

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7275 *Resolución de 1 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, en procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don F. M. S., abogado, y don J. L. C. A., como administradores concursales de la mercantil «Arfama World Wide, S.L.», en liquidación, en situación concursal, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, en procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante solicitud formulada por el notario de Alicante, don José Nieto Sánchez, acompañada de acta para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, autorizada por el mismo notario el día 9 de enero de 2017, número 20 de protocolo, se solicitó la expedición de la certificación prevista en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 203 del mismo cuerpo legal.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, se expidió la certificación solicitada, si bien en el cuerpo de la misma se formuló la siguiente calificación negativa: «En cuanto a los títulos que se insertan en la Acta presentada se observa que: 1) No consta el pago de la deuda tributaria por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma o cuando menos, la presentación en ella del referido documento.—Artículo 255 de la Ley Hipotecaria: «...podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del Impuesto; mas, en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto». Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lérida, número 139/09, de fecha 28 de julio de 2.008.—La nueva redacción del artículo 54.1 del Real Decreto Legislativo 1/1.993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, inspirada en el artículo 47.3 de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre de financiación de las Comunidades Autónomas, que es la siguiente: «Ningún documento que contenga actos o contratos sujeto a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago de la deuda tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma, o, cuando menos, la presentación en ella del referido documento.—De las incidencias que se produzcan se dará cuenta inmediata a la Administración interesada...» 2) No se acredita previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del Artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.—Nuevo apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la Disposición final cuarta de la Ley 16/2012 de 27 de Diciembre, por el que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al

impulso de la actividad económica: «Modificación de la Ley Hipotecaria, Texto refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.–Con efectos desde 1 de enero de 2013 se adiciona un nuevo apartado 5 en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, Texto refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, con la siguiente redacción: “5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que tenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.” 3) No hay cabida suficiente para inscribir el primer título, Acta de Reversión, que no accedió al Registro. En dicha acta debían figurar como adjudicatario por reversión don A. y F. M. R. B., don F. R. B. S., don F. R. B. S., don A. R. B. S., y don T. R. B. S., es decir, cinco partes.–Consecuentemente también están pendientes de inscripción las adjudicaciones a favor de don F. R. B. S., don A. R. B. S., y Don T. R. B. S. El resto pendiente de segregar –según Registro– es de veintiún mil quinientos ocho metros cuadrados –21508 m²–. La Reversión son veintisiete mil quinientos cuarenta metros cuadrados –25740 m²–. Cuando se extinguió el condominio se formaron por división material cinco parcelas de cinco mil quinientos ocho metros cuadrados –5508 m²– cada una. Lógicamente debe inscribirse con carácter previo el exceso de cabida.–El defecto de cabida crearía un perjuicio para los otros copropietarios que tampoco inscribieron, su título de reversión. Resolución de la DGRN de 26 de abril de 2005: «...se pretende la inscripción de un Auto judicial recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en el que el título en el que se basa determina una superficie de la finca de 28 metros cuadrados y mientras que el auto declara una superficie de 157 metros cuadrados. Es esencial para la resolución del mismo tener en cuenta que el expediente se ha planteado y tramitado como un expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y no como un expediente de inmatriculación de exceso de cabida. En todo momento el recurrente reconoce que la superficie que figura en el título de propiedad es “a todas luces errónea”. A pesar de que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que se sustancie en el mismo procedimiento un expediente de dominio en sus dos vertientes de reanudación del tracto sucesivo interrumpido y de exceso de cabida, es preciso por razones de seguridad jurídica que se sustancie como tal, dando cumplimiento a todos los requisitos legalmente exigidos para uno y otro. En el presente caso, según reconoce el recurrente se trata solamente de un expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y el defecto de cabida es un error del título lo cual deberá ventilarse en el procedimiento declarativo correspondiente. Alega así mismo el recurrente la obligación del Registrador de cumplir las resoluciones judiciales, y ello es, en efecto, cierto, pero también lo es (como también esta Dirección ha afirmado reiteradamente) que la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero si a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión».–4) No procede reanudar el tracto porque están disponibles todos los títulos, que son documentación pública, siendo el trámite para la obtener la inscripción la presentación en este Registro de todos ellos. Resoluciones de la DGRN de 29 de agosto de 1983, 12 de marzo de 1999 y 19 de marzo de 2014: Resolución 29 de agosto de 1983: «...Es pues esencial que para que tal expediente pueda ser incoado la carencia de los títulos intermedios que puedan acceder al Registro, ya que cuando estos títulos existen, su presentación, una vez superada la calificación registral, permite la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extra-registral y se obtiene a la vez la rectificación del asiento inexacto, y de ahí que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria prevea este supuesto y admita que por la toma de razón del título pueda ser rectificada la inexactitud».–Resolución de 12 de marzo de 1999: «... debe tenerse en cuenta que,

