

la Propiedad, lo que justificaba que no se pudiesen hipotecar los bienes anteriormente gravados. No obstante, el hecho de que todavía esté vigente el precepto justifica la denegación efectuada por el Registrador

Lo cierto es que a la vista de dicha negativa el interesado promovió la cancelación de la hipoteca inmobiliaria con pacto de extensión a la maquinaria, lo cual permite ahora la inscripción de la hipoteca mobiliaria al remover el obstáculo que impedía su inscripción. Las prohibiciones establecidas por la ley, deben ser objeto de interpretación estricta y la ley dice expresamente que «no podrán constituirse hipoteca mobiliaria»; dicha constitución se produce mediante la inscripción de la hipoteca mobiliaria en el Registro de Bienes Muebles, dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca, momento al que debe ir referido la exigencia de que el bien hipotecado esté libre de cargas. Y en el caso que nos ocupa, en el momento de la segunda presentación de la escritura de hipoteca mobiliaria ya no estaba vigente la hipoteca inmobiliaria contradictoria, por lo que ningún obstáculo existe ya para su inscripción.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda a los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la Provincia del lugar donde radica el Registro 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, 23 de febrero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Barcelona.

## 5520

*RESOLUCIÓN de 23 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Madrid don Antonio Fernández-Golfín Aparicio 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 Madrid don Antonio Fernández-Golfín Aparicio 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 29 de noviembre de 2004 el Notario de Madrid don Antonio Huerta Trolez, como sustituto de su compañero de residencia don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, 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 doña Paloma V.G. y don Félix C.G.

Se expresa en tal escritura que «Intervienen, en nombre y representación, de la sociedad mercantil denominada "Praga de Hipotecas y Créditos, E.F.C., S. A.".

Hacen uso del poder de los denominados "Grupo C" que la sociedad les confirió, en virtud de escritura autorizada por mi sustituido compañero el día 17 de junio de 1999, con el número 2100 de orden. Tengo a la vista copia autorizada de dicha escritura, que obra inscrita en el citado Registro Mercantil, al tomo 4.467, Libro 0, folio 73, Sección 8, Hoja número 73.975, inscripción 34, sin que conste en ella nota de revocación. Del contenido de dicho poder resulta la suficiencia del mismo, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, para ejercitar mancomunadamente, entre otros actos, los de cancelar total o parcialmente hipotecas y dar cartas de pago.

Según intervienen y aseverándome la íntegra subsistencia de la representación que ejercitan, les juzgo con 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 29 de diciembre 2004, y causó el asiento de presentación 1044, del Diario 54. Dicho título fue objeto de la siguiente calificación:

«1.º Hechos: El Notario, ni aún sucintamente transcribe las facultades representativas que permitan al Registrador calificar la suficiencia de los poderes. El juicio bajo su responsabilidad no es suficiente, ni equivale en absoluto, a la calificación del Registrador.

2.º Fundamentos de derecho: 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; así como fallos concordantes.

El defecto señalado tiene carácter de subsanable.

Contra la precedente calificación puede interponerse recurso.

Madrid, 30 de diciembre de 2004.—El Registrador [Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos del Registrador]».

#### III

Debe destacarse, a los efectos que luego se expondrán, que no consta en el informe del Registrador ni en su escrito de elevación del expediente a este Centro Directivo que la calificación haya sido comunicada al Notario ahora recurrente (ni siquiera al Notario que en sustitución del mismo autorizó la escritura calificada).

Por otra parte, debe destacarse que a la fecha de la calificación 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 se habían publicado las resoluciones de carácter vinculante de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, 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 31 de enero de 2005, 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. Además, manifiesta que, dado que el Registrador de la Propiedad ha incumplido la obligación que le impone el artículo 322 de la Ley Hipotecaria de notificar al Notario recurrente la calificación emitida, el recurso se interpone una vez conocida por el recurrente dicha calificación, por lo que debe entenderse interpuesto dentro del plazo de un mes previsto en la ley.

#### V

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 7 de febrero de 2005, que tuvieron entrada en este Centro el día 11 de dicho mes.

En tal informe no constan datos como la fecha y la forma en que se haya notificado la calificación; ni contiene alegación alguna sobre las manifestaciones del Notario acerca de la falta de notificación de 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 Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 3 de octubre de y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; 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, el hecho de que el juicio de suficiencia de la representación emitido por el Notario no sea equivalente a la calificación registral no constituye un defecto que impida o suspenda la inscripción, ni constituye objeto del presente recurso. Segundo, el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, 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; y así se ha hecho, expresando la escritura de poder, con los datos referidos, y sin limitarse a un juicio de suficiencia abstracto, que sería bastante, sino un juicio de suficiencia referido a facultades para otorgar cartas de pago y cancelar hipoteca, en congruencia con el contenido dispositivo de la escritura. Tercero, la referencia al artículo 18 de la Ley Hipotecaria no aporta nada, pues la validez que predica dicho precepto legal es la que resulta del propio título, por lo que si éste está correctamente extendido con arreglo a las leyes, como ocurre en el presente caso al cumplir los requisitos establecidos por el artículo 98 de la Ley 24/2001, no cabe dudar de la validez y legalidad del mismo. Y, cuarto, sorprende que el Registrador no tenga en cuenta lo resuelto por esta Dirección General en las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 15 de octubre y 10 de noviembre, entre otras anteriores, cuyos fundamentos de derecho son aplicables al presente supuesto.

