

nes 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 –entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente–, «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 los documentos de los 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 de dicha escritura de poder y el número de protocolo. Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título, en relación con la escritura de poder cuya copia autorizada se exhibe, lo siguiente: «Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para este acto y juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la presente escritura de compraventa.»

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 la Registradora, 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 la Registradora 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 la Registradora, 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 de la Registradora, 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, 29 de septiembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santa María de Nieva.

**17834** *RESOLUCIÓN de 29 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Valencia don Francisco Sapena Davó, contra la negativa del registrador de la propiedad número 1, de Sagunto, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia Don Francisco Sapena Davó contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número uno de Sagunto, Don Enrique Calatayud Llobet, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

## Hechos

### I

El día 14 de junio de 2002 Don Francisco Sapena Davó, Notario de Valencia, autorizó una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario en la cual, Don J. B. B. y Don J.–M. C. S. intervenían, en nombre y representación, como apoderados mancomunados de la entidad C de A. y M. de P. de M.

En dicha escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario se expresa, respecto de la representación alegada, que Don J.B.B. y Don J.–M.C.S. ostentan dicha representación en virtud sendos poderes, que aseguran vigentes otorgados a su favor de la siguiente forma: «En cuanto al señor B.B. mediante escritura autorizada por Don Gerardo Muñoz de Dios, Notario de Madrid, el día 17 de febrero de 1998, con el número 938 de su protocolo, copia autorizada de la cual me exhibe, consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid habiendo causado la inscripción 435 en la hoja abierta para esta sociedad. Y en cuanto al señor C. S. mediante escritura autorizada por Don Gerardo Muñoz de Dios, Notario de Madrid, el día 27 de Abril de 1995, con el número 2.301 de su protocolo, copia autorizada de la cual me exhibe, consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid habiendo causado la inscripción 337 en la hoja abierta para esta sociedad». Asimismo se añade por el Notario lo siguiente: «Conforme a las facultades que resultan de los poderes referidos, copias autorizadas de los cuales me exhiben, y a la actuación conjunta y con carácter mancomunado de los apoderados comparecientes resultan, a mi juicio, facultades suficientes para esta escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.»

### II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad número uno de Sagunto el día 26 de junio de 2002 y fue calificada negativamente con base en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

«Registro de la Propiedad de Sagunto.

Previa calificación del precedente documento que se presentó el día veintiséis de junio de dos mil dos, y retirado se devuelve el día dieciocho de julio de dos mil dos, se suspende la inscripción del mismo, teniendo en cuenta los siguientes:

Hechos:

No se relaciona de forma somera pero suficiente las facultades del apoderado y por los siguientes:

### Fundamentos de Derecho

Se infringe el art. 18 de la Ley Hipotecaria al hacer imposible la calificación de la capacidad del otorgante conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril del presente año.

Sagunto a 18 de julio de 2002.—El Registrador (firma ilegible), Enrique Calatayud Llobet.»

### III

La citada calificación negativa, de fecha 18 de julio de 2002, fue notificada el mismo día, vía telefax, al Notario autorizante de la escritura —según reconoce éste—. Mediante escrito con fecha 12 de agosto de 2002, que causó entrada en el referido Registro el día 14 del mismo mes, dicho Notario interpuso recurso gubernativo contra tal calificación, en el que alegó: Primero.—Que el artículo 98 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, Ley 21/2001, de 27 de diciembre, es por sí sólo suficientemente claro y atribuye al Notario el juicio sobre la capacidad jurídica de los representantes o apoderados que intervienen en los instrumentos públicos, como desde siempre le ha sido atribuida el juicio sobre la capacidad natural de los comparecientes. (En este sentido la Resolución de 12 de abril de 2002). Segundo.—La correcta interpretación de la Resolución de 12 de abril de 2002 a la consulta vinculante sobre esta materia formulada por el Consejo General del Notariado, tras la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las recientes resoluciones de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002. Las referidas resoluciones —que son vinculantes para todos los Registros mientras no se anulen por los Tribunales y cuyos argumentos en su totalidad se tienen aquí por reproducidos— han dado solución a la cuestión práctica de cómo debe de constar en el instrumento público la «relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas» admitiendo que esto puede realizarlo el Notario, tal y como se ha hecho en la escritura calificada, identificando las facultades por remisión a la naturaleza del negocio instrumentado sin necesidad de transcribirlas o relacionarlas.

### IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 23 de agosto 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; y 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, 1 y 28 de abril, y 4 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 5 (1.<sup>a</sup>), 18 (2.<sup>a</sup>), 19, 20 (3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 21 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 23 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) y 28 de mayo y 17 de junio 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 novación modificativa de préstamo hipotecario.

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 argumentos señalados en el apartado tercero de los mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 ratio decidendi» que la ha determinado (Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1998 y de 28 de mayo de 2003); por ello, el Tribunal Supremo ha admitido como medio suficiente de motivación la remisión que el acto administrativo hace al expediente administrativo, cuando en el mismo obren los informes o dictámenes sobre los que se asienta el acto, y siempre que tales informes sean conocidos por el interesado cuando se le notifica el acto (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1998).

Igualmente, y en lógica coherencia con lo expuesto, el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales, o la simple invocación al interés público o general o, mucho menos, la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación –exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto–; pues, en tal caso, existiría una motivación formal o aparente, mas no una motivación material que es la

exigida por el ordenamiento jurídico (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 marzo 1982, 9 junio de 1986 y de 25 de mayo de 1998).

