

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6673 *Resolución de 17 de enero de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Castilleja de la Cuesta, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barbate, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Manuel Montes Romero-Camacho, Notario de Castilleja de la Cuesta, contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Barbate, doña María Jesús Vozmediano Torres, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de Castilleja de la Cuesta, don José Manuel Montes Romero-Camacho, el 14 de noviembre de 2008, don P. J. Á. de T. S. vendió una finca urbana a doña A. G. G., menor de edad, representada por su tutora doña M. T. G. G. El precio de la compraventa es de 120.000 euros que recibe la vendedora íntegramente en el acto mediante cheque bancario. Respecto de la referida representación de dicha menor, se expresa lo siguiente: «Ejerce esta representación como tutora de la misma, nombrada por Auto de fecha veintisiete de Junio de dos mil uno, firme, dictado en el expediente de jurisdicción voluntaria seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Ocho de Fuenlabrada (Madrid), bajo el número 150/01; habiendo aceptado dicho nombramiento en comparecencia ante dicho órgano judicial de fecha cinco de Julio de dos mil uno.

Así resulta de Testimonio del citado Auto y Copia de la reseñada acta de comparecencia, que me exhiben y devuelvo.

Me asevera la vigencia de su nombramiento, que no le ha sido revocado, limitado ni suspendido, así como que no ha variado la capacidad de la tutelada.

Les identifico...».

II

Presentado el título en el Registro de la Propiedad de Barbate fue objeto de la siguiente calificación: «... Antecedentes de Hecho. Con fecha quince de noviembre de dos mil ocho, se presentó en este Registro escritura de compraventa, autorizada por don José Manuel Montes Romero-Camacho, Notario de Castilleja de la Cuesta el día 14-11-2008, bajo el número 1129 de su protocolo en la que don P. Á. de T. S. vende a doña A. García G., la finca registral 10493 de Barbate. En dicha escritura actúa doña M. T. G. G., en nombre y representación en calidad de tutora de la compradora, por ser ésta menor de edad, sin que se acredite haber obtenido autorización judicial, ya que se trata de un acto cuya naturaleza se encuadra en la de acto dispositivo susceptible de inscripción o gasto extraordinario, lo que unido a la corta edad de la tutelada obligan a ser especialmente cauteloso. No se acompaña por otro lado, testimonio del auto de nombramiento aunque se consignan sus circunstancias, por si de él pudieran resultar reglas específicas para el ejercicio de la tutela.

Antecedentes Jurídicos. Artículo 271. 2 y 5 del Código Civil. El defecto señalado puede subsanarse aportando autorización judicial para efectuar la adquisición.

Por ser el defecto Subsancable, podrá además solicitarse anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 42-9 de la Ley Hipotecaria. [Sigue pie de recursos].

Barbate, a 10-02-2009 Firmado Digitalmente (Id: 00039480) por la Registradora: Doña María Jesús Vozmediano Torres (Firma ilegible y sello con nombre y apellidos de la Registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Manuel Montes Romero-Camacho, Notario de Castilleja de la Cuesta, interpuso recurso mediante escrito de fecha 13 de marzo de 2009 –enviado a este Centro Directivo y remitido por éste al Registro de la Propiedad de Barbate en el que causó entrada el 7 de abril de 2009-, con base en los siguientes argumentos:

«Al contrario de lo que entiende la Sra. Registradora de la Propiedad, se considera que no resultan de aplicación al contrato documentado en la escritura calificada los apartados 2 y 5 del artículo 271 del Código Civil.