2. Como cuestión previa, de índole procedimental, debe estimarse que el recurso se ha interpuesto por parte del Notario dentro del plazo legalmente establecido al efecto.

En caso de calificación negativa el Registrador de la Propiedad debe ineluctablemente notificarla al Notario autorizante de la escritura calificada en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (introducido por el artículo 102.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre). En este precepto, y en garantía de los interesados, se incrementan notablemente los requisitos formales de la calificación negativa del Registrador, con la lógica consecuencia de que la omisión en la calificación de tales requisitos formales o falta de notificación de la misma impida que pueda entenderse que el recurso gubernativo se haya interpuesto fuera de plazo. En el presente supuesto no consta que la calificación haya sido notificada al Notario recurrente, por lo que no puede estimarse que el recurso sea extemporáneo.

3. 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 rectificada.

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

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

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

vidad (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 justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio).

Es asimismo conocido que la motivación no exige un razonamiento exhaustivo y pormenorizado, sino que basta que las resoluciones permitan conocer cuales han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, «la rallo 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 (si se ha notificado la calificación, con expresión de la fecha y la forma en que, en su caso, se ha notificado) 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 procede en su calificación y en su informe 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.

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

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

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas.

Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizadas por el mismo Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo, los datos de inscripción y que en dicha escritura de poder no consta nota de revocación; así mismo se expresa que los otorgantes aseveran la íntegra subsistencia de la representación que ejercitan (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: «Del contenido de dicho poder resulta la suficiencia del mismo, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, para ejercitar mancomunadamente, entre otros actos, los de cancelar total o parcialmente hipotecas y dar cartas de pago».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura 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 calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador; esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

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, 23 de febrero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

## 5521

*RESOLUCIÓN de 23 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Villafranca del Cid, don Rafael Ferrer Molina, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albocasser, a inscribir una escritura de división de local.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villafranca del Cid, don Rafael Ferrer Molina, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Albocasser, doña Cristina Martínez Ruiz, a inscribir una escritura de división de local.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada, ante el Notario de Villafranca del Cid, don Rafael Ferrer Molina, el día 2 de septiembre de 2003, doña R.B.B. dividió en tres, un local comercial en la planta sótano del edificio sito en Benasal, Avenida de Villafranca, n.º 6, finca registral 6323 del Registro de la Propiedad de Albocasser. Dicho local figura inscrito con una superficie útil de 230,40 metros cuadrados y construida de 255,92 metros cuadrados, y la suma de las superficies de los tres locales en que se divide es 9 metros superior a la finca matriz.

En la escritura antes reseñada se acompaña certificación de la Junta de propietarios en la que compareciendo todos los partícipes y expresando la superficie de los tres locales resultantes, se acuerda por unanimidad aprobar la división.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Albocasser fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Documento presentado: Escritura de división de local n.º 334 otorgada el 2 de septiembre de 2003. Funcionario autorizante: D. Rafael Ferrer Molina. Asiento de presentación: n.º 1779 del diario 15. Finca (datos registrales): n.º 6323, tomo 204, folio 40. Interesados: D.ª Rosa Badal Badal. Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción del presente documento por adolecer del siguiente defecto subsanable: no coincide la suma de las superficies de los tres locales en los que se ha dividido el local matriz, con la superficie de éste último artículo 46 del Reglamento Hipotecario. El local matriz tiene una superficie útil de 230,40 metros cuadrados y construida de 255,92 metros cuadrados. Los tres locales en los que se divide miden 88,84 metros cuadrados, 50,78 metros cuadrados y 100 metros cuadrados, en total, 239,62 metros cuadrados. Contra la presente calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de aquélla, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Asimismo, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación desestimatoria, podrá ejercitarse el derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones con arreglo a los artículos 18.3 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003. De conformidad con el artículo 323 de dicha ley, el asiento de presentación n.º 1779 queda prorrogado por un plazo de 60 días a contar desde la fecha de la recepción de la última de las notificaciones a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Albocasser a 16 de septiembre de 2003. La Registradora. Firma llegal.»

#### III

El Notario de Villafranca del Cid, don Rafael Ferrer Molina, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el