

los créditos anotados y, en primer lugar, los preferentes. Además, en la actualidad uno de los síndicos lo es en representación del principal acreedor, la Hacienda Pública, que coincide con el titular de los embargos posteriores, por lo que tiene un completo control del total del precio consignado. Lo que es evidente es que la totalidad del precio de la compraventa ha salido del ámbito del poder de disposición del comprador optante, y que está consignado a disposición y beneficio de los acreedores posteriores cuyas anotaciones de embargo deben cancelarse. Que en lo referente a la supuesta condición en la consignación, al ejercitarse la opción de compra inscrita, las cargas posteriores deben purgarse o cancelarse automáticamente, una vez efectuada la consignación. Que es evidente que el precio se destina, en primer lugar, a la cancelación de dichas cargas y que su cancelación registral debe ser automática, es decir que la condición de que no se pudiera disponer de las cantidades en tanto no se levanten todas las cargas posteriores a la inscripción de la opción de compra, es una condición inútil o innecesaria, pues la cancelación es previa y automática al ejercitarse la opción y consignarse la totalidad del precio. En definitiva, se ha efectuado correctamente la consignación de

la totalidad del precio de la compra y es evidente que lo previo es cancelar las cargas que debe ser automática y posteriormente disponer del precio consignado para pago a los acreedores y el remanente para la sociedad vendedora. Que en lo que afecta al defecto segundo: La purga o cancelación de cargas, que lo plantea el Registrador con independencia del anterior. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado es clara y terminante, y parece que el Registrador olvida que estas cargas son posteriores a la inscripción de la opción de compra y en apoyo a lo que se dice pueden citarse las Resoluciones de 28 de septiembre de 1982, de 30 de julio de 1990 y 8 de junio de 1998. Que en cuanto a los fundamentos de derecho indicados por el Registrador hay que señalar: 1. a consignación se ha efectuado para cancelación de las cargas posteriores, habiéndose consignado la totalidad del precio, por lo que se cumplen las exigencias legales. Que no hay condición a la consignación sino exigencia legal de que se cancelen las cargas con carácter previo al pago; 2. Las anotaciones preventivas siendo posteriores a la inscripción de la opción de compra, deben cancelarse sin concurso ni disposición de la autoridad que lo decretó; puesto que al practicarse, ya constan que están amenazadas de extinción en caso de ejercicio de la opción. Que no se trata de hipotecas legales, sino que son hipotecas voluntarias constituidas de forma unilateral por el propietario vendedor, con posterioridad a la inscripción de la opción, por lo que también deben cancelarse automáticamente. Que aquí no cabe alegar el artículo 141 de la Ley Hipotecaria.

#### IV

El Registrador de la Propiedad informó manteniendo su nota de calificación y elevó el recurso a la Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 904 del Código de Comercio de 1885, 13457 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 1.083 del Código de Comercio de 1829, 6, 76, 83, 84 y 326 de la Ley Hipotecaria, 174.3, 206.2 y 207 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de junio de 1986, 29 de septiembre de 1987, 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, 8 de junio y 30 de septiembre de 1998, 11 de junio de 2002 y 23 de abril de 2003.

1. Una finca aparece inscrita a favor de una Sociedad Anónima declarada en quiebra. Con anterioridad a la declaración de quiebra aparece inscrito un derecho de opción de compra a favor de otra Sociedad Anónima, y con posterioridad a la inscripción del derecho de opción y anterioridad a la anotación preventiva de quiebra constan determinadas anotaciones de embargo y una inscripción de hipoteca a favor de la Hacienda Pública y otra anotación de embargo a favor de la Generalitat de Catalunya.