En el primer caso, el texto legal enumera una serie de supuestos para los que el tutor necesita autorización judicial, en concreto «...para enajenar o gravar bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, objetos preciosos y valores mobiliarios de los menores o incapacitados, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción». Entre ellos no está el de compra de bienes inmuebles. Y eso es precisamente lo que documenta la escritura de referencia, un contrato de compraventa de un bien inmueble; considerar, como se hace en la calificación recurrida, que se trata de un acto dispositivo susceptible de inscripción, es ir más allá de lo previsto en el Código, que literalmente dice «...o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción». Ténganse en cuenta además, que todo el apartado 2 del citado artículo se refiere a supuestos que implican disposición o gravamen de los bienes del tutelado, y, en ese sentido, para esos supuestos debe ser exigida la autorización judicial; ya que, tal como establece el aforismo jurídico «donde la Ley no distingue tampoco nosotros debemos distinguir», es por lo que si el legislador hubiera querido que se necesitara autorización judicial para la compra de bienes inmuebles para el tutelado lo hubiera recogido así entre los supuestos enumerados. Que el citado apartado 2 se refiere a actos de enajenación o gravamen puede entenderse confirmado por el hecho de que en su último inciso expresamente exceptúa la venta del derecho de suscripción preferente de acciones.

En cuanto al segundo precepto invocado, el número 5 del artículo 271, no es de aplicación al presente caso. Dicho precepto legal se refiere a supuestos en que el tutor pretende hacer gastos extraordinarios de conservación o mantenimiento en los bienes del menor, que puedan no estar justificados e ir más allá de su deber de administración diligente, y por ello el legislador exige en ellos control judicial a través de la autorización expresa; sin embargo, en este caso se trata de un supuesto en que la tutora adquiere para la menor un bien inmueble, considerando de buena fe que ello redundará en un beneficio para ella, y, que por tratarse de una compraventa, exige el pago del correspondiente precio.

No se olvide, en todo caso, que el ejercicio del cargo de tutor está sometido siempre a la tutela judicial, ante quien debe rendir cuenta anual de todas las actividades y actuaciones que en representación del tutelado haya realizado, pudiéndosele exigir las responsabilidades de todo orden en que hubiera podido incurrir si hubiera actuado en contra de los intereses de la menor, en éste caso.

Por último, señala la Sra. Registradora en su calificación que no se acompaña testimonio del Auto del nombramiento de tutor, por si de él pudieran resultar reglas específicas para el ejercicio de la tutela. Pues bien, tal como consta en la escritura, a la vista del testimonio del Auto y Copia de la comparecencia aceptando el nombramiento, se entendió por el Notario autorizante que ejercía legalmente su representación como tutora, sin que de dicho auto resultara limitación o regla específica alguna que impidiera a la tutora otorgar, en nombre de la tutelada, la indicada escritura de compraventa, y se procedió a su otorgamiento; y, al efecto, se reseñaron en ella las circunstancias del mismo relativas

a su fecha, Juzgado y procedimiento en el que se dicta, aceptación del mismo y su vigencia, considerando que ello sería suficiente para la calificación de la misma por el Registro de la Propiedad».

IV

Mediante escrito, con fecha de 16 de abril de 2009, la Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 21 de abril de 2009).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 166, 221, 227, 233, 267, 269 270, 271, 272, 279, 285, 1216, 1217, 1218 y 1259 del Código Civil; la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor; 1, 2, 18 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1989 –Sala Primera- 24 de febrero de 2000 –Sala Tercera- y 29 de noviembre de 2001 –Sala Primera-; y las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de julio de 1911, 2 de julio de 1931, 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 11 de mayo de 1998, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo de 2000, 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, 11 de junio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 y 15 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004; 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4, 5, 18, 20, 21 y 23 de mayo, 17 de junio, 12, 13, 22, 23, 24, 26, 27, 28 y 29 de septiembre y 15 de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre y 13, 16, 20 y 21 de diciembre de 2006 y 14, 20 y 28 de febrero, 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1, 2 y 5 de junio, 19 de julio, 29, 30, 31 de octubre, 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo de 2009 y 2 de diciembre de 2010, entre otras.

1. El título cuya calificación ha sido impugnada es una escritura pública de compraventa por la que se transmite una finca urbana a una menor de edad, representada por su tutora, con pago del precio pactado que se recibe íntegramente en el mismo acto por el vendedor.