estando documentados públicamente todas las transmisiones realizadas desde el titular registral hasta los propietarios actuales, carece de razón de ser el acta de notoriedad, que es un procedimiento de reanudación de tracto de carácter supletorio, pues la forma normal de reanudar el mismo será la presentación de la documentación correspondiente que, previo el pago de los impuestos que correspondan, podrá tener acceso al Registro».- Resolución de 19 de marzo de 2014: «...2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para legar la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; y, c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201, reglas 3.ª y 4.ª, de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir la disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. 3. Llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuándo el promotor del expediente es el comprador de la heredera del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos “alguna” relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). Si, como sostiene la recurrente, la persona que le vendió la finca no la había adquirido en realidad por herencia de los titulares registrales sino por compra previa, el escrito de recurso no es el medio para hacer valer tal circunstancia sino que procederá, en su caso, la rectificación del auto en el que se declara lo contrario y que ha sido el- documento objeto de calificación».-5) No consta Licencia alguna de parcelación para la división. Artículo 78 del R.D. 1093/1997, de 4 de Julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.- Real Decreto 1346/1976, 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. 16 y 17.06.1976).-Artículos 228 y 230 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.-Resoluciones de la DRGN de 16 de marzo de 2006 y 8 de enero de 2010: Resolución de 16 de marzo de 2006: «...Se presenta en el Registro un expediente de dominio con la intención de reanudar el tracto sucesivo de

una parte de una finca inscrita en su día a nombre de tres titulares registrales. El promotor del expediente lo adquirió de los herederos de uno de ellos. Sin embargo el expediente tiene también por objeto y así se ordena en el auto "la inmatriculación de una finca nueva a afectos registrales, aunque esté integrada dentro de otra antigua y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido" sobre la parte de finca en cuestión que se describe en los antecedentes de hecho del expediente. La Registradora deniega la inscripción, aparte de otros defectos no recurridos, porque a su juicio no existe verdadera interrupción del tracto, no subsanarse si se pretende inmatricular una finca o reanudar el tracto en un único expediente, faltar licencia para segregar y no expresarse en el auto las inscripciones contradictorias que deben cancelarse. 2. Los defectos observados por la Registradora deben confirmarse con la excepción de la que se dice de no estar interrumpido el tracto. En este caso, existe verdadera interrupción del mismo y podría accederse a reanudarlo en cuanto a una parte de finca ya que falta uno de los títulos, que es el de la adjudicación al causante, cuyos herederos vendieron al promotor del expediente. Sin embargo lo que se pretende con el documento presentado es segregar tal parte de finca de la matriz cuyo tracto total está interrumpido, no procediendo el expediente inmatriculador al tratarse de finca inscrita, como reiteradamente tiene declarado este Centro Directivo. Pero para tal se necesita cumplir todos los requisitos del expediente de reanudación del tracto, especialmente las citaciones a los titulares registrales en la forma reglamentariamente debida, ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias y obtener la pertinente licencia de segregación».—Resolución de 8 de enero de 2010: «...la finca del expediente es parte de otra y no se acompaña licencia de segregación. El expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor de los promotores del mismo con relación a la finca tal como aparecen inscritas en el Registro, pero si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral, sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación c certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma».—6) El juicio de suficiencia notarial de las facultades representativas de Don F. M. S. y Don J. L. C. A., 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.—Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.—«Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».—Artículo 58 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social: Artículo 98 Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario. Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.—1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le baya 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. 2. 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. E1 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. 3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita.» Y

resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado; entre otras, de 10 de Septiembre y 8 de Noviembre de 2002: «no basta con que Notario exprese lacónicamente la suficiencia del poder, sino que ha de hacer a referencia concreta a las facultades conferidas, en congruencia con el contenido de la escritura que autoriza; concreción que podrá hacer apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades»; de 12 y 13 de Septiembre de 2006: «no basta con el que Notario reseñe adecuadamente el título de representación, sino que imperativamente ha de emitir juicio de suficiencia expreso y concreto del mismo en relación con el acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título»; y 6 de Noviembre de 2007: «El juicio de suficiencia para cuyo otorgamiento considera el notario es incompleto si se omite la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera el notario que el representante tiene facultades suficientes.», y 9 de julio de julio de 2014, 28 de junio de 2013, y 20 de octubre de 2015, en estas dos últimas se trata además la figura de la autocontratación, y 11 de Diciembre de 2015. De la Resolución de fecha 9 de julio de 2014, se transcribe: «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». Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero de 2014), 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. Igualmente el Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, la calificación del registrador en esta materia se proyecta sobre «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», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012). Los fundamentos jurídicos y lógicos de esta exigencia de expresión o identificación correcta de las facultades representativas, en relación con la calificación de la congruencia del juicio notarial de su suficiencia, los expone con claridad la Resolución de 4 de junio de 2012, al declarar: «Un juicio que para que sea tal, y no hay duda de que el de congruencia lo es, debe poder llegar tanto a una conclusión positiva como negativa; alternativa esta última que sería imposible y por tanto conduciría a la inutilidad del mandato de control de la congruencia que impone el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, si el juicio de suficiencia pudiese entenderse cumplido con fórmulas universales o apodócticas, de carácter general (como los que se limitan a afirmar la suficiencia del poder para este otorgamiento u otros similares, sin hacer, incluyan o no la denominación expresa del acto, una previa referencia, por breve que sea, a la o las facultades representativas resultantes del poder que ejercita el apoderado). La congruencia, cuya doctrina se ha desarrollado en sede del proceso civil,