Aplicada la precedente jurisprudencia a la calificación recurrida se aprecia, sin más, que la misma no se encuentra debidamente motivada, ya que el funcionario calificador se ha limitado a citar determinado precepto legal y una resolución de esta Dirección General; y no llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente por la cual considera dicho funcionario que el Notario debe reseñar las concretas facultades representativas de quien actúa en nombre de la entidad de crédito o consignar el contenido del poder en que conste la facultad con que actúan, sin que sea suficiente con expresar que considera suficientes las facultades representativas acreditadas para la escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario que se otorga.

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 –entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente–, «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 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. 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 respectivo documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que se trata de poderes conferidos mediante escrituras públicas autorizadas por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y los datos de inscripción, respectivamente; así mismo se expresa que los apoderados aseveran la 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 la reseña.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título, en relación con la escritura de poder cuya copia autorizada se exhibe, lo siguiente: «Conforme a las facultades que resultan de los poderes referidos, copias autorizadas de los cuales me exhiben, y a la actuación conjunta y con carácter mancomunado de los apoderados comparecientes resultan, a mi juicio, facultades suficientes para esta escritura de novación modificativa 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 novación modificativa de préstamo hipotecario.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Sagunto número 1.

**17835** *RESOLUCIÓN de 29 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Madrid don Ignacio Sáenz de Santa María y Vierna, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Madrid, a inscribir una escritura de carta de pago y extinción de condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid Don Ignacio Sáenz de Santa María y Vierna, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número diez de Madrid, Don José Miguel Masa Burgos, a inscribir una escritura de carta de pago y extinción de condición resolutoria.

## Hechos

### I

El día 28 de mayo de 2002, Don Ignacio Sáenz de Santa María y Vierna, Notario de Madrid, autorizó una escritura de carta de pago y extinción de condición resolutoria en cuyo otorgamiento don J. P. C.–G. intervenía, en nombre y representación, como apoderado de los cónyuges Don J. P. N. y Doña C. C.–G. A. En dicha escritura de carta de pago y extinción de condición resolutoria se expresa, con respecto a la representación alegada, que Don J. P. C.–G. «... ostenta dicha representación en virtud del poder no revocado, suspendido ni limitado, según afirma, que le fue conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 13 de marzo de 1989, con el número 1.018 de protocolo, cuya copia autorizada me exhibe y devuelvo». Asimismo se añade por el Notario lo siguiente: «...juizo suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la presente escritura de carta de pago y cancelación de condición resolutoria...».

### II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad número diez de Madrid, con fecha 24 de julio de 2002, causó el asiento 2415 del Diario 74, y fue calificada negativamente en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

«Registro de la Propiedad N.º 10 de Madrid...»

Referente a la escritura otorgada en Madrid el 28 de mayo de 2002, número de protocolo 1881 del Notario Don Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, presentada en el Asiento 2415 del Diario 74.

Calificado el precedente documento se suspende la inscripción del mismo en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

Con fecha 24 de julio de 2002, se ha presentado en este Registro, escritura otorgada el 28 de mayo de 2002, número de protocolo 1881 del Notario Don Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, que ha causado el número 2415 del diario 74.

#### Fundamentos de Derecho:

No se transcribe en la parte necesaria el poder otorgado por los cónyuges Don J. P. N. y Doña C. C.–G. A., a favor de su hijo Don J.P.C.–G., lo que impide ejercer la función calificadora que consagra el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 98 de la Ley 24/2001, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002...

Madrid, 29 de julio de 2002.–El Registrador (Firma ilegible).»

### III

La citada calificación negativa, de fecha 29 de julio de 2002, fue notificada al Notario autorizante de la escritura el día 30 de julio de 2002. Mediante escrito con fecha 28 de agosto de 2002, que causó entrada en el referido Registro el día 3 de septiembre de 2002, dicho Notario interpuso recurso gubernativo contra tal calificación, en el que alegó: Primero.–Que la nota de calificación no se ajusta a lo prevenido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, pues la exposición de hechos es prácticamente inexistente, y mediante el simple expediente de no reflejar, al menos para argumentar porque los considera insuficientes, los textos de la escritura que relacionan el contenido del poder con la carta de pago y extinción de condición resolutoria que en ella se otorga, evita calificar el documento concreto que le ha sido presentado. Segundo.–Por lo que se refiere a los Fundamentos de Derecho: A) Se limita a la cita de un par de artículos del Código Civil y de la Resolución de 12 de abril de 2002 sin acompañarla de motivación ni razonamiento alguno por lo que inaplica el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. B) Omite textos legales y decisiones de la Dirección General de los Registros esenciales para llegar a una decisión adecuada e imparcial en el complejo proceso que supone la calificación registral. C) Al decir «No se transcribe en la parte necesaria el poder...» no especifica cuales son los datos que, a criterio del Registrador, debe reflejar la escritura para obtener la inscripción, dificulta tanto la subsanación de defectos como el recurso que debe limitarse a recordar las normas y resoluciones que la nota se calla. Tercero.–Que si el defecto es que «No se transcribe en la parte necesaria el poder» confunde y transgrede la doctrina de la propia resolución en cuanto a lo especificado en su apartado 9. Cuarto.–Que si la resolución de 12 de abril de 2002 exigiera lo que pide la nota de calificación, sería contradictoria con el artículo 98 de la Ley 24/2001. Quinto.–Que la escritura cumple, a diferencia de la nota de calificación, las exigencias que la resolución tantas veces citada impone. Sexto.–Que aunque no se relacionara el contrato que se otorga con la suficiencia de las facultades del apoderado no impediría la inscripción del documento.