La Registradora suspende la inscripción por no haberse acreditado la obtención de la previa autorización judicial, requisito que –a su juicio- es necesario porque se trata de un acto dispositivo susceptible de inscripción e implica un gasto extraordinario. Y añade que no se acompaña el testimonio del auto del nombramiento de la tutora.

El Notario recurrente considera que dicha autorización no es necesaria, al no estar incluida la compraventa de un bien inmueble en la relación de actos que el artículo 271 del Código Civil sujeta a dicho trámite. Y, respecto del testimonio del Auto de nombramiento, alega que a la vista del mismo entendió que la tutora ejercía legalmente su representación.

2. La primera cuestión que debe ser objeto de examen es si la compraventa de un bien inmueble se incluye dentro de alguno de los supuestos para los que el Código Civil exige autorización judicial.

En la nota de calificación ahora recurrida, considera la Registradora que era necesaria la autorización judicial al tratarse de un acto dispositivo susceptible de inscripción o de naturaleza extraordinaria. Se hace referencia con ello a dos supuestos diferentes en los que el artículo 271 del Código Civil exige tal requisito. De un lado, el previsto en el artículo

271.2.º para «celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción». De otro, el contemplado en el artículo 271.5.º para la realización de gastos extraordinarios en los bienes.

Inicialmente es necesario señalar que el juego del último precepto citado se limita a los gastos que se proyecten sobre bienes ya existentes en el patrimonio del tutelado, por lo que la compraventa de un bien inmueble no encontraría acomodo dentro de él. El problema por resolver se limita, por tanto, a determinar la posible proyección del artículo 271.2.º del Código Civil a la compraventa de un bien inmueble, una cuestión que ha despertado cierta polémica doctrinal y para la que no han faltado las opiniones en favor de una respuesta afirmativa a partir del argumento de la especial incidencia que la adquisición de un inmueble supone en el ámbito patrimonial del tutelado. Este Centro Directivo, sin embargo, no comparte tal postura.

A la hora de dar respuesta a la presente cuestión resulta esencial tener presente el modo en el que el legislador español ha configurado y dotado de contenido la institución tutelar. De este modo, es necesario ser consciente de que para alcanzar el objetivo esencial de la tutela, es decir, la defensa de la persona y del patrimonio del tutelado, nuestro legislador combina dos mecanismos regulatorios.

Por un lado, y al margen de la identificación de determinados actos excluidos de la representación y administración legal del tutor (cfr. artículos 227 y 267 del Código Civil), se opta con carácter general por conferir al tutor la representación legal del menor o incapacitado y el reconocimiento de un ámbito competencial autónomo que está obligado a ejercer con la diligencia de un buen padre de familia (artículo 270 de dicho Código). Consecuentemente con esta concepción de la tutela, la intervención judicial se produce únicamente en calidad de órgano de control y se materializa a través de diversos instrumentos en el Código Civil, como la exigencia anual de cuentas e informes contenida en el artículo 269.4.º del mismo, la rendición de cuentas ante el Juez al cesar el tutor en sus funciones (art. 279), las medidas que puede adoptar el Juez conforme al artículo 233, y el establecimiento de la responsabilidad en exclusiva por sus actos a través del juego conjunto de los artículos 270 y 285 del Código Civil.

Pero, por otro lado, para determinados actos y contratos el Código Civil contempla un elenco de excepciones al modelo general de actuación del tutor (artículos 271 y 272). Siempre que nos encontremos en uno de estos supuestos, pese a que el tutor continúa siendo quien ostenta el derecho-deber de tomar la iniciativa y, en su caso, materializar el acto o negocio jurídico concreto, corresponde necesariamente a la autoridad judicial determinar la procedencia de su realización. En algunos casos, los contemplados en el artículo 271, la intervención del Juez se materializa mediante la autorización del acto. En otros, aquéllos a los que hace referencia el artículo 272, el legislador opta por aplazar el control y requiere la aprobación judicial.