en su vertiente fáctica (*iudex iudicet allegata et probata partium*), como juicio que es sobre otro juicio (en este caso, el de suficiencia), exige que se aporten los datos necesarios para poder comprobar, a la vista del contenido del documento autorizado, que el juicio cuya congruencia se examina, primero, se fundamenta en hechos aportados por la parte (es decir, en este caso, el contenido del poder) y, segundo, no en otros distintos, introducidos irregularmente por el juzgador (cfr., por analogía, artículo 216 y 218.1.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No se trata tanto, en consecuencia, de vigilar la coherencia entre la conclusión a la que llega el juicio cuya congruencia se examina y los fundamentos de que parte; como que esos fundamentos fácticos sean precisamente los aportados por la parte y no otros incorporados por fuera por el juzgador. Lo que exige que en el juicio cuya congruencia hay que controlar se recojan, además de la conclusión, las premisas —en este caso, la o las facultades tomadas del poder, aportado por la parte, que fundamentan el juicio— ya que, de no hacerse así, sería imposible comprobar si, en el sentido antes explicitado, es el juicio de suficiencia congruente o no. Por ello, como ya dijo la Resolución de este Centro Directivo de fecha 27 de febrero de 2012, la revisión de la congruencia del juicio de suficiencia con el contenido del título (tal como impone el artículo 98.2 reformado, antes citado) exige que se incluyan en la escritura sujeta a calificación los datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad que presupone la apreciación de la representación y el (concreto) acto o contrato documentado, sin que basten meras fórmulas de estilo o apodícticas como las que se limitan a hacer una simple aseveración (cuya congruencia, de no hacerse así, sería de imposible control) de que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado”. Doctrina que ha reiterado recientemente la Resolución de 22 de febrero de 2014.—» Y la Resolución de 11 de Diciembre de 2015: «Vistos los artículos 6.2, 1274, 1275, 1713 y 1714 del Código Civil; 2.2, 18, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 178 y 193 del Reglamento Hipotecario; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 148 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1988, 20 de noviembre de 2010, 23 de septiembre de 2011 y 6 de noviembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2005, 11 y 13 de septiembre de 2006, 18 de mayo y 6 de noviembre de 2007, 18 de agosto de 2011, 13 y 27 de febrero, 31 de mayo, 4 y 22 de junio y 4 de agosto de 2012, 22 de febrero y 9 de julio de 2014 y 14 de julio de 2015, entre otras. 1. El defecto observado consiste en la ausencia de una breve referencia de las facultades representativas, ya que ni siquiera señala el acto para el cual considera facultado el apoderado y que se documenta. Como indica la nota de calificación en la escritura calificada no consta “una breve referencia de las facultades del apoderado de la mercantil transmitente que permita calificar la congruencia del juicio notarial de suficiencia de facultades. Y de la inscripción del citado poder en el Registro Mercantil resulta la incongruencia de dicho juicio pues de la inscripción no resulta que tenga facultades para la dación en pago de deudas”. 2. El recurso dedica una parte importante de su contenido a la justificación o alegación de la subsistencia del poder utilizado no obstante haber sido revocado con anterioridad al otorgamiento de la escritura, pero aún no inscrita la revocación. Sin embargo, este tema no es objeto de calificación a la cual debe ser circunscrito el recurso. En efecto, la registradora indica en su nota que no entra a valorar la revocación del poder en cuestión, ni la eventual buena o mala fe del apoderado ya que conforme a la doctrina de esta Dirección General que cita el registrador no puede tener en consideración para la calificación dicha revocación en cuanto no tiene elementos de juicio suficientes para valorar la buena o mala fe de los intervinientes. Por tanto, queda limitado el contenido del recurso a la determinación de la suficiencia o no de los elementos utilizados por el notario para expresar su juicio de suficiencia de las facultades representativas del apoderado. 3. Como cuestión previa debe reiterarse una vez más por este Centro Directivo que la calificación registral del “juicio notarial de suficiencia de la representación” se encuentra regulada por la dicción del artículo 98 de la Ley 24/2001, y el alcance dado al mismo por la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011, a la existencia del juicio notarial, de la reseña identificativa del documento del que nacen las facultades

representativas, de la expresión de que al notario le ha sido exhibida copia auténtica de dicho documento, y a la congruencia del juicio con el contenido de la escritura. Se entiende que hay falta de congruencia del juicio notarial si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, así como cuando usa fórmulas de estilo que se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado o para la ratificación que se realiza, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de negocio que en la escritura se formaliza o al que se refiere la ratificación (vid., entre otras, las Resoluciones de 4 de junio de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014); o si el notario realiza un juicio incompleto o si el juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda considerarse que una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia. 4. 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. Como indica la Resolución de 6 de noviembre de 2007 y reitera la de 17 de enero de 2011, 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, acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el concreto acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza no sólo que se ha llevado a cabo este 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 claras 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. 5. En el presente caso, sin embargo, el notario emite su juicio de suficiencia utilizando una fórmula inconcreta (“suficiente para otorgar la presente escritura”, escritura que por lo demás no califica limitándose a designarla en el encabezamiento como de “elevación a público de documento privado”). Dado que existen dos actos distintos, uno el contrato propiamente dicho de cesión y otro de elevación a documento público de tal contrato, debería el notario fundamentar con claridad el juicio de suficiencia emitido».

