

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11321** *Resolución de 11 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por una notaria de Villalpando, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Villalpando, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña María Jaizkibel Migueláñez Martínez, Notaria de Villalpando, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad Interina de Villalpando, doña Marta Polvorosa Mies, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Villalpando, doña María Jaizkibel Migueláñez Martínez, el 26 de mayo de 2010 con el número 202 de protocolo, doña M. B. C. P., en nombre y representación de doña Carolina F. C. y doña Alicia F. C. formalizó una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

En la intervención de la escritura consta lo siguiente: «Ejerce esta representación de doña Carolina F. C. en virtud de poder otorgado en Valladolid, ante Doña María Teresa de la Fuente Escudero, el día 9 de octubre de 2.009, con el número 756 de su protocolo y de doña Alicia F. C., en virtud de poder otorgado en Valladolid, ante la Notario Doña María Teresa de la Fuente Escudero, el 4 de enero de 2010, con el número 2 de su protocolo. De los mencionados poderes, me presentan copia autorizada que tengo a la vista y de la que a mi juicio y bajo mi responsabilidad resultan facultades suficientes para el otorgamiento de esta escritura de aceptación y adjudicación de herencia. Me asegura la apoderada la vigencia de esta representación así como que no han variado las facultades de sus representadas».

##### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villalpando, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento arriba referenciado, por doña Marta Polvorosa Mies, Registrador Interino de la Propiedad de Villalpando, Provincia de Zamora, con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como examinados los antecedentes que obran en el Registro, el Registrador que suscribe ha acordado suspender la inscripción solicitada sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derechos: 1.º No se reseñan en la escritura las facultades de los poderes en virtud de los cuales actúa la representante de las herederas doña Carolina y doña Alicia F. C., lo que impide a la Registradora la calificación de la capacidad de los otorgantes de conformidad con lo dispuesto en el art. 18, 141 y 98 de la Ley 24/2001 modificado por la Ley 24/2005, y doctrina reiterada de la DGRN, así la Resolución de 17-01-2005 según la cual el Registrador debe limitarse a comprobar que el Notario ha realizado el juicio de suficiencia y valorar si las facultades reseñadas son suficientes para el acto cuya inscripción se pretende. La Resolución de 29 de mayo de 2006, según la cual para que pueda entenderse válidamente cumplido el art. 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, 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. Debiendo el Registrador 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. Deberá por tanto calificar el Registrador 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. Este criterio en la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, dice la DGRN, ha sido confirmado por virtud de la reciente modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad. Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004; 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 de abril de 2005, dos del 4 de mayo de 2005, y 5 y 20, 21, 22 y 23 del mismo mes y año, 12 de septiembre de 2006, etc. La reciente Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 63 de Barcelona, de fecha 14 de marzo de 2007, confirma el criterio seguido por la Resolución General de carácter vinculante de 14 de abril de 2002 a tenor de la cual la reseña del poder no sólo debía contener sus datos de identificación externos, sino una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades representativas que permitan el ejercicio de la calificación registral. Si no existe reseña de facultades no se entiende cómo va a poder el registrador hacer ese juicio de congruencia entre el juicio de valor del Notario y el negocio jurídico documentado objeto de inscripción, si no se expresan las facultades en que se basa el Notario para emitir su juicio de valor. No puede el registrador ejercer funciones calificadoras del juicio de congruencia sin una mínima expresión de las facultades representativas. Tras la Ley 24/2005 siguen correspondiendo al Registrador la facultad de calificar los poderes incluso de modo más claro que con la Ley 24/2001. Igualmente la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 3 de noviembre de 2008 señala que «Al Registro de la Propiedad sólo pueden acceder actos válidos, completos y perfectos (art. 18 y concordantes LH) y los actos realizados en nombre del, tercero sin poder para ello son nulos (art. 1259 CC), por lo que al Registrador no pueda abdicar de sus deberes y funciones de control en materia de vigencia de poderes, a lo que no parece referirse el art. 98 de la ley 24/2001. La competencia de calificación plena que le atribuye el mentado art. 18 LH no puede ser cercenada o desconocida sin violentar el sistema de fuentes y el principio de jerarquía normativa, de alcurnia constitucional (art. 9.1CE)». 2.º Las hermanas F. C., deberán acreditar su título sucesorio aportando el certificado de defunción, últimas voluntades y copia autorizada del testamento otorgado por el prefallecido don E. F. M., o bien acta de notoriedad de conformidad con el art.82.3 RH, que acredite que son los únicos descendientes de conformidad con el art. 14 L.H. y art. 76 y 78 R.H. así como doctrina reiterada de la D. G. R. N. en resoluciones de 20-11-1998 y 21-05-2003. 3.º En cuanto a la finca señalada con el n.º 4 de orden del documento, registral 14.770 de Villalpando, está inscrita a favor de persona distinta del transmitente, como es don M. F. F. B., de conformidad con el art. 20 LH. 4.º En cuanto a la finca señalada con el n.º 5 de orden del documento, registral 7.537 de Villalapano, está inscrita a favor de personas distinta del transmitente, como es don José-María C. N., don Jesús M. O. y don Ángel C. M. de conformidad con el art. 20 LH. Ante la presente calificación (...) Villalpando, 08/06/2010 La Registradora Interina (firma ilegible) Fdo: Marta Polvorosa Mies».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Jaizkibel Migueláñez Martínez, Notario de Villalpando, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de enero de 2011, en base resumidamente a los siguientes argumentos: «Primero.—El problema se circunscribe tan solo a interpretar qué se entiende por reseña identificativa del documento

