

en el artículo 158.1.2.º del Reglamento del Registro Mercantil de que quien otorgue la correspondiente escritura haga en ella manifestación de que tal informe existe y cual sea su fecha, lo que sí puede parecer inútil ya que en los anuncios de convocatoria se exige, como se acaba de ver, que conste que existe tal informe a disposición de los accionistas, puede resultar un elemento útil de control de la legalidad como se puso de manifiesto en el supuesto que dio lugar a la resolución de 29 de enero de 1997. En el caso que ahora se plantea falta tal manifestación y su ausencia da lugar al tercero de los defectos que se aprecian en la calificación recurrida, frente al que alega el recurrente que el informe se incorporó a la escritura dando así satisfacción al objetivo perseguido por la norma reglamentaria. Y su argumento ha de aceptarse. El notario autorizante de la escritura hace constar que une a la matriz, y posteriormente ha trasladado a la copia, certificación expedida por las personas legitimadas para ello del acuerdo del Consejo de Administración adoptado el 21 de mayo de 2002 aprobando las propuestas que se sometería a consideración de la junta, siguiendo a cada una de aquellas las razones que las justifican, razones éstas que han de considerarse suficientes como informe sobre las correspondientes propuestas, con lo que queda suficientemente acreditado en la escritura la existencia, fecha e incluso contenido del informe.

5. El cuarto de los obstáculos que en la nota se opone a la inscripción no queda claro si se desdobra en dos cuando alega que debe incorporarse a la escritura el informe del auditor de cuentas en los términos de los artículos 168 de la Ley y 171 del Reglamento para continuar estimando no justificado a la vista del mismo del desfase patrimonial en que se basa la reducción de capital acordada.

La primera de las cuestiones, dado que a la escritura se incorpora un informe de auditoría de las cuentas junto con éstas, y en ellas el balance cerrado a 31 de diciembre de 2001, y nada alega el recurrente sobre su presunta falta ha de tenerse por inexistente, limitándose el defecto a la segunda.

Surge ésta a la vista del contenido del referido informe, que si bien concluye con la opinión de su autor en el sentido de que el balance y las notas explicativas del mismo incluidas en la memoria expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad, lo hace «excepto por los efectos de las salvedades descritas en los párrafos 5 y 6» así como por el «ajustes que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad del párrafo 4».

Las salvedades contenidas en los informes de auditoría de cuentas han de analizarse con ponderación cuando se trata de determinar si efectivamente se da la situación de desequilibrio patrimonial que justifica u obliga a una reducción de capital, pues sólo de darse el supuesto de hecho que legalmente la avala está legitimada la supresión de las garantías de que en otro caso gozarían los acreedores frente a tal reducción, por lo que tan solo en el caso de que de tales salvedades resulte con la debida claridad que tales pérdidas no existen o no alcanzan el montante necesario podrán las mismas servir de base a una calificación negativa, en tanto que, en el contrario, si de esas salvedades pudiera deducirse que la situación patrimonial es peor que la que del balance resulta, no podrán ser alegadas como obstáculo a la reducción de capital.

6. Pues bien, la trascendencia del posible ajuste a que hace referencia la salvedad del apartado 4.º del informe surge como consecuencia de la existencia de un procedimiento contencioso-administrativo seguido por la sociedad contra el justiprecio fijado a una finca que le fuera expropiada por el Gobierno de Cantabria habiendo fijado el Tribunal Superior de la Comunidad un justiprecio muy superior si bien la sentencia favorable a la pretensión de la sociedad ha sido recurrida ante el Tribunal Supremo por aquella Administración. Es en este punto donde centra la registradora la esencia de su argumentación al considerar que el resultado último del procedimiento en marcha podría desembocar en la obtención de unos ingresos que de contabilizarse podrían excluir la situación de desequilibrio patrimonial que con la reducción de capita se pretende corregir. Pues bien, el principio de prudencia que en materia de contabilidad imponen el artículo 38.1.c) del Código de Comercio y el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 743/1990, de 20 de diciembre, no permite tal interpretación, sino que abona a la solución adoptada. Conforme a tal principio así como los riesgos previsibles o las pérdidas eventuales han de contabilizarse tan pronto sean conocidos, los beneficios eventuales o posibles no pueden serlo pues tan solo cabe contabilizar los realizados. Y siendo así, tal eventualidad de obtención de beneficios no puede afectar a la corrección del balance, que es el instrumento que ha de servir de base para una posible reducción del capital social por pérdidas, ni obliga a demorar la adopción de medidas correctoras (cfr. artículos 163.1 y 260.1.4.º de la LSA) pudiendo, por el contrario, dar lugar a la responsabilidad de los administradores que ante tal situación actual no hayan promovido la adopción de las mismas.