III

Contra la anterior calificación, don F. M. S., abogado, y don J. L. C. A., como administradores concursales de la mercantil «Arfama World Wide, S.L.», en liquidación, en situación concursal, interpusieron recurso el día 1 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «(...) Hechos y fundamentos jurídicos Primero.—De la certificación en cuestión (página 5) resulta que no figuran segregadas ni inscritas como procedentes de la finca 30.954 del Archivo común de Alicante, las fincas a las que se refieren el acta y la instancia presentadas. Sin embargo, a los efectos del procedimiento regulado en el art. 208 L.H. resulta esencial que se indique claramente en la certificación

expedida quién es el titular de la última inscripción de dominio, a los efectos de cumplimentar lo dispuesto en la regla Segunda, 3.ª, de dicho precepto. Pues bien, la certificación en cuestión, en su página 3, tras señalar que la finca 30.954 del Archivo común de Alicante fue objeto de diversas segregaciones, declara que el resto de dicha finca, con una superficie de 168.050 metros cuadrados (de los que 167.375 se encuentran en término de Alicante), «ha sido transmitido previa agregación de un trozo trasladado de San Vicente a Alicante, por medio de la inscripción 1.ª de la finca número 55325, al folio 144 del tomo 990 de Alicante 3.–». Por tanto, según lo indicado por el Registrador, se deduce que el resto de la finca no segregada de la finca 30.954 constituye actualmente la finca 55.325 del Registro n.º 3 de Alicante. Sin embargo, acto seguido se consigna en la certificación que después de las segregaciones practicadas sobre la finca 30.054 y de la transmisión en los términos señalados, queda una superficie pendiente de segregarse según Registro de 21.508 metros cuadrados, que están reservados e inscritos a favor del Estado. Resulta por tanto contradictorio el tenor de dicha certificación, en cuanto que, por un lado, indica que el resto de la finca 30.954, previa agregación de otra, constituye actualmente la registral 55.325 del registro n.º 3 de Alicante; y por otro, se indica que el resto de la finca registral 30.954 tiene 21.508 metros cuadrados y está inscrito a favor del Estado. Además la certificación enumera los titulares registrales de la finca 55.325 del Alicante, n.º 3, entre los cuáles, para mayor confusión, no se encuentra el Estado. Por tanto, procede aclarar por parte del Registrador de la Propiedad los datos de quien aparece como titular en la última inscripción vigente, debiéndose concretar claramente si dicha última inscripción, a la que hace referencia el art. 208 segunda 3.ª L.H., se trata de la finca 30.954 o la finca 55.325. Dicha aclaración es necesaria para poder continuar con el procedimiento establecido en el art. 208 con relación al 203 L.H., en el sentido de que la solicitud que debe realizar el Notario al Registrador establecida en el art. 203 tercera L.H. solo persigue el propósito de expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro (en el supuesto de inmatriculación de fincas) y la comunicación del último titular registral en el supuesto que nos ocupa de reanudación del tracto sucesivo. Segundo.–Por otra parte en la certificación en cuestión no se indica cual es el domicilio según Registro, de dichos titulares registrales (Bien sea de los titulares registrales de la finca 55.325 o del Ejército del Aire respecto de la finca 30.954). Tampoco expresa quienes son los colindantes, según registro, de dichas fincas, ni su domicilio. Ello impide al Notario autorizante dar cumplimiento a lo establecido en el art. 208. Segunda. 3.ª L.H., en relación con la regla Quinta del apartado 1 del art. 203 de dicho cuerpo legal, pues no se da por el Registrador la publicidad formal de quienes son dichos titulares registrales y colindantes, ni de sus domicilios, lo que impide cumplimentar las notificaciones que dichos preceptos establecen. Tampoco resultan de dicha certificación las fechas de las respectivas inscripciones, que tienen trascendental importancia en este procedimiento (cfr. resolución de 23 de mayo de 2016). Tercero.–Por otra parte la certificación realiza una calificación de los títulos respecto de los cuales se pretende reanudar el tracto, que se considera improcedente, pues el art. 208 L.H. en relación con la regla tercera del punto 1 del art. 203 estipula que el Registrador solo deberá verificar cuando se le solicita la certificación, los extremos que en dicha regla tercera se detallan, mientras que la calificación del título se producirá a la conclusión del acta, conforme a la regla sexta del apartado 1 de dicho art. 203 L.H., también en relación con el art. 208. Cuarto.–No obstante a estar disconformes con el momento procedimental en que se realiza dicha calificación, consideramos procedente realizar una serie de alegaciones impugnatorias sobre los defectos señalados por el registrador en la certificación: – Respecto de los puntos 1) y 2) (páginas 6 y 7), alegar que el cumplimiento de los requisitos fiscales solo deberá verificarse en el momento en el que se solicite la inscripción (cfr.art.254 L.H.). En todo caso dichos requisitos solo serán exigibles respecto del título con cual se pretende reanudar el tracto y no los demás aportados al acta. – En el punto 3) (páginas 7 y 8) se señala que no hay cabida suficiente para inscribir el acta de reversión. En modo alguno se pretende la inscripción de dicha acta, sino únicamente la certificación del último titular registral, y en todo caso, en un momento posterior conforme al procedimiento establecido en la L.H., tan solo la inscripción