y cuáles son los particulares que en dicha reseña debe incorporar el Notario para facilitar el ejercicio de su función calificador por el Registrador de la Propiedad. En rigor, el problema se contrae a determinar cuáles son los particulares del documento representativo que deben incorporarse para facilitar la función calificador, toda vez que los extremos referidos a la reseña identificativa del documento y a la subsistencia de las facultades representativas vienen suscitando escasas discrepancias. En la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003, en su fundamento de Derecho séptimo añade: «Precisamente esto es lo que acontece en el supuesto enjuiciado, en el que, en contra de lo que dice el Juez de Instancia, no se limita el Notario autorizante a recoger la reseña identificativa del documento y utilizar la fórmula sacramental sobradamente conocida de «Copias autorizadas de referidas escrituras he tenido a la vista, y juzgo bastante para este acto», sino que pocas líneas más abajo y en la misma página de la escritura, reitera el Sr. Notario «Les identifico por sus reseñados documentos y les juzgo, según intervienen, con capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de Subrogación en Préstamo Hipotecario a Interés Variable...». Fórmula similar cuando no idéntica a la recogida en la anterior Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que es considerada suficiente y bastante por la misma para que el Sr. Registrador de la Propiedad pueda comprobar que en la escritura calificada figuran la reseña de los documentos auténticos de apoderamiento y la valoración de la suficiencia de las facultades representativas así como su congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro». Un criterio análogo es sostenido por la Sentencia de la misma Audiencia Provincial de 30 de enero de 2004. Concretado así el asunto de fondo a los extremos del juicio de suficiencia que deben incorporarse a la escritura, existen numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como respuesta a la consulta vinculante llevada a cabo por la Resolución de 12 de abril de 2002. En la escritura calificada, la fórmula empleada para emitir el juicio de suficiencia de poderes cumple los requisitos que le son exigibles, a la vista de las Resoluciones y Sentencias analizadas en los fundamentos de Derecho precedentes. Segundo.—Por otro lado, la Registradora utiliza como argumento para denegar la inscripción del título, entre otras, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de mayo de 2009. En la escritura de préstamo y constitución de hipoteca que dio origen a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid anteriormente citada, el Notario expresó el juicio de suficiencia en los términos siguientes: «resulta facultado para otorgar escrituras de préstamo o crédito con garantía hipotecaria yo el notario, doy fe, a la vista de la copia auténtica de dicho poder...que a mi juicio y bajo mi responsabilidad son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria». Y más adelante, en relación con otro poder: «yo el notario, doy fe, a la vista de la copia auténtica de dicho poder que a mi juicio y bajo mi responsabilidad son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo y constitución de hipoteca y todos los pactos complementario incluidos en esta escritura». Fórmula que fue acogida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 13 de febrero de 2008. Sin embargo en el fundamento de Derecho decimotercero de la mencionada Sentencia se establece: «Esta concreción podrá hacerla el notario apoyando su juicio o valoración en una transcripción somera pero suficiente de las facultades atinentes al caso o en una referencia o relación de la esencia de tales facultades. De la misma forma que los testimonios notariales pueden ser literales o en relación —cfr. artículo 246 del reglamento notarial— de este modo, el registrador, en ejercicio de su función calificador podrá apreciar si, en su caso, el juicio emitido por el notario resulta contradicho por lo que resulte del mismo documento calificado o de los asientos del registro —cfr. artículo 18 de la ley hipotecaria. En el presente caso, ninguna objeción cabría oponer si el notario hubiera expresado que valora suficientes las facultades del apoderado porque del documento auténtico reseñado «resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura» o hubiera utilizado otra fórmula semejante. En consecuencia se impone el acogimiento del

segundo motivo del recurso». Por lo tanto, la citada Sentencia ratifica el criterio de la mencionada Dirección General (iniciado en la Resolución de 30 de septiembre de 2002) cuyos pronunciamientos reproduce literalmente: «En el presente caso ninguna objeción cabría oponer si el Notario hubiera expresado que valora suficientes las facultades del apoderado porque del documento auténtico reseñado resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura, o hubiera utilizado otra fórmula semejante».