Una y otra alternativa, en absoluto responden a intereses opuestos sino que, por el contrario, se encuentran al servicio de un interés común: la protección de la persona y del patrimonio del tutelado. Ahora bien, ello no puede hacer olvidar la circunstancia que se acaba de apuntar, esto es: el modelo general de control judicial del tutor por el que opta el ordenamiento español no es el de autorización ni el de aprobación. Por el contrario, la concesión al tutor de un margen suficiente de autonomía es la única forma de responder a las necesidades de la práctica y de alcanzar los fines atribuidos a la institución tutelar. Establecer una lista desproporcionada de actos en los que resultase preceptiva la intervención judicial supondría la práctica paralización de la actuación del tutor y, con ello, un serio perjuicio para los intereses del representado. Ello obliga a desterrar una idea que parece haber calado en cierto sector doctrinal, como es que la protección del tutelado debe pasar necesariamente por la autorización judicial. En realidad sucede más bien al contrario: los objetivos típicos de la tutela sólo se alcanzan a través de una administración tutelar dinámica que permita dar una respuesta inmediata y eficaz a las continuas demandas que el cuidado de la persona y el patrimonio del tutelado requieren. La autorización judicial únicamente debe entrar en juego cuando la protección del tutelado no pueda alcanzarse a través de otros medios más respetuosos con el modelo de tutela por el que se ha decantado

nuestro legislador. Y es que, no exigir autorización judicial para la actuación del tutor no supone en absoluto la ausencia total de supervisión judicial sino únicamente un diferente modo de ejercitarla. Como ya se ha señalado, los artículos 233, 269.4.º y 279 del Código Civil garantizan la presencia constante y decisiva de la autoridad judicial, a la que se une el ya mencionado régimen de responsabilidad estipulado mediante el juego conjunto de los artículos 270 y 285 del mencionado Código.

Consecuentemente con lo apuntado, el legislador español ha optado por someter a control judicial únicamente una serie de actos o contratos que entiende que por su singular relevancia podrían tener una especial incidencia, actual o futura, en la vertiente personal o patrimonial del tutelado. Con este objetivo incorpora una lista exhaustiva y cerrada en los artículos 271 y 272 del Código Civil -considerada por un amplio sector doctrinal como excesiva- y que, dado su carácter excepcional, necesariamente debe ser objeto de interpretación restrictiva. Evidentemente, puede haber otros actos o contratos susceptibles de afectar a la persona o al patrimonio del tutelado al margen de los reconocidos en esa enumeración. Sin embargo, el legislador considera que no justifican la imposición de una restricción tan severa al devenir ordinario de la actividad del tutor. A juicio de este Centro Directivo, la adquisición de un bien inmueble se encuentra precisamente en esta situación.

Un primer argumento en apoyo de esta interpretación nos lo ofrece la evolución histórica del artículo 271.2.º. Basta con contrastar el precepto con su redacción anterior a la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, para tomar conciencia de que el tenor del actual apartado 2.º carece de la amplitud de aquél. Mientras que en el texto ya derogado se exigía la autorización judicial para «celebrar contratos o realizar actos susceptibles de inscripción», en el actual se limita el juego del precepto únicamente a los contratos o actos «que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción». Se respondía con ello a una demanda doctrinal en el sentido de que la sustitución del requisito de la autorización del Consejo de Familia por el más complejo y difícil de obtener en la práctica de la autorización del Juez, obligaba limitar ésta de forma exclusiva a los actos dispositivos.

