

incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

5. Como dijera esta Dirección General (Cfr. Resolución de 24 de febrero de 2006), la demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada, si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 5 de noviembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20156 *RESOLUCIÓN de 6 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Notaria de Éibar, doña María Dolores García Aranaz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha población a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por la Notaria de Éibar, doña María Dolores García Aranaz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha población, doña Begoña Beitia Bastida, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 29 de diciembre de 2006, con número 1246 de protocolo, doña María Dolores García Aranaz, Notaria de Éibar, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble en la que se expresa que la sociedad compradora (una sociedad anónima de la que se indica que se constituyó mediante la escritura de 19 de diciembre de 1983 que se reseña, y que sus Estatutos se adaptaron a la vigente Ley en otra escritura autorizada el 30 de diciembre de 1991, que también se reseña) está representada por su administrador único, cuyas circunstancias de identidad se especifican, y del que se expresa lo siguiente:

«Ejerce esta representación en su condición de administrador único, cargo para el que fue nombrado, por plazo de cinco años, en escritura autorizada por mi compañera de residencia doña..., el día 9 de julio de 2002, número 337 de protocolo, que causó la inscripción 19.^a en el Registro Mercantil.

Su legitimación para el otorgamiento de la presente escritura resulta en general de las facultades atribuidas al cargo que ostenta por los Estatutos que rigen a dicha sociedad, que tengo a la vista y considero suficientes para este otorgamiento.

Me asegura el Sr... la vigencia e ilimitación de su representación, así como la inalteración de la condición jurídica de la entidad por él representada.

Les identifico por su exhibido y reseñado DNI..., y les juzgo, según intervienen, con la capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento...»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Éibar, fue objeto de la siguiente calificación:

«Conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria el precedente documento, que fue presentado 29-12-2006, bajo el asiento 1776 del Diario 23; y notificada la calificación desestimatoria parcial de la presente al presentante y al interesado... se extiende dicha nota de calificación de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley y del Real Decreto 1039 de 1 de agosto de 2003; conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Los defectos observados se consideran subsanables:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación —entre otros extremos— a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrín-

secas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”

No consta haberse acreditado ante el Notario autorizante las facultades ejercitadas por don... en representación de... [la sociedad compradora], mediante la exhibición de documentación auténtica.

Según Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 y 4 de octubre de 2006, para que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados 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 acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar.

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.

Podrá subsanarse este defecto aportando la copia autorizada de la que se desprendan las facultades concedidas.

En aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda automáticamente prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación de la calificación expresada en este escrito.

De acuerdo con la Ley de 26 de diciembre de 2001, de Acción Administrativa en Materia de Seguridad Jurídica Preventiva, frente a la calificación negativa, total o parcial, podrá optar por acudir directamente, en los dos meses siguientes a la notificación de la calificación al Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, o bien podrá el interesado interponer recurso dentro del plazo de un mes a contar desde la misma fecha de la calificación desestimatoria, por medio de escrito dirigido a la atención de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos de los artículos 322 al 329 de la Ley Hipotecaria; o bien solicitar nueva calificación ante el Registrador sustituto, instando la aplicación del cuadro de sustituciones aprobado por la Dirección General, por medio de solicitud presentada ante el Registrador sustituido, en esta caso dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación desestimatoria, todo ello de conformidad con el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del Registrador sustituto.

Éibar, a diecinueve de febrero de dos mil siete.—Fdo. Doña Begoña Beitia Bastida. Registradora de la Propiedad de Éibar».

III

La anterior calificación se notificó al Notario autorizante de la escritura el 19 de febrero de 2007. Y el 8 de marzo de 2007 dicho Notario interpuso recurso contra la referida calificación, con base en los siguientes argumentos:

Tal calificación infringe el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que establece que la reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente por sí solas de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario.

Al amparo de los fundamentos de derecho establecidos por las numerosísimas Resoluciones de este centro directivo (Resoluciones de 29 de mayo, 30 de mayo, 31 de mayo y 9 de junio de 2006, 14 y 20 de febrero de 2007, entre otras muchas, que conforman un consolidado cuerpo de doctrina), tanto la reseña del documento auténtico del cual dimana la representación invocada, como el juicio de suficiencia en cuanto a las facultades del representante y su congruencia con el contrato formalizado en la escritura que motiva el presente recurso son conformes a lo preceptuado por el artículo 98.2 de la Ley citada y a la interpretación contenida en el cuerpo de Resoluciones al efecto dictadas por el centro directivo.