Se presenta escritura por la que los Síndicos de la quiebra, como representantes de la optataria y el representante de la optante convienen la compraventa en ejercicio por la última del derecho de opción. En la escritura se estipula: «Es voluntad esencial y causal de la compradora el adquirir la finca sin más cargas que las anteriores a la inscripción de su derecho de opción», asumiendo, por excepción las inscripciones que luego se dirán. Como precio de la compra se dice que se entrega un cheque que se ingresa en el mismo acto en una entidad de crédito en una cuenta que se abre a favor de la sindicatura de la quiebra y que tal cuenta está sujeta a la siguiente cláusula: «La presente cuenta corriente se abre bajo la condición de que las cantidades depositadas en la misma así como los intereses que estas puedan producir no serán disponibles y quedarán bloqueadas hasta que no se acredite fehacientemente por medio de Certificación del Registro de la Propiedad el levantamiento de todas las cargas posteriores a la inscripción 9ª (opción de compra)» excepto determinadas inscripciones consistentes en una hipoteca que se asume por la compradora y unas

inscripciones de servidumbre, cuya continuación se asume también por la misma. La parte vendedora otorga carta de pago del precio.

El Registrador suspende la inscripción 1) por no haberse efectuado la consignación del precio a favor de los titulares de las cargas posteriores inscritas o anotadas (existe además una hipoteca unilateral no relacionada en la escritura), dada la cláusula transcrita y 2) por no cumplirse los requisitos de la legislación hipotecaria para la cancelación de las mismas. La optante recurre.

2. Evidentemente, el segundo de los defectos es de carácter subsidiario para el caso de que se revoque el primero, ya que se trata de un defecto que alude a que, además de éste, no existe ningún otro concepto que permita las cancelaciones solicitadas, lo cual es cierto.

3. El recurso ha de ser desestimado. Sin entrar en el tema de si pueden los síndicos, sin intervención del Juez realizar los actos que se realizan en la escritura presentada (cfr. artículos 904 del Código de Comercio de 1885, 1357 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 1083 del Código de Comercio de 1829), al ser el Juez el órgano de dirección y vigilancia de la quiebra, pues tal tema no es aludido en la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), es preciso decir que la doctrina de este Centro Directivo ha estimado que en estos casos (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), para cancelar derechos posteriores al ejercicio de la opción, se requiere la consignación o depósito del íntegro precio de la opción a favor de los titulares de los derechos cuyos asientos han de ser cancelados. Pero en el presente caso surgen para dicha cancelación importantes obstáculos: en primer lugar, la causalización de la compraventa que se produce en la estipulación transcrita anteriormente da a entender que, si no se cumple tal requisito, no se quiere el contrato que mediante la escritura se formaliza; y, además de ello, el depósito de la cantidad obtenida se hace no a favor de los titulares de las cargas que van a ser canceladas, sino a favor del vendedor representado por la sindicatura de la quiebra, lo que trae como consecuencia que tales titulares posteriores pueden verse defraudados si, cancelados sus derechos, se dispone del numerario obtenido para otra finalidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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

Madrid, 21 de febrero de 2005.- La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Barcelona.

#### 5517

*RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Coslada don Luis Amaro Núñez de Villaveirán y Ovilo contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 19, de Madrid, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Coslada don Luis Amaro Núñez de Villaveirán y Ovilo contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid, don Rafael Arnáiz Eguren, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

#### Hechos

##### I

El día 7 de octubre de 2004 don Luis Amaro Núñez de Villaveirán y Ovilo, Notario de Coslada, autorizó una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuaron don Fidel José B. M. y don Ildefonso I. M.

Se expresa en tal escritura que «intervienen, en nombre y representación, como apoderados mancomunados, de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, ...

Sus facultades representativas acreditadas, que bajo mi responsabilidad juzgo suficientes para otorgar la carta de pago, cancelación de préstamo hipotecario y todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura, resultan de los poderes vigentes según aseguran y de las que me exhiben copias autorizadas, que les fueron conferidos por dicha entidad:

A don Fidel José B. M., ..., ante el notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el día 9 de marzo de 2000, número 1690 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 14.485, folio 24, Sección 8.ª, hoja número M-52454, inscripción 494.ª

A don Ildefonso I. M., ..., ante el notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el día 17 de febrero de 1998, número 938 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 11.291, folio 125, Sección 8.ª, hoja número M-52454, inscripción 435.ª

Tienen, a mi juicio, según intervienen la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, ...».