Es más, hasta la regulación introducida por la Ley 13/1984, de 24 de octubre, inmediatamente anterior a la actual no se introdujeron en el artículo 272 del Código Civil dos supuestos tasados de actos de adquisición en los que se requería la autorización judicial: la realización de gastos extraordinarios en los bienes del tutelado y la aceptación de dinero a préstamo. Con la redacción vigente, los dos supuestos contemplados en el antiguo artículo 272 se han incorporado a los apartados 5.º y 8.º del artículo 271, sin que se haya añadido ningún supuesto adicional de acto de adquisición en el que resulte necesaria la autorización judicial. En consecuencia, no es posible entender que el artículo 271.2.º se proyecte sobre los contratos de adquisición de bienes inmuebles ni, en general, sobre cualquier otro acto adquisitivo que suponga la aplicación de dinero del tutelado. La referencia contenida en el precepto a los actos y contratos «que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción» responde, simplemente, al hecho de que el legislador entiende que existe una serie de actos que, pese a no ser actos de enajenación o gravamen del patrimonio del tutelado «stricto sensu», deben ser también considerados como actos dispositivos y merecen, por tanto, un trato similar. Es el caso del reconocimiento de derechos reales o de los negocios sobre el rango hipotecario.

Pero los argumentos a favor de la interpretación ahora mantenida van más allá de la propia redacción del precepto. La exigencia de la autorización judicial tiene como finalidad la defensa del patrimonio del tutelado frente a actos que pudieran ponerlo en peligro por su especial importancia. Pues bien, resulta evidente que si el legislador hubiera querido someter a autorización ciertos actos de adquisición no habría utilizado como criterio delimitador su acceso al Registro sino, en todo caso, su cuantía o relevancia. Si lo que supuestamente se persigue es proteger al tutelado frente a actos o contratos que pudieran atentar contra la integridad de su patrimonio, carece de sentido limitar la autorización judicial únicamente a los actos inscribibles y, en cambio, permitir sin ningún tipo de

restricción la celebración de actos no inscribibles, en especial si se tiene en cuenta que ambos podrían tener un impacto equivalente sobre los bienes del menor.

Asimismo, es posible colegir en nuestro ordenamiento una clara intención en el sentido de dar libertad al tutor para realizar actos de inversión, intención que es posible identificar ya en la reforma operada por la Ley 13/1984 al desaparecer la exigencia de autorización del Consejo de Familia «para colocar el dinero sobrante de cada año después de cubiertas las obligaciones de la tutela». No existe dato alguno en la actual redacción del artículo 271 que permita identificar un cambio de criterio al respecto, por lo que exigir autorización judicial para realizar actos de adquisición –salvo, claro está, los expresamente reconocidos–, atentaría frontalmente contra la mencionada intención.

A las razones anteriores hay que añadir que el propio artículo 271.2.º, al menos de forma explícita, excluye de la autorización judicial la adquisición de derechos de suscripción preferente de acciones. Es cierto que el precepto no reconoce esta posibilidad de forma expresa, limitándose a excluir la autorización judicial en los supuestos contrarios, es decir, los de venta de derechos de suscripción preferente; ahora bien, resultaría manifiestamente incongruente que el artículo 271.2.º excluyera la autorización judicial en los casos de enajenación de derechos de suscripción preferente y en cambio sí la exigiera cuando el tutor adquiriese estos derechos. En definitiva, se admite la compra de estos derechos sin autorización judicial y ello constituye una nueva muestra de la posibilidad de adquisición de bienes por parte del tutor sin dicha limitación.

Otro argumento a favor de esta interpretación nos lo ofrece la brevedad de los plazos para la realización de determinados actos de adquisición. Piénsese, por ejemplo, en los nueve días contemplados para el retracto de comuneros y colindantes (art. 1524 del Código Civil) o en el mes previsto para el retracto de coherederos. Exigir en estos casos la autorización judicial haría prácticamente imposible el cumplimiento de tales plazos.

