

das 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 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: «Copia de las referidas escrituras de nombramiento y delegación de facultades, que declara vigentes, tengo a la vista y de las mismas resulta, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, que al apoderado le han sido conferidas facultades suficientes para el otorgamiento esta escritura de cancelación de hipoteca».

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 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 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 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.

5. Por último, esta Dirección General entiende que, a la vista de la calificación impugnada, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, pues la Registradora procede en dicha calificación 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 de la Registradora.

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, 26 de septiembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Albocàsser (Castellón de la Plana).

17821 *RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Consuegra, don Alberto J. Martínez Caldevilla, contra la negativa del registrador de la propiedad de Quintanar de la Orden a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Consuegra don Alberto J. Martínez Caldevilla, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden, don Andrés Juez Pérez, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 7 de abril de 2005, bajo número 727 de protocolo, don Alberto J. Martínez Caldevilla, Notario de Consuegra, autorizó una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuó don J.A.L.

En dicha escritura de préstamo hipotecario se expresa, respecto de la citada representación, que J.A.L. interviene como apoderado de dicha Entidad, reseñándose los datos de la escritura de apoderamiento, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil. Además de expresar que tiene a la vista copia autorizada de dicha escritura de poder, añade el Notario lo siguiente: «Hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para el negocio a que se refiere la presente escritura pública de cancelación de crédito hipotecario, según resulta de los documentos auténticos reseñados». «Me asegura que no le ha sido suspendido ni revocado dicho poder». Y en el otorgamiento se añade que la referida Entidad de crédito «ha percibido la totalidad del referido crédito y que nada más acredita por capital y demás conceptos referentes al mismo, por lo que cancela la hipoteca, y consiente expresamente que dicha cancelación sea inscrita en el Registro de la Propiedad».

En dicha escritura de cancelación de hipoteca se expresa que tal derecho real (que gravaba la finca registral número 19.988) garantizaba un crédito concedido a favor de la sociedad «C.L.M., S.A.». Y debe tenerse en cuenta que, el mismo día bajo número 723 de protocolo, don Alberto J. Martínez Caldevilla, Notario de Consuegra, había autorizado una escritura de compraventa por virtud de la cual, don A.R.D., en nombre y representación de la referida sociedad «C.L.M., S.A.» había vendido dicha finca registral número 19.988 a don R.Z.B. y doña D.G.T.C. (que la compran sin subrogarse en el referido crédito, afirmándose que dicha hipoteca «está pagada pero pendiente de cancelación»). En propia escritura de cancelación de hipoteca se expresa que los «titulares registrales» de la finca gravada son dichos compradores. Y debe advertirse que esta escritura de compraventa –cuya calificación también fue objeto de recurso gubernativo– causó asiento de presentación el día 14 de abril de 2005, con número 1625 del Diario 85 (es decir, el número inmediatamente anterior al de la escritura de cancelación de la hipoteca, como se detalla en el siguiente apartado II de esta resolución).

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden, causó, con fecha 14 de abril de 2005, el asiento de presentación 1626 del Diario 85, y fue objeto de la siguiente calificación negativa con fecha de 21 de abril de 2005:

«Antecedentes de hecho:

a) en la justificación de la actuación mediante representante, el documento se limita a contener el juicio notarial de suficiencia, sin que se reseñen las facultades conferidas.

b) la obligación garantizada con la hipoteca es una cuenta de crédito, con una duración hasta el día 30 de septiembre de 2034, fecha hasta la cual el acreditado puede volver a disponer de la parte amortizada del capital concedido.

Fundamentos de derecho:

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

1) Contravenir lo señalado en el art. 98 de la Ley 24/2001, al no contener el documento una reseña somera pero suficiente de las facultades conferidas, conforme al criterio de la Res. DGRN de 12 de abril de 2002, de manera separada al juicio de suficiencia y sin que esté confundido con éste. Con arreglo a la resolución citada y a múltiples pronunciamientos jurisdiccionales, la exigencia de una adecuada calificación registral amparada por el art. 18 LH y la necesidad de una suficiente explicación de la actuación de los funcionarios, que evite su hacer arbitrario, imponen que el juicio de suficiencia no se limite a contener una remisión genérica al contenido del documento, sino que debe contener tal «reseña somera pero suficiente» de las facultades conferidas, lo que no implica testimoniar, copiar o transcribir poder alguno.

