en el complejo proceso que supone la calificación registral. C) Incluso con la cita de los artículos de la Ley Hipotecaria relativos a la eficacia de la inscripción a favor de terceros desenfoca la función del Registro de la Propiedad y la calificación registral. D) Al decir «Los datos de la representación. son insuficientes para practicar la inscripción.» no especifica por qué lo son, en qué medida, y cuáles son esos datos, que a su criterio debe reflejar la escritura, deja la calificación carente de contenido y no pone en juego la responsabilidad de la Registradora que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y dificulta la subsanación de defectos. Tercero.—Que la escritura reseña y relaciona la representación de los apoderados en términos muy similares e incluso con mayor amplitud a los que se plantearon y fueron aceptados por las resoluciones de 23 y 26 de abril y 3 de mayo de 2002. Cuarto.—Que en los términos en que está redactada la nota incurre en una confusión gramatical y contradice frontalmente la Resolución dictada en consulta vinculante de 12 de abril de 2002, pues la reseña se refiere a los datos de la escritura de apoderamiento mientras que la acreditación de la suficiencia de las facultades del apoderado corresponde exclusivamente al juicio notarial de acuerdo con el artículo 98 de la Ley 24/2001. Que la nota confunde ambos aspectos quizá por desconocimiento de esa Resolución y de los artículos 98.2 de la Ley 24/2001 y 17 bis de la Ley del Notariado.

IV

La Registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 16 de septiembre de 2002. En tal informe añadió, con notable profusión —treinta y tres páginas—, determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada. En cambio, no constan datos necesarios para examinar la regularidad de la actuación de la Registradora y del expediente, como fecha del asiento de presentación, fecha y forma de la notificación de la calificación (que únicamente figura en el escrito de recurso, por reconocerlo así el recurrente), o si se ha practicado alguna notifica-

ción ex artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria que justifique el hecho de que haya transcurrido el inexcusable plazo de cinco días establecido por dicho artículo para la remisión del expediente a este Centro Directivo.

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 y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras.

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 en el que, en esencia, alega 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.

2. Antes de resolver la cuestión objeto de debate, conviene realizar una serie de precisiones acerca del contenido de la calificación, de su necesaria motivación y del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación y ésta no es por él rectificada.

A tal efecto, resulta interesante destacar que las innovaciones introducidas en el procedimiento registral por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que supusieron la modificación de numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria, tuvieron por objeto la aplicación a dicho procedimiento de las mínimas garantías que cualquier administrado ha de disfrutar frente a una Administración cuando se relaciona con ella; así, debe recordarse una vez más, que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, son Administración a estos efectos. Por ello, se modificó la Ley Hipotecaria en el sentido de exigir, por ejemplo, que la calificación negativa se motivara (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), de modo que en dicha calificación se hicieran constar íntegramente las causas suspensivas o denegatorias y su motivación jurídica ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Resulta palmario, por tanto, que el Legislador pretendió aplicar a la calificación del Registrador las mismas exigencias que pesan sobre cualquier órgano administrativo cuando dicta un acto administrativo, pues es evidente el paralelismo existente entre dicho artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y, por ejemplo, los artículos 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En consecuencia, lo primero que procede destacar es que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano —inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título—. Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación. La Ley Hipotecaria, al igual que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no permite que se pueda motivar la calificación o el acto administrativo en un momento ulterior; al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que preceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación y, por mantenerla, eleva el expediente a esta Dirección General.

La causa de esta exigencia temporal es evidente: el ciudadano tiene derecho a conocer el primer momento por qué se deniega el acceso del hecho, acto o negocio jurídico al Registro correspondiente, siendo así que tal conocimiento tempestivo es el que le permite reaccionar adecuadamente contra la decisión del funcionario, si entiende que la misma es contraria a Derecho.

Como puede apreciarse, la tempestividad de la motivación se engarza de modo natural con la prohibición de la indefensión, pues si no se ofrece al ciudadano en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo –en nuestro caso funcionario calificador–, difícilmente podrá aquél recurrir de modo adecuado una decisión administrativa –en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado–.

Por ello, esta Dirección General ha manifestado en reiteradas ocasiones que el informe del Registrador, cuando se recurre su calificación, no es el momento procedimental idóneo para exponer las verdaderas razones que fundan su decisión, al igual que no lo es el informe del órgano administrativo cuando se recurre ante su superior jerárquico el acto administrativo adoptado. En efecto, si el Registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el órgano recurrido.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras, 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 y, aún menos, incluir 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.

En suma, si 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 de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

El segundo requisito que ha de tener la motivación es su suficiencia; esta Dirección General entiende que para acotar de modo definitivo qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la venerable Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. El hecho de que la Ley Hipotecaria no utilice la expresión empleada en el artículo 54 de la Ley 30/1992 –«Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho»–, no obsta a que sea de aplicación dicho deber de

motivación y con idéntica extensión, pues no otra es la interpretación adecuada que ha de darse a la expresión «y la motivación jurídica de las mismas [causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción], ordenada en hechos y fundamentos de derecho» que utiliza el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997).

En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio).

Es asimismo conocido que la motivación no exige un razonamiento exhaustivo y pormenorizado, sino que basta que las resoluciones permitan conocer cuales han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, «la ratio decidendi» que la ha determinado (Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1998 y de 28 de mayo de 2003); por ello, el Tribunal Supremo ha admitido como medio suficiente de motivación la remisión que el acto administrativo hace al expediente administrativo, cuando en el mismo obren los informes o dictámenes sobre los que se asienta el acto, y siempre que tales informes sean conocidos por el interesado cuando se le notifica el acto (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1998).