de las dos fincas a las que se refiere el acta tramitada, para las cuales queda cabida más que suficiente. Por ello no se pretende la inscripción de exceso de cabida alguno, lo que hace inaplicable la doctrina citada por el Registrador. – Respecto del punto 4) (páginas 8 y 9) debe tenerse en cuenta que en la escritura autorizada el día 20 de febrero de 2004 por el notario de Alicante don Jesús María Izaguirre Ugarte, protocolo 280, resulta, en el apartado «Título», lo siguiente: a) Respecto de la finca descrita al número 1), «...la sra. L. c. falleció con fecha veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y tres, y dicha finca fue adquirida por los hoy vendedores, doña M. T. y don E., R. B. L., según escritura de adjudicación de herencia que manifiestan poseer, pero que no exhiben,...» b) Respecto de la finca descrita al número 2), «...Con fecha 30 de septiembre de 1982, se procedió ante el Notario de Alicante,..., a la división material y extinción de comunidad, habiendo correspondido a don A. M. R. B. y don F. J. M. R. B. y don A. M. G., por terceras e iguales partes la denominada “D” en tal escritura de extinción, con carácter privativo por provenir de herencia de sus ascendientes...» Se constata por tanto que no existe la pretendida disposición de todos los títulos públicos, pues respecto de la finca 1) se alega una escritura de herencia que no se exhibió al Notario y cuyos datos no se indican, por lo que, de existir, no pueden los interesados localizarla y obtener copia. En cuanto a la finca 2), tras la reversión, se realiza una división material y extinción de comunidad entre quienes dicen haber adquirido por herencia, sin declarar título público alguno de dicha adquisición hereditaria. Por otra parte, se cumple el requisito del art. 208 L.H. en el sentido de que la mercantil Arfama World Wide, S.L. (en liquidación) a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción no ha adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. – En cuanto al punto 5) (páginas 9 y 10) debe apuntarse que resulta de aplicación la doctrina de esta Dirección General en las resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 15 de febrero de 2016, en el sentido de admitir la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el Registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. De esta forma se ha admitido la inscripción de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Constando dichas fincas catastralmente individualizadas en las certificaciones catastrales incorporadas a la escritura autorizada el día 20 de febrero de 2004 por el Notario de Alicante don Jesús María Izaguirre Ugarte, protocolo 280, debe estimarse transcurrido con exceso el plazo de caducidad de las eventuales infracciones urbanísticas así como de las acciones para el restablecimiento de dicha legalidad. – En cuanto al defecto señalado bajo el número 6) se estiman cumplidas las exigencias del art. 98.1 de la Ley 24/2001».

IV

El registrador de la Propiedad de Alicante número 3 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 198, 203, 208, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 2007, 18 de agosto de 2009, 8 de enero y 22 de diciembre de 2010, 14 de diciembre de 2012, 22 de febrero, 30 de abril y 9 y 25 de julio de 2014, 14 de julio de 2015, 14 de abril, 10 de octubre y 10 de noviembre de 2016 y 3 y 16 de enero de 2017.