El juicio de suficiencia emitido por la Notaria autorizante es sólo la consecuencia final de la labor de examen o si se prefiere calificación, de las facultades representativas atribuidas a quien en la escritura actúa «alieno nomine». Resulta innecesario reflejar en la escritura toda la actividad desarrollada a tal fin, basada en todo caso y como no puede ser de otra manera en el examen de documentación auténtica.

Pese a ello, en su calificación la señora Registradora alega que la reseña efectuada es inadecuada por no haberse indicado de manera expresa, que la misma se basa en documentación auténtica.

No obstante, la existencia de la referida documentación auténtica puede inferirse del conjunto de las expresiones utilizadas tanto al reseñar el documento del que nace la representación invocada, del cual se dice que es una «escritura», como del juicio de suficiencia, en el que la Notaria autorizante expresa que «tengo a la vista» (lógicamente y como no puede ser de otra manera, lo que se tuvo a la vista fue la referida escritura). Cabe señalar que se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. Por tanto, cuando se califica el documento del cual dimana la representación invocada, en la reseña que del mismo se hace, con la expresión «escritura», se está expresando que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante exhibición de documentación auténtica.

Cabe además señalar que en ningún caso es posible que la referida reseña se haga de documentación que no sea auténtica. Sólo en presencia de documentación auténtica sería posible autorizar el instrumento público notarial y por tanto investir al mismo de las especiales presunciones de legalidad y veracidad de que el mismo goza, —cfr. artículos 1218 del Código Civil, 1 de la Ley del Notariado, y singularmente, artículo 17 bis, apartado b), en la redacción dada al mismo por la Ley 24/2001—. Es decir, y en palabras del propio centro directivo: «los documentos públicos notariales hacen fe y se presume que narran no sólo “la verdad” sino “toda la verdad” la presunción, “iuris tantum” de validez, de legalidad, la cual, según la Resolución de 15 de julio de 1954, tiene su base “en la calificación personal del Notario respecto de los requisitos de validez del acto, que abarca el propio requisito de capacidad de las partes, debiendo, en principio, el Notario, no sólo excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial cuando a su juicio se prescinde por los interesados de los requisitos necesarios para la plena validez de los mismos” (y es que sería ilógico que no tuvieran efecto alguno todas las calificaciones y juicios que el Notario ha de emitir y el control de legalidad que ha de llevar a cabo —como funcionario público especialmente cualificado para dar fe, con arreglo a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales, según los artículos 1 de la Ley del Notariado y 145 del Reglamento Notarial; cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 207/1999, de 11 de noviembre, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000—). Por lo demás, no puede desconocerse que las presunciones de veracidad y de legalidad del instrumento público operan combinadamente, para producir los efectos que le son propios y, entre ellos, la inscribibilidad en los Registros públicos. Así como el Registrador no puede revisar ese juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que —como podrá ocurrir excepcionalmente de la propia escritura o del Registro— resulte contradicha dicha apreciación), tampoco podrá revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación —“reseña”— de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio —“valoración”— sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación —“harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada”—, de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción “iuris tantum” de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente».

Ello resulta confirmado por la redacción que el nuevo Reglamento Notarial da al artículo 166, en el que se exige que el Notario «reseñe en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada» [...]. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. [...].

Dicho precepto, huyendo de lo que de otro modo podría calificarse como formulismo rayano en el ritualismo, en modo alguno exige que el Notario utilice palabras sacramentales para expresar que se le han acreditado tales facultades mediante exhibición de documentación auténtica. Más aún, la citada norma reglamentaria distingue con claridad meridiana el supuesto de la representación acreditada, que es precisamente el que nos ocupa y se regula en el citado artículo 166; del supuesto de representación no acreditada que se regula en el nuevo artículo 164.

Evidentemente, no resulta suficientemente acreditada la representación cuando al Notario no se le exhibe documentación auténtica que la avale, y precisamente en este caso; eso es, si la representación no resulta suficientemente acreditada, el Notario no puede emitir el juicio de suficiencia hasta que no se le acredite debidamente. Ergo, si el Notario ha emitido tal juicio es porque la presentación ha resultado debidamente

acreditada, ya que en caso contrario le queda vedada su formulación. Y dado que la representación sólo puede quedar suficientemente acreditada cuando al Notario se le exhibe documentación auténtica, cabe concluir que si el Notario emite el juicio de suficiencia no precisa expresar sacramentalmente que lo formula en base a la referida documentación, pues aquél lleva implícito ésta al constituir *conditio sine qua non* de su formulación.