## II

La mencionada escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid el 2 de noviembre 2004, y causó el asiento de presentación 1796, del Diario 53. Dicho título fue objeto de la siguiente calificación:

«1.º Hechos: ... El Notario autorizante del título, ni aún sucintamente transcribe las facultades representativas que permitan al Registrador calificar la suficiencia de los poderes.

2.º Fundamentos de derecho: Único: Artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, que no ha sido objeto de revisión por dicha Dirección General.

El defecto señalado tiene carácter de subsanable.

Contra la precedente calificación puede interponerse recurso.

Madrid, 4 de noviembre de 2004.-El Registrador [Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos del Registrador]».

## III

La calificación fue comunicada al Notario mediante fax el 6 de noviembre de 2004. Debe destacarse, a los efectos que luego se expondrán, que este dato no consta en el informe del Registrador, sino que se deduce del recurso del Notario.

Por otra parte, debe destacarse que a la fecha del informe del funcionario calificador, este Centro Directivo ya había resuelto diferentes recursos frente a calificaciones relativas al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en sentido contrario al mantenido por el Registrador en su calificación y en su informe. A tal efecto, y entre otras previas, en el Boletín Oficial del Estado de 4 de noviembre de 2004 se habían publicado las resoluciones de carácter vinculante de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de este Centro Directivo, en las que claramente se establece una doctrina distinta a la expuesta por el Registrador en su calificación e informe.

## IV

Por medio de escrito que tuvo entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el 24 de noviembre de 2004, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación, con base en los argumentos que se resumen en el fundamento de derecho primero de esta resolución.

## V

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 2 de diciembre de 2004, que tuvieron entrada en este Centro el 10 de diciembre.

En tal informe no constan datos como la fecha y la forma en que se notificó la calificación. En cambio, el funcionario calificador reconoce abiertamente que tiene constancia de la doctrina de esta Dirección General y que, no obstante su conocimiento, no acata su contenido, justificando el mantenimiento de su calificación en la, a su juicio, contradicción existente entre las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en el antecedente de hechos precedente y la de 12 de abril de 2002.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 259, 274, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Sentencia del Tri-

bunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 3 de octubre de 4 y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si el Notario ha cumplido con las exigencias dimanantes del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al reseñar el poder del que emanan las facultades representativas de los apoderados e incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades atendido el negocio jurídico concluido, esto es, una carta de pago y cancelación de hipoteca.

El título presentado fue calificado por el Registrador de la Propiedad del modo expuesto en el apartado segundo de los precedentes «Hechos». Y el Notario interpuso recurso contra dicha calificación con base en los siguientes argumentos: Primero, la existencia de numerosas Resoluciones de este Centro Directivo, expuestas anteriormente, que han interpretado el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en un sentido claramente contrario al mantenido por el Registrador y que son vinculantes para todos los Registradores. Segundo, ese precepto, según las citadas Resoluciones, tan sólo exige al Notario que reseñe los datos del documento auténtico del que surgen las facultades representativas y que incluya un juicio de suficiencia acerca de esas facultades, de modo que ese juicio sea congruente con del negocio jurídico documentado en la escritura en la que se actúan tales facultades representativas. Y, tercero, el Registrador no podrá exigir que se le acompañe, transcriba o testimonie el documento del que nacen las facultades representativas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pero es más, si se ha reiterado que el informe del Registrador tiene un contenido delimitado, lo que resulta aún más palmario es que a dicho funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo.

A tal efecto, se ha de reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.