Plantea la salvedad 5.ª que la sociedad no ha aplicado los principios contables de «empresa en funcionamiento» y «precio de adquisición». Su exclusión es legal si está justificada (art. 38.2 citado del Código de Comer-

cio), y en este caso aunque no con mucha claridad se hace en la memoria justificándola por la situación de suspensión de pagos en que se encuentra la sociedad y el hecho de que su inmovilizado material haya sido objeto de la expropiación mencionada. Ante tal justificación ningún argumento se esgrime que desvirtúe la posibilidad de prescindir de tales principios y que con ello pierda fidelidad la imagen que el balance ofrece de la situación patrimonial, pues, en definitiva, la consecuencia principal que no es otra que el haber actualizado el valor del inmovilizado material pasando de 314.765.000 a 1.427.456.000 pesetas tan solo redundaría en una mejora de tal situación al incrementar el resultado final del activo.

Por último, la salvedad 6.ª señala que habiendo percibido la sociedad la totalidad del justiprecio fijado por el Jurado Provincial en razón de la expropiación dicha, incluidos intereses y premio de afección, tan solo ha contabilizado como ingreso del ejercicio 2.001 la parte del mismo correspondiente a edificaciones, maquinaria y mobiliario, pero no la correspondiente a los terrenos al estar su definitiva cuantía pendiente de la indicada resolución judicial, contabilizando la cantidad percibida como ingreso a distribuir en varios ejercicios. Y esta salvedad, a la que no se presta la atención debida, sí que parece esencial, al contrario que las otras, a la hora de considerar que el balance refleje la real situación patrimonial de la sociedad. Ese ingreso no cuadra con ninguno de los previstos como integrantes de las cuentas 130 a 136 del cuadro del Plan General de Contabilidad pues ni se trata de una subvención oficial de capital, ni de subvención de otro tipo, ni de ingresos por intereses diferidos, ni tiene relación con posibles diferencias positivas en moneda extranjera y no existe, por último, razón alguna que permita su asimilación a tales partidas.

Pero lo realmente sorprendente es que del balance utilizado, al margen de los problemas que plantean las citadas salvedades, resulta que las pérdidas no agotan todo el capital. Si a la suma de 534.674.915 de las antiguas pesetas contabilizadas como resultados negativos de ejercicios anteriores se le suman los 102.909.166 a que ascienden las del ejercicio cerrado, en total pues 637.584.081, se les aplican los 137.573.142 pesetas a que ascendían las reservas quedaría un resultado negativo por cubrir de 500.010.939 y siendo el capital de 505.010.000, resultaría una cantidad equivalente a 4.999.061 pesetas en que no se podría reducir el mismo con la finalidad pretendida.

7. Por último, plantea la nota recurrida la existencia de otro defecto al considerar como tal el incumplimiento de las normas legales –con cita del artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas– en la sustitución de los títulos antiguos por los nuevos.

Este defecto no puede mantenerse. En la operación sujeta a calificación no hay una sustitución de títulos con subsistencia de los derechos que estaban incorporados a los que se amortizan para incorporar los que los sustituyen. En el caso de reducción total del capital con amortización de las acciones existentes y el simultáneo aumento de capital con emisión de otras no se produce tal fenómeno pues los derechos incorporados a los títulos amortizados se extinguen y los nuevos nacen incorporando derechos distintos de aquellos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a los defectos tercero y quinto de la nota objeto del mismo, que han de revocarse, y desestimarlos en cuanto a los restantes.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que 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 la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora Mercantil de Cantabria.

## 6476

*RESOLUCIÓN de 14 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del registro n.º 5, de Gijón, a inscribir una escritura de compraventa.*

Resolución en el recurso interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 5 de Gijón, Don Manuel Parga López, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El día tres de Abril de dos mil dos don José María Sánchez Llorente, Notario de León, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual don J.-E. F.-LL. N., en nombre y representación de don J.-A. F.-LL. L. y doña M. C. N. F., vendía a doña M. A.

En dicha escritura se expresa, respecto de la citada representación, que el representante «Hace para ello uso de poder autorizado en esta ciudad, por el Notario Don José María Sánchez Llorente, el día 10 de Abril de 2001, número 1223, el cual me asevera vigente»; y se añade lo siguiente: «Copia autorizada de dicho poder he tenido a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para la compraventa que se instrumenta en esta escritura».

### II

Presentada copia de la anterior escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad número cinco Gijón, causó con fecha 23 de abril de 2002, el asiento de presentación 734 del Diario 55, y fue calificada negativamente con base a los hechos y fundamentos de derecho que a continuación se transcriben:

«... Resolución. Calificación. Fecha 11 de mayo de 2002.

#### I. Hechos.

... En ningún otro lugar de la escritura se hace mención amplia ni sucinta del contenido del poder.

#### II. Fundamentos de Derecho.

El Registrador, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe calificar la capacidad de los otorgantes, supuesto que según extensa doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado incluye la calificación de las facultades de representación voluntaria. La Resolución de 12 de abril de 2002, en consulta vinculante, reafirma la obligación de los Registradores de realizar su función calificadoras en relación con la representación de los otorgantes del título. De conformidad con los artículos 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial y la doctrina interpretativa de la citada Resolución, al redactar la escritura el Notario lo hará de forma que ofrezca la información suficiente para que el Registrador emita su juicio de calificación.