Es evidente que el nuevo Reglamento Notarial en cuanto se ha expresado *ut supra*, no supone una alteración ni del régimen jurídico preexistente, ni de las obligaciones que la anterior norma reglamentaria imponía al efecto a los Notarios. El propio centro directivo recientemente (cfr. Resoluciones de 14 y 20 de febrero de 2007) ha destacado cómo los efectos del juicio notarial de suficiencia tienen su fundamento en las presunciones de veracidad, integridad y legalidad de que goza el documento público notarial; y que el Notario debe negar su autorización si considera que el acto no resulta conforme al ordenamiento jurídico.

Afirma esta Dirección General en las citadas Resoluciones lo siguiente: «Lo que sucede es que al notario su regulación no le exige una resolución, a modo de acto administrativo, en el que justifique su decisión cuando autoriza o interviene un negocio jurídico pues se entiende que el hecho y acto de autorizar el negocio jurídico es su decisión positiva acerca de la licitud y legalidad del negocio que documenta».

Afirmación que confirma la argumentación ya expuesta.

Por último, esta Dirección General ha afirmado reiteradamente que la señora Registradora no puede pedir en ningún caso que se le acompañe el documento del que nace la representación alegada, por tanto y pese a lo que se indica en la nota de calificación no podrá subsanarse el defecto aportando copia autorizada.

IV

La Registradora de la Propiedad, doña Begoña Beitia Bastida, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 11 de marzo de 2007, que tuvo entrada en este centro el día de 15 del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; artículos 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; la Sentencia del Tribunal Supremo —Sala Tercera— de 24 de febrero de 2000; 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; de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Séptima) de 25 de octubre de 2006, entre otras posteriores, así como la Sentencia de 22 de noviembre de 2006 (Sección Cuarta), de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo 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, 11 de junio, 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, 1 y 28 de abril, 4 (1.^a y 2.^a), 5 (1.^a), 18 (2.^a), 20 (3.^a y 4.^a), 21 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a), 23 (1.^a, 2.^a y 3.^a) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.^a y 3.^a), 13, 22 (2.^a), 23 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 24 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 26 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a), 27 (1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a), 28 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 29 26 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a) de septiembre y 4 y 15 (2.^a) de octubre de 2005 y 20 de enero, 30 y 31 de mayo y 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre, 16, 20 y 21 de diciembre de 2006 y 14, 20 y 28 de febrero, 19 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo y 1 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 2 (1.^a y 2.^a) de junio y 19 de julio 19 de julio, 29 (1.^a y 2.^a), 30 (1.^a y 2.^a), 31 (1.^a y 2.^a) de octubre y 2 (1.^a y 2.^a) y 3 de noviembre de 2007, entre otras.

1. En el caso a que se refiere este recurso el título calificado es una escritura de compraventa de un inmueble, en la que se expresa que uno de los comparecientes actúa en su calidad de administrador único de la sociedad compradora y se especifican determinados datos de la escritura pública de constitución de la sociedad, así como la de adaptación de esta-

tutos a la vigente Ley y la de nombramiento para tal cargo (Notario autorizante, fecha, número de protocolo y datos de inscripción en el Registro Mercantil). Además, la escritura calificada contiene la aseveración por la Notaria autorizante sobre la exhibición de «los Estatutos que rigen a dicha sociedad», que –según añade– tiene a la vista y considera «suficientes para este otorgamiento».

Según la calificación impugnada, la Registradora opone a la inscripción solicitada que las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico, lo que, a juicio de aquélla, no consta en el presente caso. Asimismo, añade que «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». Y, termina agregando que «Podrá subsanarse este defecto aportando la copia autorizada de la que se desprendan las facultades concedidas».

La Notaria recurrente considera, por una parte, que tal calificación infringe el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que establece que la reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente por sí solas de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario; y, por otra parte, que la existencia de la referida documentación auténtica puede inferirse del conjunto de las expresiones utilizadas tanto al reseñar el documento del que nace la representación invocada, como del juicio de suficiencia de ésta.

2. La cuestión debatida debe resolverse según la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, resulta de las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente.

Para que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado 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 acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, 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.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que, así como el Registrador no puede revisar el juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante, tampoco podrá revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación –«reseña»– de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio –«valoración»– sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación –«harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada»–, de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción «iuris tantum» de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente.

