

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6671 *Resolución de 13 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 53, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Luis Maiz Cal, notario de Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Jené, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de septiembre de 2019 por el notario de Madrid, don Luis Maiz Cal, se otorgó compraventa, en la que a los efectos de este expediente interesa lo siguiente: que el representante de la parte compradora lo hacía en su calidad de administrador único de la sociedad que representaba, lo que se acreditaba con copia autorizada de la escritura de elevación a público, debidamente inscrita, de su nombramiento, y tras las referencias de rigor relativas a la titularidad real y otras, el notario autorizante, expresaba lo siguiente: «Yo, el Notario, considero suficientes todas las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que esta escritura se refiere (...) Juzgo a los señores comparecientes con la capacidad legal y legitimación necesaria para otorgar la presente escritura de compraventa». En la escritura, que se titulaba «escritura de compraventa», en la comparecencia, aparecían las partes como «compradora» y «vendedora»; en el expositivo I, se hacía referencia a «mediante venta directa», «la mejor oferta para la compra de la finca objeto de la presente» por varias veces; en el expositivo II, se hacía referencia a la «parte vendedora» y a la «parte compradora»; en el expositivo tercero se hacía referencia a la «autorización para la venta directa»; en las disposiciones constaba «vende y transmite» y «compra y adquiere», y «parte vendedora» y «parte compradora» varias veces.

II

Presentada el día 16 de septiembre de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, a la vista de su contenido y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la inscripción a que aquél se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Primero: Con fecha 16 de septiembre de 2019 se autoriza escritura de compraventa, autorizada por el Notario de Madrid Luis Maiz Cal, que fue presentada telemáticamente en este Registro el mismo día de su otorgamiento. Con fecha 10 de octubre de 2019 se presenta copia autorizada en papel de la que resulta el cumplimiento del art. 254 de la Ley Hipotecaria.

Segundo: Comparece en el documento Don R. V. G. como Administrador Único de la sociedad compradora “Recuperaciones Metalúrgicas Valencia S.L.”, encontrándose facultado en virtud de escritura de poder cuyos datos de fecha, notario autorizante, protocolo e inscripción en el Registro mercantil se hacen constar.

En cuanto al juicio de suficiencia, dice el Notario que: “considero suficientes todas las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que esta escritura se refiere”.

Fundamentos de Derecho

Primero: Conforme a lo dispuesto en el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, en la redacción dada por la ley 24/2005: “2. 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”.

En este caso, en cuanto al juicio de suficiencia efectuado por el Notario, no consta para qué considera suficientes el notario autorizante las facultades. Y, por lo tanto, no puede cumplirse lo dispuesto en la ley, esto es, calificar la congruencia del juicio de suficiencia con el contenido de la diligencia, al tratarse de una remisión genérica, válida para cualquier acto o contrato.

Segundo: La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas Resoluciones de las que se citan varias a continuación, ha perfilado cuando debe entenderse correctamente efectuado el juicio de suficiencia notarial.

a) De 30 septiembre y 8 noviembre 2002: no basta con que el Notario exprese lacónicamente la suficiencia del poder “para el otorgamiento de esta escritura” (o utilice fórmulas similares), sino que ha de hacer una referencia concreta a las facultades conferidas, en congruencia con el contenido de la escritura que autoriza; concreción que podrá hacer apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades.

b) De 12 y 13 de septiembre de 2006: no basta con que el notario reseñe adecuadamente el título de representación, sino que imperativamente ha de emitir juicio de suficiencia expreso y concreto del mismo en relación con el acto o negocio jurídico documentado, de suerte que el registrador deberá calificar tanto la reseña como el juicio, así como la congruencia de éste con el acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

c) De 6 de noviembre de 2007 (tres Resoluciones de la misma fecha): El juicio de suficiencia hecho por el notario es incompleto si se omite la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera el notario que el representante tiene facultades suficientes.

El criterio asentado de la DGRN en cuanto al alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes, y manifestado claramente en resoluciones como la de 16 de diciembre de 2015 es el que seguidamente se transcribe (...) lo que más se ajusta al caso que nos ocupa:

“De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo -Sentencia de 23 de septiembre de 2011- y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 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 a 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 notarial de suficiencia 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.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente 'para el acto o negocio documentado', en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza -cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015-."

En la misma línea, la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 5 de enero de 2017 ha declarado: "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 notarial de suficiencia 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. En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas -del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente 'para el acto o negocio documentado', en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza".