En la escritura objeto de calificación no hay datos que permitan conocer cual es el contenido del poder y en consecuencia si es o no adecuado al acto cuya inscripción se pretende. El Notario emite un juicio de capacidad y, a diferencia de lo que sucede en cualquier instancia judicial o administrativa (incluida esta propia resolución), no hay forma de saber en que hechos o fundamentos basa su juicio el Notario autorizante.

La falta de dicha información en la escritura impide al Registrador emitir su propio juicio de capacidad y en consecuencia inscribir el documento.

Se suspende, por tanto, la inscripción del documento referenciado por el defecto de no resultara suficientemente acreditada la extensión y facultades del poder de los vendedores.

El Registrador de la Propiedad, Manuel Parga López».

### III

La citada calificación negativa, de fecha 11 de mayo de 2002, se notificó al Notario autorizante de la escritura por correo certificado con acuse de recibo con fecha 20 de mayo de 2002, según reconoce; y dicho Notario interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación el 30 de mayo de 2002.

En dicho recurso alegó: 1.º Que el Sr. Registrador ignora en su calificación la reforma introducida por el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Que ignora también que, como reconoce la Resolución de 12 de abril de 2002: «La expresión por parte del Notario de que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera eximirá al Registrador de realizar mayores averiguaciones al respecto». Que el sistema de acreditación de la representación ha cambiado sustancialmente después de la citada norma del artículo 98 de la Ley 24/2001, atribuyendo esta facultad en exclusiva al Notario, cuyo juicio plasmado debidamente en el documento público, como presunción «iuris tantum» vinculará a todos, incluido el Registrador, en tanto esa presunción de veracidad no sea destruida por los Tribunales. Que se ha liberado a los Registradores de la responsabilidad que para ellos suponía la calificación de los poderes; 2.º Que, respecto de la forma en que se hace constar el juicio de suficiencia de las facultades representativas, en la escritura calificada no se hace de forma genérica o abstracta sino que se emite un juicio singular en relación con el contrato que se instrumenta, por lo que se ajusta a la doctrina de las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril y 3 de mayo de 2002 (las tres últimas decidiendo en recursos interpuestos por el mismo Notario ahora recurrente), que tienen carácter vinculante para los Registradores.

## IV

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 6 de junio de 2002. En tal informe añadió determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada.

### 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, 21, 22 y 23 de febrero 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 del apoderado e incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades atendido el negocio jurídico concluido, esto es, una compraventa de determinado inmueble.

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 en el que, en esencia, alega: 1.º Que 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; 2.º Que ese juicio no se haga en forma genérica o abstracta sino necesariamente concretado al acto o contrato a que el instrumento se refiera; y añade que ambos requisitos se cumplen en el presente caso.

2. Como cuestión formal previa, cabe recordar una vez más, que el informe del Registrador al que se refiere el artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria no es el cauce procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos ni para ampliar los ya expuestos en defensa de su calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su calificación la totalidad de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el Registrador asienta su calificación es requisito *sine qua non* para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del Registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 3 de marzo y 17 de noviembre de 2003 y 3 de enero de 2004, se expresó 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. Cabe añadir, en este punto (y como ha sido puesto de relieve en otras Resoluciones más recientes citadas en los «Vistos» de la presente), que el informe del Registrador tampoco debe utilizarse como réplica a los argumentos utilizados por el recurrente en su recurso y que, obviamente, no se constituye en una suerte de contestación a la demanda. 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, etcétera.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Nota-

rio, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado.

En suma, 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 es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), sin que al emitir el referido informe deba motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la suspensión o denegación de la inscripción, como si se tratara de una especie de recurso de reposición. 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.

La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones del Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

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, 21, 22 y 23 de febrero 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».

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 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, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo; así mismo se expresa que el otorgante asevera la íntegra subsistencia de la representación que ejercita (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: «Copia autorizada de dicho poder he tenido a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para la compraventa que se instrumenta en esta escritura».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de compraventa.

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, 14 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 5 de Gijón.

## 6477

*RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Las Palmas de Gran Canaria don Antonio Roberto García García contra la negativa del Registrador de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana, n.º 1, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria Don Antonio Roberto García García contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, número uno, Don Emilio Campmany Bermejo, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

### Hechos

#### I

El día 1 de abril de 2002 Don Antonio Roberto García García, Notario de Las Palmas de Gran Canaria, autorizó una escritura, en virtud de la cual comparecían Doña M. J.G.A. y Doña M.J.D.A. como apoderadas mancomunadas, en nombre y representación de la entidad B.Z., S.A., y procedían a dar carta de pago y cancelaban la hipoteca que gravaba la finca registral 13767 del Registro de la Propiedad número uno de San Bartolomé de Tirajana.

En dicha escritura se expresa lo siguiente:

«Dicha representación le resulta a la señora G. A., en virtud de escritura de poder que dicha entidad le tiene conferido ante el Notario de Zaragoza Don Eloy Jiménez Pérez, el día 09 de Abril de 1997, al número 907 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Zaragoza, al tomo 1774, folio 78, Hoja número Z-346, inscripción 846.