La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; mas dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa, aun cuando algunos aspectos de su estatuto funcional guarden diferencias respecto del de otros funcionarios públicos. Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria –«bajo su responsabilidad»– debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador –funcionario público–, que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (cfr. artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

Por las razones precedentes, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo dos reformas en el sentido expuesto: Primero, en la actualidad la misma Ley Hipotecaria proclama la vinculación de todos los Registros al contenido de las Resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), pues tal explícita vinculación no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa; y, segundo, se introdujo en el artículo 103 de la citada Ley 24/2001 de 27 de diciembre, la posibilidad de consultas vinculantes que pueden presentar el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, consultas que una vez resueltas por esta Dirección General vinculan por igual a Notarios y Registradores, obligando a ambos a acatar el contenido de la decisión adoptada por este Centro Directivo.

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

entre otras, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

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

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

En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. El hecho de que la Ley Hipotecaria no utilice la expresión empleada en el artículo 54 de la Ley 30/1992 –«Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho»–, no obsta a que sea de aplicación dicho deber de motivación y con idéntica extensión, pues no otra es la interpretación adecuada que ha de darse a la expresión «... y la motivación jurídica de las mismas [causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción], ordenada en hechos y fundamentos de derecho» que utiliza el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

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

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

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

Igualmente, y en lógica coherencia con lo expuesto, el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales, o la simple invocación al interés público o general o, mucho menos, la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación –exposición del razonamiento lógico que

de ellos hace el órgano que dicta el acto—; pues, en tal caso, existiría una motivación formal o aparente, mas no una motivación material que es la exigida por el ordenamiento jurídico (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 marzo 1982, 9 junio de 1986 y de 25 de mayo de 1998).

Aplicada la precedente jurisprudencia a la calificación recurrida se aprecia, sin más, que la misma no se encuentra debidamente motivada, ya que el funcionario calificador se ha limitado a citar unos preceptos y una Resolución de este Centro Directivo. Es más, ni siquiera aun cuando se relacionaran esos preceptos con el inciso final del hecho único de su calificación llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente de por qué considera el funcionario calificador que el Notario debe transcribir las facultades representativas de quien actúa en nombre de la entidad de crédito.

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

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

En conclusión, esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, estimando el recurso interpuesto por las razones que luego se expondrán, sin perjuicio de lo cual es necesario efectuar dos últimas precisiones:

Primera, este Centro Directivo, como en otras Resoluciones que son de público conocimiento, incluso para el Registrador cuya calificación ha sido recurrida, pues así lo reconoce abiertamente en su informe, no va a tener en consideración el contenido de dicho informe, en cuanto en él se encuentra verdaderamente la motivación de la calificación negativa. En caso contrario, esta misma Dirección General estaría admitiendo que un funcionario de ella dependiente calificara intempestivamente un título sometido a calificación. Por otra parte, cabe precisar que en su informe el Registrador ha omitido determinados datos (fecha y forma de la notificación de la calificación) que son necesarios para que este Centro compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador.

Segunda, esta Dirección General entiende que, a la vista del expediente —calificación e informe del Registrador—, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, pues el Registrador en dicho informe procede a mantener su calificación en sentido materialmente contrario al reiterado criterio de este Centro Directivo; y, lo que resulta aún más importante, utilizando como base de su argumentación un razonamiento relativo a la Resolución de 12 de abril de 2002, que en nada se corresponde con el que esta Dirección General ha mantenido y explicado respecto de dicha Resolución, en las sucesivas por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que son citadas en su integridad en la presente.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos). Así, según el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadoras el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

4. Llegados a este punto debe analizarse si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente los documentos de los que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que los mismos son dos poderes conferidos, mediante escritura pública, autorizadas por el mismo Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo, los datos de inscripción y que el mismo, según manifiesta el otorgante, está vigente (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo —cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999—, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente: «Sus facultades representativas acreditadas, que bajo mi responsabilidad juzgo suficientes para otorgar la carta de pago, cancelación de préstamo hipotecario y todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura, resultan de los poderes.»; y añade posteriormente, «Tienen, a mi juicio, según interviene la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca...».

Resulta evidente que los juicios de suficiencia contenidos en las escrituras son congruentes y coherentes con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones —reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación está infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadoras por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 22 de febrero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 19 de Madrid.