#### IV

La Registradora emitió informe el día 18 de febrero de 2011 alegando haberse practicado la inscripción con fecha 15 de septiembre de 2010, por lo que no procede la tramitación del recurso ni la emisión de informe. Con fecha 7 de marzo de 2011, por esta Dirección General se solicitó de la Registradora informe sobre la tramitación del recurso así como la fecha en que fue notificada la calificación negativa. El 24 de marzo de 2011 la Registradora manifestó que la última notificación de defectos se realizó el 19 de junio de 2010, pero ni alegó la fecha de recepción de la notificación, ni acreditó el modo en que se realizó, ni alegó que el recurso se hubiera interpuesto fuera de plazo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1217, 1218, 1259, 1281, 1284, 1285, 1721 y 1722 del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad; 54.1.a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Resoluciones de la Dirección General y de los Registros y del Notariado 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, 9 de abril y 29 de septiembre 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, 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) y 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 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre, y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre, y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio, 19 de julio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª) y 31 (1.ª y 2.ª) de octubre, las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 y 13 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo de 2009, 2 de diciembre de 2010, y 5 de abril de 2011.

1. En el caso al que se refiere este recurso el título calificado es una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. De los cuatro defectos alegados por la Registradora, únicamente se recurre el relativo a que no se reseñan en la escritura las facultades de los poderes. En la intervención de la escritura consta lo siguiente: Ejerce esta representación en virtud de poder otorgado en Valladolid, el 9 de octubre de 2009, ante la Notaria doña María Teresa de la Fuente Escudero con el número 756 y el 4 de enero de 2010, con el número 2 de su protocolo cuyas copias autorizadas tengo a la vista y de la que a mi juicio y bajo mi responsabilidad resultan facultades suficientes para el otorgamiento de esta escritura de aceptación y adjudicación de herencia. Me asegura la apoderada la vigencia de esta representación así como que no han variado las facultades de sus representadas.

En la escritura se detallan las circunstancias que identifican a la persona representada y se especifican determinados datos de las escrituras públicas de apoderamiento (Notario autorizante, fecha y número de protocolo). Además, la Notaria autorizante de la escritura calificada expresa que ha tenido a la vista copias autorizadas de las escrituras de apoderamiento y añade que de la misma resulta el compareciente facultado suficientemente, a juicio y bajo la responsabilidad de aquél, para el otorgamiento de esta escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

2. Como cuestión previa debe manifestarse que la circunstancia de que la escritura haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad no impide que pueda tramitarse la interposición del recurso por los defectos alegados por la Registradora en su nota de calificación. Tan sólo en el supuesto de que la Registradora hubiera rectificado su nota de calificación (artículo 327.6 de la Ley Hipotecaria), o en el supuesto de que la recurrente hubiera desistido del recurso (cfr. Resolución 28 de febrero de 2011), procedería no dar trámite al mismo.

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

Señala el apartado 1.º del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado 2.º del mismo artículo 98 establece que «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 responsabilidad del Notario. 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».

Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio 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.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador 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 y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio 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 congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que el Registrador no puede 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.

De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de idoneidad o legitimación para intervenir en nombre ajeno «alieno nomine agere», 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.

Por otra parte, los antecedentes legislativos y la redacción final del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden social, confirman la anterior conclusión.

Confirmando el criterio mantenido reiteradamente por este Centro Directivo, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad, cuyo artículo 34 modifica el apartado 2.º del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (en la misma línea, puede citarse el artículo 166.1.º del Reglamento Notarial modificado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero), aclaró de forma significativa los términos de la intervención notarial, así como el ámbito de calificación del Registrador. Con la nueva redacción del artículo 98 párrafo segundo, se precisa 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».

Por otra parte, y habida cuenta de la trascendencia que se atribuye a la suficiencia de las facultades representativas, este juicio notarial debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al «acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera». Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la Ley 24/2001.

4. En el presente caso, la Notaria autorizante del título calificado ha reseñado debidamente el documento auténtico del que nace dicha representación, la escritura pública de apoderamiento. Por otra parte, expresa que de copia autorizada de dicha escritura resulta el compareciente tiene facultades suficientes para el otorgamiento de esta escritura de aceptación y adjudicación de herencia. Ese 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.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna las objeciones manifestadas 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 especificar cuáles son esas facultades representativas contenidas en la escritura de apoderamiento que considera suficientes. Y el juicio notarial sobre suficiencia de tales facultades está correctamente expresado, 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.

Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador habrá de efectuar su calificación por lo que resulte del propio título y de los asientos del Registro. En este ámbito, el juicio que el Notario ha emitido sobre la suficiencia de las facultades representativas en la escritura calificada no resulta contradicho por el contenido de ésta. La calificación impugnada pone objeciones a la valoración notarial de la suficiencia de

tales facultades sin aplicar la norma del artículo 98 de la Ley 24/2001; e implica la revisión de un juicio –el de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al Notario, con el alcance que ha sido expresado anteriormente. Por ello, dicha calificación carece de fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001 y 143 del Reglamento Notarial, según el criterio de este Centro Directivo que resulta de anteriores y numerosas Resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas análogas a la ahora impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 11 de junio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.