Finalmente, un último aval a favor de esta concepción del artículo 271.2.º lo encontramos en la potestad de que gozan los padres, en calidad de representantes legales de sus hijos y administradores de sus bienes, de realizar sin autorización judicial actos de aplicación de dinero o de capitales de los sometidos a patria potestad en adquisición de bienes inmuebles, incluso cuando éstos se encuentren gravados. Este Centro Directivo ha admitido ya que los padres, como representantes legales de sus hijos y administradores de sus bienes, pueden, sin autorización judicial, realizar actos de aplicación de dinero o capitales de los sometidos a su patria potestad en la adquisición de bienes inmuebles, incluso cuando éstos se hallen gravados (Resoluciones de 2 de julio de 1931, 7 de julio de 1998 y 21 de febrero de 2004), a lo que hay unir que el Tribunal Supremo ha considerado excluidos de autorización judicial determinados actos de disposición o de gravamen de dinero de los sometidos a patria potestad (Sentencia de 28 de noviembre de 1989). Ciertamente existen evidentes diferencias entre el régimen normativo de la tutela y el de la patria potestad. Sin embargo ello no impide identificar importantes similitudes entre ambas funciones protectoras que dotan a este último de un destacado valor heurístico para resolver la cuestión planteada en supuesto del presente recurso.

3. Por lo que se refiere la calificación impugnada en cuanto considera la Registradora que constituye obstáculo a la inscripción solicitada el hecho de que no se acompañe «testimonio del Auto de nombramiento aunque se consignan sus circunstancias, por si de él pudieran resultar reglas específicas para el ejercicio de la tutela», se trata de una cuestión que debe resolverse según la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, resulta de la Resolución de 14 de septiembre de 2004 y de las demás citadas en los «Vistos» de la presente.

El apartado 1 del mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001 establece que «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado 2 del mismo artículo 98 dispone que «La reseña por el

Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, para entender válidamente cumplidos tales requisitos legales en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo con la misma doctrina citada, el Registrador 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 de suficiencia notarial expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio 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 congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que el Registrador no puede revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación «reseña» de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio «valoración» sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación «harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada», de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción «iuris tantum» de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente.

De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de idoneidad o legitimación para intervenir en nombre ajeno «alieno nomine agere», expresado en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, así como, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Como ha recordado recientemente este Centro Directivo en la Resolución de 2 de diciembre de 2010, confirman la anterior conclusión los antecedentes legislativos y la redacción final del artículo 98 de la Ley 24/2001, después de la modificación efectuada por el artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad, así como el criterio sostenido reiteradamente por esta Dirección General.

4. Examinado el título presentado en este caso, se observa en el mismo una especialidad consistente en que la reseña se efectúa de un testimonio de un Auto judicial. Y no puede negarse a tal documento el carácter de auténtico. Asimismo, debe considerarse que la reseña está hecha con corrección, pues en la misma se indica el tipo de resolución, el Juzgado del que proviene y su fecha. Cabe añadir, además, que en el presente caso no nos encontramos con una calificación de documentos judiciales sino, por el contrario, con la de un documento público notarial en el que se reseñan los datos identificativos de la

resolución judicial. Además, se recoge la manifestación de la tutora relativa a la vigencia de su cargo y al hecho de no haber variado la capacidad de la representada.

Ahora bien, en la escritura calificada falta ese juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, por lo que ante esta omisión el Registrador no sólo puede sino que debe calificarla como defecto que impide que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible. Y, precisamente porque se trata de un requisito imprescindible del instrumento público (cfr. artículos 98 de la Ley 24/2001 y 166 del Reglamento Notarial), dicha omisión únicamente podrá subsanarse mediante un nuevo juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas de que se trate (aparte la posibilidad de ratificación del negocio, en su caso).

Lo que ocurre es que el defecto que alega la Registradora no es el consistente en la ausencia de dicho juicio sobre la suficiencia de facultades representativas (omisión que, por lo demás, podría en su caso ser subsanada ex artículo 153 del Reglamento Notarial, y habrá de ser objeto de la pertinente calificación por parte del Registrador, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario), sino que se limita a exigir que se acompañe testimonio del auto de nombramiento del representante, por lo que tampoco puede ser confirmada su calificación en cuanto este extremo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 17 de enero de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.