1. Presentada solicitud de certificación para comenzar la tramitación del procedimiento de reanudación del tracto interrumpido, el registrador expide la misma y señala en la propia certificación los siguientes defectos que impiden dicha tramitación: que lo procedente es aportar todos los títulos públicos de que se dispone y que permitirían reanudar el tracto; que procediendo las fincas por segregación de otra inscrita, falta licencia para dicha segregación; y que no está correctamente formulado el juicio de suficiencia notarial de las facultades representativas de los comparecientes del acta para la reanudación.

Además se señalan otros defectos (indicados con los números 1, 2 y 3), relativos a la acreditación del pago del impuesto y a la insuficiente cabida de la finca. Dichos defectos, según consta en la calificación y resulta de la documentación, se refieren a documentos que no han sido presentados en el Registro, constando incorporados al acta de reanudación. Por ello el objeto de recurso no puede extenderse a tales documentos no presentados, conforme a los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo el recurso debe inadmitirse en todo lo relativo a consideraciones sobre el contenido de la certificación que se refiere a la situación jurídica de las fincas según resulta de los asientos del Registro, ya que en ningún caso puede ser objeto de recurso asientos ya practicados.

2. En primer lugar, hay que hacer referencia a la ausencia de calificación formal.

Debe recordarse que es inexcusable obligación del registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, función calificadora que necesariamente deberá desembocar o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales o expedición de publicidad formal, bien en la emisión de una nota de calificación en que, previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica o expedición (artículo 19 bis Ley Hipotecaria). Esta calificación formal garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma.

En el caso concreto de la expedición de certificación como trámite del artículo 203 de la Ley Hipotecaria (al que remite el artículo 208 al regular el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido), en los casos en los que el registrador aprecie defectos que sean obstáculo para la tramitación del expediente, lo procedente es denegar su expedición emitiendo la preceptiva calificación negativa, que, en su caso, puede acompañarse de las certificaciones de las fincas que procedan, según resulta de la regla tercera del citado artículo 203.

Sin embargo, en el caso de este expediente el registrador expidió la certificación relativa a las fincas objeto del procedimiento, si bien añadiendo en el contenido de la certificación defectos que impiden la tramitación de tal procedimiento de reanudación del tracto, así como otras circunstancias que a juicio del registrador impiden la inscripción de otros títulos que no han sido presentados.

Por tanto no cabe sino concluir que, pese que el registrador afirma en su informe que «no ha habido ninguna nota de calificación que motive la interposición de un recurso», la actuación registral enjuiciada en el presente expediente es sin duda una calificación sujeta a las reglas generales que permiten que sea objeto de recurso, pues de otro modo se causaría indefensión al interesado.

3. En cuanto al defecto señalado con el número 4, la Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria contemplando un nuevo procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. En la nueva regulación legal, además de que la competencia para la tramitación del expediente ahora se encomienda al notario y no al juez, se procede regularlo de manera novedosa, y se contiene una previsión legal expresa acerca de cuándo existe o no verdadera interrupción del tracto sucesivo a los efectos de permitir su reanudación por la vía del expediente notarial regulado en dicho artículo.

Así, en su apartado primero establece que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción

haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada».

Además, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), la resolución de dicho procedimiento puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un procedimiento que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que en tal procedimiento puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas 3.ª y 4.ª, de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y vigente artículo 208 de la misma Ley).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

El tenor literal de la norma primera del artículo 208 antes transcrita excluye la interrupción del tracto únicamente en los supuestos en que la adquisición se haya efectuado directamente del titular registral o bien de los herederos de éste, lo que viene a consagrar legalmente la doctrina que sobre este particular ha venido manteniendo este Centro Directivo.

En el presente caso, tal y como señala el registrador en su calificación, no existe una verdadera interrupción del tracto ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral. La circunstancia de que alguno de estos títulos adolezcan de defectos, como señala el registrador, o que hayan sido objeto de anteriores calificaciones negativas, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos.

