

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 dos preceptos legales y una Resolución de este Centro Directivo; y no llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente por la cual considera el funcionario calificador que el Notario debe relacionar o transcribir las facultades representativas de quien actúa en nombre de la entidad de crédito sin que sea suficiente con expresar que considera suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la escritura de préstamo hipotecario que se formaliza.

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 precisar que, como en otras Resoluciones que son de público conocimiento, no se va a tener en consideración el contenido del referido informe del Registrador, 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.

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 pretenden 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 se trata de un poder conferido mediante escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y los datos de inscripción en el Registro Mercantil; así mismo, se expresa que el apoderado asevera la vigencia 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 la reseña.

Respecto del juicio de suficiencia del Notario expresa en el título lo siguiente, en relación con la escritura de poder cuya copia autorizada se exhibe: «Juicio de suficiencia: A mi juicio y bajo mi responsabilidad, las facultades representativas que el poder reseñado confieren al apoderado y que éste asevera vigentes, así como que no ha cambiado la capacidad de obrar de la persona jurídica poderdante, son suficientes para representarle en esta escritura de préstamo hipotecario».

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 préstamo con garantía hipotecaria.

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 transcribir o reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no podría el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación estaría 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, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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

Sr. Registrador de la Propiedad núm. 14 de Valencia.

**13582** RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Servicios Financieros de Navarra, S.A.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Tafalla n.º 2, a inscribir una escritura de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por don Javier Nagore Biurun, en nombre y representación de «Servicios Financieros de Navarra, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tafalla –titular del Registro número 2–, don Bernardo Felipe Ariño, a inscribir una escritura de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria.

## Hechos

El día 18 de julio de 2003 don Alberto Toca López de Torre, Notario de Tafalla, autorizó una escritura de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria, otorgada, entre otras personas, por don Antonio Jesús B. M., quien intervino en representación de la sociedad acreditada, en su propio nombre y derecho como avalista e hipotecante por deuda ajena y, además, en representación de otros avalistas e hipotecantes por deuda ajena. Así, respecto de uno de estos últimos, se el día 18 de julio de 2003 don Alberto Toca López de Torre, Notario de Tafalla, autorizó una escritura de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria, otorgada, entre otras personas, por don Antonio Jesús B. expresa en dicha escritura de crédito con garantía hipotecaria lo siguiente:

«Intervienen... Don Antonio Jesús B. M... en nombre y representación... De su hermano Don Álvaro José B. M.,... en virtud de escritura de poder que le tiene conferido ante mi compañero de residencia don Roberto Yurrita Oderiz, el día 20 de junio de 2003, señalada con el número 950 de su protocolo; previo examen por mí, el Notario, del contenido de dicho instrumento, estimo bajo mi responsabilidad que las facultades que ostenta el representante son suficientes para el otorgamiento del acto de constitución de hipoteca y aval que, con todos sus pactos, cláusulas y condiciones se formaliza mediante esta escritura, aseverando dicho señor que las facultades continúan vigentes y que no ha variado la capacidad ni el estado civil de su poderdante.

Identifico a los comparecientes, y, como intervienen, les juzgo con capacidad bastante para formalizar la presente escritura.»

## II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad el 25 de octubre de 2003, causando el asiento de presentación 27, del Diario 11. Según calificación de 13 de noviembre de 2003, la inscripción del título fue denegada con base en los siguientes Hechos: «No se acredita suficientemente la representación de don Álvaro José B. M. Porque, al no resultar de la escritura una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas, en forma separada y distinta del juicio de suficiencia notarial, es imposible proceder a la calificación registral de las mismas. En concreto, al expresar el Señor Notario autorizante «Actúa en virtud de escritura de poder que le tiene conferido ante mi compañero de residencia don Roberto Yurrita Oderiz, el día 20 de junio de 2003, señalada con el número 950 de su protocolo; previo examen por mí, el Notario, del contenido de dicho instrumento, estimo bajo mi responsabilidad que las facultades que ostenta el representante son suficientes para el otorgamiento del acto de constitución de hipoteca y aval que, con todos sus pactos, cláusulas y condiciones se formaliza mediante esta escritura, aseverando dicho señor que las facultades continúan vigentes y que no ha variado la capacidad ni el estado civil de su poderdante», mal permite al Registrador que suscribe calificar un poder que no tiene a la vista, si la transcripción notarial de facultades se limita a la manifestación de suficiencia para el presente «acto de constitución de hipoteca».

Y el funcionario calificador alega en defensa de este defecto las siguientes razones:

1. El artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, sin que baste la una sin cumplir la otra. No puede el juicio notarial de suficiencia sustituir, mezclar o absorber el requisito de la reseña, dejándola inexistente, como ocurre en la escritura calificada, ni puede sustituir o dejar inexistente el requisito de la calificación registral de la capacidad y validez exigido por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

2. Esa doble exigencia resulta también de la Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2002.

3. La citada Resolución vinculante de 12 de abril de 2002 reconoce la vigencia del artículo 18 de la Ley Hipotecaria acerca de la calificación registral.