Este criterio quedó confirmado y reforzado mediante la modificación de dicho precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, al detallarse que «El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el

registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, así como, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Estos efectos del juicio notarial de suficiencia de la representación, expresado en la forma establecida en el mencionado artículo 98.1, tienen su fundamento en las presunciones de veracidad, integridad, y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo del artículo 1218 del Código Civil, sino de la Ley del Notariado en sus artículos 1, 17 bis y 24, este último recientemente reformado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas de Prevención de Fraude Fiscal (cfr. las Resoluciones de este centro directivo citadas en los «Vistos» de la presente; y especialmente las de 14, 20 y 28 de febrero de 2007).

3. En el presente caso, la Notaria autorizante del título calificado ha reseñado el documento del que nace dicha representación, la escritura pública en que consta el nombramiento de administrador; y añade que la legitimación de éste resulta de las facultades atribuidas por los Estatutos sociales –que constan en escritura distinta a la del nombramiento–. En la reseña de ambas escrituras se indica, respectivamente, el Notario autorizante, la fecha de otorgamiento, número de protocolo y datos de inscripción en el Registro Mercantil. Lo que ocurre es que en el título calificado la Notaria autorizante se limita a añadir que tiene a la vista «los Estatutos», sin expresar que se le haya exhibido copia auténtica de las referidas escrituras de nombramiento de administrador y adaptación de estatutos sociales.

Ciertamente, podría entenderse que si –como acontece en este supuesto– el Notario autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas para otorgar la escritura de que se trata, y no hace reserva o advertencia alguna sobre la falta de exhibición de los documentos auténticos de los que resulten las facultades representativas, es porque éstos se le han aportado (dicha exhibición es, según el mencionado artículo 98.1, el medio para «acreditar» la representación alegada). Pero es igualmente cierto que la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), habida cuenta de sus efectos, y especialmente la trascendencia que la Ley atribuye hoy a la valoración notarial de la suficiencia de la representación imponen un mayor rigor. Por ello, con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas como la ahora cuestionada no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la forma de acreditar la representación exigen el mencionado precepto legal y el Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible (cfr. Resolución de 19 de marzo de 2007).

Por otra parte, cabe recordar que, según la letra y la ratio del mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, la exigencia relativa al juicio notarial de suficiencia de la representación es aplicable no sólo en los casos de actuación mediante apoderamiento, sino también en supuestos de representación legal u orgánica (sin que, respecto de esta última constituya obstáculo el hecho de que sea ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo). Por ello, también en el caso de actuación del administrador de una sociedad anónima el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, expresión que en el presente caso es incompleta al omitirse la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera la Notaria que dicho órgano tiene facultades representativas suficientes.

Por lo demás, las omisiones que en el presente caso se han apreciado pueden ser fácilmente subsanadas por el propio Notario autorizante ex artículo 153 del Reglamento Notarial.

Por el contrario, en ningún caso podrán subsanarse mediante la transcripción o aportación el documento del que nace la representación al Registrador.

Según la doctrina de este centro directivo (cfr., por todas, la Resolución de 20 de febrero de 2007), en los supuestos en que el Registrador achaque al título la omisión de ese juicio notarial sobre la suficiencia de la representación o la incongruencia del mismo con el contenido del título, únicamente podrá subsanarse ese defecto mediante un nuevo juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas de que se trate (aparte la posibilidad de ratificación del negocio por el «dominus»). Pero en ningún caso podrá ser suplida esa valoración notarial por la que eventualmente pretendiera llevar a cabo el Registrador por el hecho de que voluntariamente se le exhiba el documento auténtico con el que se pretenda acreditar la representación (según el mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, en ningún caso puede solicitar «que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación»),

pues, como ha quedado expuesto, se trata de una valoración que es ajena a la responsabilidad del Registrador y también a su calificación.