2) no ser el pago y la inexistencia actual de cantidad alguna debida con cargo a la cuenta causa bastante que justifique la extinción de la relación contractual, por cuanto se trata de un contrato de tracto sucesivo, en que el pago de cantidades adeudadas no lo extingue, sino que sólo determina el derecho renacido del acreditado para volver a disponer de lo ya amortizado (art. 82 LH, en cuanto exige parar la cancelación un consentimiento casualizado idóneo).

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas.»

III

Según consta en el informe del Registrador y reconoce el Notario autorizante, la calificación se notificó a éste el 21 de abril de 2005.

Por otra parte, debe destacarse que a la fecha de la calificación impugnada 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. A tal efecto, y entre otras previas, en el Boletín Oficial del Estado 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, y 10 y 12 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero y 14, 15 y 16 de marzo de 2005 en las que claramente se establece una doctrina distinta a la expuesta en dicha calificación.

Por medio de escrito –enviado por vía postal el 20 de mayo de 2005–, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden el 23 de mayo, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, con base en los siguientes argumentos: A) Respecto del primero de los defectos: 1.º La existencia de numerosas resoluciones de este Centro Directivo 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; 2.º En sentido análogo al de dichas Resoluciones se han pronunciado la Sentencias de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 18 de marzo de 2004, de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de Baleares de 12 de noviembre de 2004; y aunque varias Audiencias Provinciales han dictado resoluciones contradictorias sobre el presente asunto, son ampliamente mayoritarias las dictadas en el mismo sentido que se propone en este recurso; 3.º El mencionado 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. Ambos requisitos se cumplen en el presente caso; B) Y respecto del segundo defecto, alega que la escritura calificada no pretende extinguir la relación contractual, sino que la referida Entidad de crédito se limita a cancelar la hipoteca «por haber recibido la totalidad del crédito», lo que constituye un «consentimiento casualizado idóneo» para cancelar la hipoteca, toda vez que, como dice la Resolución de 2 de noviembre de 1992, cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar sino que dispone unilateralmente de su derecho al cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral del mismo por su titular, ante unan renuncia de derechos, acato que por sí tiene eficacia sustantiva suficiente, conforme al artículo 6.2 del Código Civil, para producir la extinción y dar causa a la cancelación.

Mediante escrito con fecha de 26 de mayo de 2005, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden el día 30 del mismo mes, el Notario recurrente solicitó la calificación subsidiaria del Registrador que correspondiera según al cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 2 de junio de 2005, que tuvieron entrada en este Centro el día 9 del mismo mes. En tal informe añadió determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada. Y en cuanto a la solicitud de calificación subsidiaria, afirma que es improcedente por las siguientes razones: 1.ª Ser extemporánea; 2.ª Carecer de legitimación el Notario autorizante de la escritura calificada; y 3.ª Haberse solicitado después de haber interpuesto el presente recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 6.2 y 1259, del Código Civil; 2.2, 18, 19 bis, 79, 259, 274, 275 bis, 322, 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; y las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 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, 1 y 28 de abril, y 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 19, 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 4 y 28 de mayo y 17 de junio de 2005, entre otras, así como la Resolución –Sistema Registral– de 17 de junio de 2004.

1. Respecto del primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, 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 del apoderado e incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades atendido el negocio jurídico concluido, esto es, una cancelación de hipoteca.

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 argumentos señalados en el apartado tercero de los mismos.

2. Con carácter previo, 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 desde 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.

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 el funcionario calificador se ha limitado a citar determinados preceptos legales, «múltiples pronunciamientos jurisdiccionales» –sin mayor especificación– y una resolución de este Centro Directivo; y no llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente por la cual considera dicho funcionario 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 carta de pago y cancelación de hipoteca 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 presente expediente, 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 del Registrador, 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.