4. En la escritura calificada el Notario sólo ha cumplido el requisito de constancia del juicio de suficiencia, pero no el de la reseña de facultades, debidamente diferenciada de dicho juicio, por lo que es imposible al Registrador cumplir con su obligación de calificar las facultades representativas, siendo ola calificación registral de la legalidad de los actos o contratos sujetos a inscripción un trámite esencial del procedimiento de inscripción y requisito formal del asiento (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

5. Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador califica bajo su responsabilidad y, en el presente caso, no se le apartan los datos necesarios para poder calificar; sería manifiesta la indefensión del Registrador.

6. La referencia a diversas Sentencias de Juzgados de Primera Instancia de Valladolid, Palma de Mallorca y Alicante.

Como se ha expresado, la calificación lleva fecha de 13 de noviembre de 2004. Y ha de ponerse de relieve, 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 el medio ni la fecha de notificación de la calificación.

## III

Don Javier Nagore Biurrun, en nombre y representación de «Servicios Financieros de Navarra, S.A.», solicitó la calificación sustitutoria ante el Registro de la Propiedad de Aoiz. El Registrador titular, don José María Lora Rodríguez, mediante calificación con fecha 3 de enero de 2005, confirmó íntegramente la calificación negativa realizada por el Registrador sustituido con base en fundamentos de derecho análogos a los invocados en su nota.

Debe hacerse constar, a los efectos que luego se expondrán, que ni en dicha calificación sustitutoria, ni en el informe del Registrador se expresan datos como la fecha de solicitud de dicha calificación, la notificación de esta calificación ni la fecha y forma de tal notificación, si bien el recurrente admite que esta calificación se le notificó el 4 de marzo de 2004.

## IV

El 2 de abril de 2005, Don Javier Nagore Biurrun, en nombre y representación de «Servicios Financieros de Navarra, S.A.», interpuso recurso gubernativo contra la calificación, con base en los argumentos que se resumen en los fundamentos de derecho de esta resolución.

## V

El informe del Registrador es de 11 de mayo de 2004, elevando el expediente a esta Dirección General para su resolución mediante escrito de la misma fecha, que tuvo entrada en este Centro el 17 de mayo de 2004. Debe reseñarse que en dicho informe (emitido una vez que han transcurrido con creces los plazos establecidos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria; y con omisión de determinadas circunstancias necesarias para examinar la regularidad de la tramitación del expediente) expresa, entre otros extremos, que se notificó al Notario autorizante de la escritura y a don Álvaro José B. M. el contenido del escrito de interposición del recurso, sin que hayan presentado alegación alguna; mas no expresa la fecha y forma de estas notificaciones.

## 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, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril 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 apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria y afianzamiento.

El título presentado fue calificado por el Registrador de la Propiedad del modo expuesto en el apartado segundo de los precedentes «Hechos». Y el recurso se basa, esencialmente, en los siguientes argumentos: Primero, la existencia de numerosas resoluciones de este Centro Directivo –y Sentencias de diversas Audiencias Provinciales– 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. Segundo, recuerda que

ese precepto tan sólo exige al Notario la reseña del documento auténtico del que surgen las facultades representativas y no la reseña de estas facultades, que incluya un juicio de suficiencia acerca de las mismas y que ese juicio –que se atribuye por el legislador exclusivamente al Notario– sea congruente con el negocio jurídico documentado en la escritura en la que se actúan tales facultades representativas, añadiendo que ambos requisitos se cumplen en el presente caso; y, por último, alega que el Registrador, al exigir que se le aporte el documento del que nacen las facultades representativas, vulnera el artículo 18 de la Ley Hipotecaria porque la calificación ha de hacerla por lo que resulte de la escritura y el juicio de suficiencia del contenido del documento representativo corresponde al Notario.

2. Con carácter previo, cabe recordar que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), el contenido del informe del Registrador debe 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.

Esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, si bien cabe advertir 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; fecha de solicitud de la calificación sustitutoria, fecha y forma de notificación de esta calificación; la fecha y forma de las notificaciones a que se refiere el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria) que son necesarios para que este Centro Directivo compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador; por ello, debería haber extremado su celo en el detalle de tales circunstancias.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo. Cabe recordar que, 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, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril 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 inte-

gridad 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. 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, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo. Así mismo se expresa que el apoderado asevera la subsistencia de las facultades representativas 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 del Notario expresa en el título que el representante actúa «... en virtud de escritura de poder...»; previo examen por mí, el Notario, del contenido de dicho instrumento, estimo bajo mi responsabilidad que las facultades que ostenta el representante son suficientes para el otorgamiento del acto de constitución de hipoteca y aval que, con todos sus pactos, cláusulas y condiciones se formaliza mediante 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 crédito en cuenta corriente con garantía de hipoteca que se constituye sobre bienes del poderdante y con afianzamiento por parte de éste.

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

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Tafalla (Navarra).

**13583** RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Catepli, SL, contra la negativa del registrador de la propiedad de Ceuta, a cancelar determinadas anotaciones preventivas.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Fulgencio Saura Orenes, en representación de la entidad Catepli, SL, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ceuta, Don José Pablo Bolado Rodrigo, a cancelar determinadas anotaciones preventivas.