Igualmente, y en lógica coherencia con lo expuesto, el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales, o la simple invocación al interés público o general o, mucho menos, la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación –exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto–; pues, en tal caso, existiría una motivación formal o aparente, mas no una motivación material que es la exigida por el ordenamiento jurídico (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 marzo 1982, 9 junio de 1986 y de 25 de mayo de 1998).

Aplicada la precedente jurisprudencia a la calificación recurrida se aprecia, sin más, que la misma no se encuentra debidamente motivada, ya que la funcionaria calificador se ha limitado a citar determinados preceptos legales; y no llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente por la cual considera la funcionaria calificadora que el Notario debe reseñar las concretas facultades representativas de quien actúa en nombre de la entidad de crédito o consignar el contenido del poder en que conste la facultad con que actúan, sin que sea suficiente con expresar que considera suficientes las facultades representativas acreditadas para la escritura de préstamo hipotecario que se otorga.

La inexistencia de motivación debería tener como lógica consecuencia la anulación de la calificación y la devolución del expediente al funcionario calificador, para que éste volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación.

No obstante, el Tribunal Supremo ha admitido que el órgano competente para conocer del recurso pueda decidir sobre el fondo del mismo, cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

En conclusión, esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, estimando el recurso interpuesto por las razones que luego se expondrán, sin perjuicio de lo cual es necesario precisar que, como en otras Resoluciones que son de público conocimiento, no se va a tener en consideración el contenido del referido informe de la Registradora, en cuanto en él se encuentra verdaderamente la motivación de la calificación negativa. En caso contrario, esta misma Dirección General estaría admitiendo que un funcionario de ella dependiente calificara intempestivamente un título sometido a calificación. Por otra parte, cabe precisar que en su informe la Registradora ha omitido determinados datos, como fecha del asiento de presentación, fecha y forma de la notificación de la calificación (que únicamente figura en el escrito de recurso, por reconocerlo así el recurrente), o si se ha practicado alguna notificación ex artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria que justifique el hecho de que haya transcurrido el inexcusable plazo de cinco días establecido por dicho artículo para la remisión del expediente a este Centro Directivo; datos que son necesarios para que este Centro compruebe la regularidad del expediente y de la actuación de

la Registradora. Por ello, se hace la advertencia expresa a dicha funcionaria calificadora para que en lo sucesivo extreme su celo en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 327 de la Hipotecaria al tramitar los expedientes de los recursos gubernativos que se interpongan contra sus calificaciones negativas.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos). Así, 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, 21, 22 y 23 de febrero de 2005, «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».

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 los documentos de los que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que se trata de poderes conferidos, mediante escrituras públicas, autorizadas por los Notarios que se identifican, añadiendo la fecha de los poderes, el número de protocolo respectivo y, respecto de los poderes de la entidad prestamista, los datos de inscripción en el Registro Mercantil; así mismo, se expresa que los apoderados aseveran la vigencia de la representación que ejercitan (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 las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente, en relación con las escrituras de poder cuyas copias autorizadas se exhiben: «... juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la presente escritura de préstamo hipotecario...».

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 la Registradora, 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 transcribir o reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no podría la Registradora exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación estaría 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 la Registradora, 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 interpuesto y revocar la calificación de la Registradora, 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 marzo de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad núm. 4 (Madrid).

13694 RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Banco de Valencia, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de San Javier, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Añon Calvete, en representación del Banco de Valencia, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de San Javier, Don Constancio Villaplana García a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 4 de agosto de 2004, ante la Notario de San Javier, doña Margarita Acitores Peñafiel, el Banco de Valencia, S.A. concede un préstamo con garantía hipotecaria a la mercantil «Proyectos Inmobiliarios Mar D'Arco S.L.», estableciéndose en la cláusula decimooctava «constitución de hipoteca», que «la hipoteca que se constituye garantiza al banco los siguientes conceptos: El principal del préstamo, un millón trescientos cincuenta y nueve mil quinientos seis euros (1.359.506,00€), hasta un máximo del cinco por ciento (5%) del principal, es decir, hasta la suma de sesenta y siete mil novecientos setenta y cinco euros con treinta céntimos (67.975,30 €), hasta un máximo del sesenta por ciento (60%) del principal, es decir hasta la suma de ochocientos quince mil setecientos tres euros con sesenta céntimos (815.703,60€) para garantizar intereses de demora, hasta un quince por ciento (15%) del principal, es decir hasta la suma de doscientos tres mil novecientos veinticinco euros con noventa céntimos (203.925,90€) para costas y gastos de ejecución».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número uno de San Javier, fue calificada con la siguiente nota: «En relación con el documento de fecha 4 de agosto de 2004 del/la Notario/a de SAN JAVIER, don/doña Margarita Acitores Peñafiel, número de protocolo 2004/04357, presentado por Fax-Notaría Sra Acitores Peñafiel el día 5 de AGOSTO de 2004 a las 9.00 horas, con el número de entrada 6525/04, asiento46 del Diario 65, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el/los siguientes defectos: 1) Falta inscribir la escritura previa de declaración de obra nueva y división horizontal (presentada en este Registro bajo el no de asiento 45 del Diario 65, y calificada con defectos).2) La descrip-