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, 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 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 el respectivo documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que se trata de un poder conferido mediante escritura pública autorizada por el Notario que se indica, añadiendo la fecha de la misma, el número de protocolo y los datos de inscripción en el Registro Mercantil; 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 del Notario expresa en el título lo siguiente: «Hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para el negocio a que se refiere la presente escritura pública de cancelación de crédito hipotecario, según resulta de los documentos auténticos reseñados».

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 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 podría el Registrador exigir que se le acompañase 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 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. Esta Dirección General entiende que, a la vista de la calificación impugnada, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, pues el Registrador procede en dicha calificación 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.

Por lo demás, sorprende que el Registrador en su calificación base su exigencia respecto del juicio de suficiencia que de las facultades representativas emita el Notario en la «necesidad de una suficiente explicación de la actuación de los funcionarios, que evite su hacer arbitrario» cuando, precisamente, esa explicación resulta injustificada atendida las competencias que legalmente se atribuyen al Notario, habida cuenta del alcance de la fe pública, tal y como ha quedado antes expresado (como resultaría injustificada la exigencia de que el Registrador, al inscribir el título por calificarlo positivamente, tuviera que explicar por qué lo hace); y cuando lo que se puede calificar de arbitrario es el proceder del Registrador al calificar con un criterio claramente distinto al que resulta de las resoluciones de esta Dirección General que legalmente tienen carácter vinculante (lo que encuentra su fundamento en tres razones esenciales: primera, el carácter de funcionario público a todos los efectos del Registrador; segunda, su posición de subordinación jerárquica a esta Dirección General cuando ejerce su función pública; y, tercera, en la necesidad de dotar al sistema de seguridad jurídica preventiva de la necesaria predictibilidad, de modo que cualquier Registrador ante supuestos idénticos resuelva del mismo modo, para así evitar cualquier tipo de perjuicio a quien pretenda inscribir un acto o negocio jurídico en un Registro).

6. Por lo que atañe al segundo de los defectos invocados en la calificación, y atendidas las circunstancias del presente caso (vid. la reseña que de las mismas se hace en el apartado I de «Hechos» de esta resolución), la cuestión planteada debe resolverse conforme a la doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999 y 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000), según la cual, si ciertamente no puede aceptarse que para la cancelación baste el mero consentimiento del titular registral, es igualmente cierto que si en la escritura se dispone unilateralmente por el acreedor hipotecario que la finca quede liberada de toda responsabilidad derivada de la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca, es decir ante una renuncia de derechos, acto que por sí tiene eficacia sustantiva suficiente, conforme al artículo 6.2 del Código Civil, para, por su naturaleza, producir la extinción y, consiguientemente, para dar causa a la cancelación conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2 y 79 de la Ley Hipotecaria. Por lo demás, renunciado indubitadamente el derecho real de hipoteca resulta intransigente, a la hora de reflejar en los asientos del Registro la cancelación de aquél, las disposiciones que la escritura contenga sobre las vicisitudes del

crédito antes garantizado, las cuales, extinguido el gravamen, quedan limitadas al ámbito obligacional de las relaciones «inter partes».

7. Por último, respecto de la solicitud que el Notario autorizante de la escritura hace de calificación por el Registrador que corresponda por el cuadro de sustituciones, es evidente el derecho que tiene dicho Notario a acudir a dicha calificación sustitutoria o, por el contrario, recurrir directamente la calificación del funcionario territorialmente competente ante esta Dirección General. A tal fin, es terminante la literalidad de los artículos 18, 19 bis, 322 y 325 de la Ley Hipotecaria. Resulta obvio, mediante la aplicación de un elemental criterio de interpretación sistemática, que el Notario puede acudir a la calificación sustitutoria, del mismo modo que puede recurrir ante este Centro Directivo la calificación negativa del Registrador territorialmente competente (vid. en este sentido, las Resoluciones de este Centro de 17 de junio de 2004 –Sistema Registral– y de 4 de mayo de 2005). Lo que ocurre en el presente caso es que dicha calificación sustitutoria es improcedente por las otras dos razones que alega el Registrador en su informe, toda vez que al tiempo de solicitarla el Notario ya había transcurrido el plazo de quince días desde la notificación de la calificación negativa (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) y ya había interpuesto el recurso contra dicha calificación.