4. En cuanto al defecto señalado con el número 5, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (cfr. «Vistos») según la cual es inequívoca la exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesariedad, y ello cualquiera que sea la forma en que finalmente la segregación tenga acceso al Registro, ya que, aunque se hubiera producido mediante el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo, si éste está dirigido, como en el caso presente, a parte de la finca inscrita que en

su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesidad de la misma (artículos 26.2 de la Ley de Suelo y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). Ahora bien, dicho requisito deberá acreditarse en el momento de la inscripción de segregación efectuada, por lo que si se hubiese admitido la extensión de la anotación preventiva de incoación del expediente su exigencia habría debido demorarse hasta la presentación de la resolución que le ponga fin.

Por otra parte, resultando que existe un título previo de división de la finca, lo procedente es la presentación del mismo para su calificación e inscripción, según ha quedado dicho en el fundamento primero de esta resolución.

5. Por último, respecto al defecto señalado con el número 6, por diligencia al acta notarial, consta el juicio de notarial de suficiencia de las facultades representativas en los términos siguientes: «los comparecientes (...) tienen, a mi juicio, facultades bastantes para el otorgamiento de la presente acta».

Señala el apartado primero 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 segundo 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».

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014), 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.

Igualmente el Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil, en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, la calificación del registrador en esta materia se proyecta sobre «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», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012). Los fundamentos jurídicos y lógicos de esta exigencia de expresión o identificación correcta de las facultades representativas, en relación con la calificación de la congruencia del juicio notarial de su suficiencia, los expone con claridad la Resolución de 4 de junio de 2012, al declarar: «Un

juicio que para que sea tal, y no hay duda de que el de congruencia lo es, debe poder llegar tanto a una conclusión positiva como negativa; alternativa esta última que sería imposible y por tanto conduciría a la inutilidad del mandato de control de la congruencia que impone el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, si el juicio de suficiencia pudiese entenderse cumplido con fórmulas universales o apodícticas, de carácter general (como los que se limitan a afirmar la suficiencia del poder para este otorgamiento u otros similares, sin hacer, incluyan o no la denominación expresa del acto, una previa referencia, por breve que sea, a la o las facultades representativas resultantes del poder que ejercita el apoderado). La congruencia, cuya doctrina se ha desarrollado en sede del proceso civil, en su vertiente fáctica (*iudex iudicet allegata et probata partium*), como juicio que es sobre otro juicio (en este caso, el de suficiencia), exige que se aporten los datos necesarios para poder comprobar, a la vista del contenido del documento autorizado, que el juicio cuya congruencia se examina, primero, se fundamenta en hechos aportados por la parte (es decir, en este caso, el contenido del poder) y, segundo, no en otros distintos, introducidos irregularmente por el juzgador (cfr., por analogía, artículo 216 y 218.1.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No se trata tanto, en consecuencia, de vigilar la coherencia entre la conclusión a la que llega el juicio cuya congruencia se examina y los fundamentos de que parte; como que esos fundamentos fácticos sean precisamente los aportados por la parte y no otros incorporados por fuera por el juzgador. Lo que exige que en el juicio cuya congruencia hay que controlar se recojan, además de la conclusión, las premisas –en este caso, la o las facultades tomadas del poder, aportado por la parte, que fundamentan el juicio– ya que, de no hacerse así, sería imposible comprobar si, en el sentido antes explicitado, es el juicio de suficiencia congruente o no. Por ello, como ya dijo la Resolución de este Centro Directivo de fecha 27 de febrero de 2012, la revisión de la congruencia del juicio de suficiencia con el contenido del título (tal como impone el artículo 98.2 reformado, antes citado) exige que se incluyan en la escritura sujeta a calificación los «datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad que presupone la apreciación de la representación y el (concreto) acto o contrato documentado, sin que basten meras fórmulas de estilo o apodícticas como las que se limitan a hacer una simple aseveración (cuya congruencia, de no hacerse así, sería de imposible control) de que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado».

El notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

Consecuentemente, en el presente caso no puede entenderse que en la escritura calificada se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la preceptiva emisión del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas exigen el mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001 y el Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios; ya que el notario autorizante, a la hora de formular el juicio de suficiencia, no reseña ni identifica las facultades que se pretenden ejercitar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación en cuanto a los defectos cuarto, quinto y sexto e inadmitir el recurso en lo demás, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 1 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.