Por ello, de calificar esa suficiencia o insuficiencia de la representación mediante la exhibición de esos documentos representativos indebidamente presentados estaría arrogándose una competencia que sólo al Notario corresponde y desvirtuando o negando, sin apoyo legal alguno, los efectos que el ordenamiento atribuye a la fe pública notarial (igual que se estarían negando o desvirtuando los efectos propios del documento público notarial si el juicio de capacidad natural del otorgante que compete al Notario fuera suplido –en caso excepcional de omisión en el título– o revisado por el Registrador mediante la comparecencia de dicho otorgante ante este funcionario calificador o mediante exhibición de documentos que no puedan ser tenidos en cuenta como medios para ejercer su función calificadora conforme a las leyes, pues salvo que el registrador pretenda inventarse un procedimiento de calificación, en circunstancia que obviamente le está vedada, pues está sujeto al principio de legalidad en su actuación –artículo 103.1 de la Constitución–, la vigente regulación del procedimiento de calificación le exige que la misma se produzca «por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro» –como ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria–, sin que entre los medios de calificación tengan nunca cabida, por tanto, la apreciación directa o presencial ni por notoriedad del Registrador ni otros documentos que, según las reglas propias del procedimiento registral, no pueden ser tenidos en cuenta).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación de la Registradora únicamente en los términos que, especialmente respecto del modo de subsanar el defecto invocado, 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, 6 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20157 *RESOLUCIÓN de 6 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la notaria de Éibar, doña María Dolores García Aranaz, contra la negativa de la registradora de la propiedad de dicha población a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por la Notaria de Éibar doña María Dolores García Aranaz contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha población, doña Begoña Beitia Bastida, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 28 de diciembre de 2006, con número 1241 de protocolo, doña María Dolores García Aranaz, Notaria de Éibar, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble en la que se expresa que la única persona compareciente interviene en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación de la sociedad compradora (una sociedad de responsabilidad limitada, de la que se indica que se constituyó mediante la escritura que se reseña, con los datos correspondientes de su inscripción en el Registro Mercantil). Respecto de dicha representación se expresa lo siguiente:

«Ejerce dicha representación en calidad de administrador único de la mencionada sociedad; cargo para el que ha sido nombrado, por tiempo indefinido, en la referida escritura de constitución.

Complementa dicha representación mediante acuerdo adoptado por la Junta General Universal de la sociedad, en reunión celebrada el día...

Su legitimación para el otorgamiento de la presente escritura resulta en general de las facultades atribuidas al cargo que ostenta por los Estatutos que rigen a dicha Sociedad, que tengo a la vista y considero suficientes para este otorgamiento.

Asevera la vigencia e ilimitación de su representación.

Les identifico por su exhibido y reseñado D.N.I., ..., y le juzgo, según intervienen, con la capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento...».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Éibar, fue objeto de la siguiente calificación:

«Conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria el precedente documento, que fue presentado 28-12-2006 bajo el asiento 1755 del Diario 23; y notificada la calificación desestimatoria parcial de la presente al presentante y al interesado..., se extiende dicha nota de calificación de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley y del R.D. 1039 de 1 de agosto de 2003; conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Los defectos observados se consideran subsanables:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

No constar haberse acreditado ante el Notario autorizante las facultades ejercitadas por el Representante de la Sociedad compradora, mediante la exhibición de documentación auténtica.

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.

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 (sic –párrafo repetido–).

Podrá subsanarse este defecto aportando la copia autorizada de la que se desprendan las facultades concedidas.

En aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda automáticamente prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación de la calificación expresada en este escrito.

De acuerdo con la ley de 26 de diciembre de 2001 de Acción Administrativa en materia de seguridad jurídica preventiva, frente a la calificación negativa, total o parcial, podrá optar por acudir directamente, en los dos meses siguientes a la notificación de la calificación al Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, o bien podrá el interesado interponer recurso dentro del plazo de un mes a contar desde la misma fecha de la calificación desestimatoria, por medio de escrito dirigido a la atención de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos de los artículos 322 al 329 de la Ley Hipotecaria; o bien solicitar nueva calificación ante el Registrador sustituto, instando la aplicación del cuadro de sustituciones aprobado por la Dirección General, por medio de solicitud presentada ante el Registrador sustituido, en esta caso dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación desestimatoria, todo ello de conformidad con el R.D. 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del Registrador sustituto. Éibar, a veinte de febrero de dos mil siete. Fdo. Doña Begoña Beitia Bastida. Registradora de la Propiedad de Éibar.»

III

La anterior calificación se notificó al Notario autorizante de la escritura el 20 de febrero de 2007. Y el 8 de marzo de 2007 dicho Notario interpuso recurso contra la referida calificación, con base en los siguientes argumentos:

Tal calificación infringe el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que establece que la reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente por sí solas de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario.

Al amparo de los fundamentos de derecho establecidos por las numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (Resoluciones de 29 de mayo, 30 de mayo, 31 de mayo y 9 de junio de 2006, 14 y 20 de febrero de 2007 entre otras muchas que conforman un consolidado cuerpo de