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, 26 de septiembre de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

17822 *RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Sonseca, don Javier Morillo Fernández, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lillo a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Sonseca don Javier Morillo Fernández contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Lillo, doña Beatriz Corredor Sierra, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 11 de febrero de 2005 don Javier Morillo Fernández, Notario de Sonseca, autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada por una entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuó doña M.D.F.H.

En dicha escritura de préstamo hipotecario se expresa, respecto de la citada representación, que doña M.D.F.H. interviene, como apoderada, en nombre y representación de la entidad C. de A. de C.L.M. y que sus facultades representativas dimanán «de poder otorgado en su favor en Cuenca, el día 21 de octubre de 2002, ante el Notario don Carlos de la Haza Guijarro, con el número 2336 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de la Provincia de Cuenca, en el tomo 342, folio 184, hoja número CU-690, inscripción 250.^ª». Se añade por el Notario lo siguiente: «Copia autorizada de dicho poder tengo a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades suficientes para el otorgamiento de todos y cada uno de los actos que se contienen en esta escritura de préstamo con garantía hipotecaria»; y que «Manifiesta la apoderado que las facultades allí conferidas no le han sido modificadas en modo alguno, así como la subsistencia inalterada de la sociedad a la que representa».

II

El título se presentó por telefax en el Registro de la Propiedad de Lillo el 11 de febrero de 2005, con número de asiento 482 del Diario 84.

Dicho título –que fue aportado físicamente el 17 de febrero, retirado el mismo día y devuelto al Registro el 9 de marzo– fue objeto de calificación

negativa, con fecha 23 de marzo de 2005, con base en los siguientes 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. 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. Esta doctrina ha sido ratificada por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003. Según esta Sentencia: a) Además del juicio de suficiencia, el Notario tendrá que hacer una transcripción, indicación, referencia o relación del ámbito o extensión de las facultades del apoderado; y b) Esa transcripción ha de ser suficiente para que el Registrador pueda ejercer su función calificadora.

4. 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, determinando las peculiaridades que a tal poder interesan, por lo que es imposible al Registrador cumplir con su obligación de calificar las facultades representativas.

III

La calificación lleva fecha de 23 de marzo de 2005. Y, según consta en el informe de la Registradora y en el propio recurso, se notificó al Notario autorizante el día 1 de abril.

Por otra parte, debe destacarse que a la fecha de la calificación impugnada 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 la Registradora en su calificación. A tal efecto, y entre otras previas, en el Boletín Oficial del Estado 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, y 10 de enero de 2005 en las que claramente se establece una doctrina distinta a la expuesta por la Registradora en su calificación.

Por medio de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Lillo el 30 de abril, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo contra la calificación, con base en los siguientes argumentos: 1.º La existencia de numerosas resoluciones de este Centro Directivo que han interpretado el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en un sentido claramente contrario al mantenido por la Registradora, aduciendo el carácter vinculante de esas resoluciones mientras no se anulen por los Tribunales; 2.º 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. Ambos requisitos se cumplen en el presente caso. Asimismo, la Registradora no podrá exigir que se le acompañe, transcriba o testimonie el documento del que nacen las facultades representativas; 3.º La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003 ha sido revocada por otra de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003; y aunque varias Audiencias Provinciales han dictado resoluciones contradictorias sobre el presente asunto, son ampliamente mayoritarias las dictadas en el mismo sentido que se propone en este recurso.

IV

La Registradora de la Propiedad emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 5 de mayo de 2005, que tuvo entrada en este Centro el día 12 del mismo mes. En tal informe añadió determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada.

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