Por otra parte, diversas RDGRN no referidas a apoderados sino a administradores (v.g. 27 de septiembre de 2006, 3 y 4 de octubre de 2006 y 6 de noviembre de 2007) han confirmado notas de calificación por omisión del juicio notarial de suficiencia declarando que "de cuanto antecede resulta que, según la letra y la ratio del mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, la exigencia relativa al juicio notarial de suficiencia de la representación es aplicable no sólo en los casos de actuación mediante apoderamiento, sino también en supuestos de representación legal u orgánica (sin que, respecto de esta

última constituya obstáculo el hecho de que sea ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo).

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la inscripción del título presentado

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Madrid, 15 de octubre de 2019 (firma ilegible) Fdo. Francisco Javier Gómez Jené.»

III

Mediante diligencia complementaria, de fecha 12 de noviembre de 2019, el notario autorizante, a la frase de la escritura, «para el acto o contrato a que esta escritura se refiere», añadió la palabra «escritura de compraventa se refiere». Causó inscripción.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Maiz Cal, notario de Madrid, interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Primero.—Que en la segunda línea de la escritura -la primera es el número de protocolo- se titula «escritura de compraventa»; en la intervención y antes de la exposición, se dice «juzgo a los señores comparecientes con la capacidad legal y legitimación necesaria para otorgar la presente escritura de compraventa». Al hacer el juicio de suficiencia se redactó así: «Yo, el Notario, considera suficientes todas las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que esta escritura se refiere»; la nota resulta sorprendente porque el registrador da a entender que como no se dice exactamente en dicho lugar que son suficientes las facultades para otorgar la escritura de compraventa, él no puede llegar a saber para qué son suficientes las facultades. Esto, teniendo en cuenta que la calificación es de «este documento», no del número siguiente de protocolo, o del anterior, es lo que resulta incomprensible.

Segundo.—El notario en la formación de su juicio no tiene que observar ningún procedimiento determinado (salvo en el caso del artículo 665 del Código Civil); y, además, el juicio de suficiencia corresponde en exclusiva al notario. En consecuencia, si no hay un requisito sacramental de cómo hacerlo y dónde hacerlo, y dicho juicio corresponde al notario, será él el encargado de su redacción, siempre que quede suficientemente clara.

Tercero.—El Tribunal Supremo en reiteradas sentencias, Entre ellas las de 20 y 22 de noviembre de 2018, señala que el artículo 28 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, prevalece sobre el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al tratarse de una norma especial.

V

Mediante escrito, de fecha 21 de noviembre de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución; 18 y 19 bis 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; 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; la Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2000, 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 2007, 17 de enero, 9, 10,

11 y 22 de junio y 4 de agosto de 2011, 4 y 22 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 9 de enero y 24 de junio de 2013, 22 de febrero de 2014, 14 de mayo, 14 de julio, 26 de noviembre y 11 de diciembre de 2015 y 10 de marzo de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que interviene un representante -administrador único- mediante escritura de nombramiento cuyos datos de fecha, notario autorizante, protocolo e inscripción en el Registro Mercantil están acreditados; en el juicio de suficiencia consta lo siguiente: «Yo, el Notario, considero suficientes todas las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que esta escritura se refiere (...) Juzgo a los señores comparecientes con la capacidad legal y legitimación necesaria para otorgar la presente escritura de compraventa». En la escritura, que se titula «escritura de compraventa», en la comparecencia, aparecen las partes como «compradora» y «vendedora»; en el expositivo I, se hace referencia a «mediante venta directa», «la mejor oferta para la compra de la finca objeto de la presente» por varias veces; en el expositivo II, se hace referencia a la «parte vendedora» y a la «parte compradora»; en el expositivo tercero se hace referencia a la «autorización para la venta directa»; en las disposiciones, consta «vende y transmite» y «compra y adquiere», y «parte vendedora» y «parte compradora» varias veces.

El registrador señala como defecto que, en cuanto al juicio de suficiencia efectuado por el notario, no consta para qué considera suficientes el notario autorizante las facultades. Y, por lo tanto, no puede cumplirse lo dispuesto en la ley, esto es, calificar la congruencia del juicio de suficiencia con el contenido de la diligencia, al tratarse de una remisión genérica, válida para cualquier acto o contrato.

El notario recurrente alega lo siguiente: que en la escritura se dice literalmente que se consideran suficientes todas las facultades a que se refiere el acto o contrato «a que esta escritura se refiere (...) Juzgo a los señores comparecientes con la capacidad legal y legitimación necesaria para otorgar la presente escritura de compraventa»; que el notario no tiene que observar ningún procedimiento determinado para el lugar de hacer el juicio de suficiencia y corresponde en exclusiva al notario determinarlo, y en consecuencia, si no hay un requisito sacramental de cómo hacerlo y dónde hacerlo, y dicho juicio corresponde al notario, será él el encargado de su redacción, siempre que quede suficientemente clara.

2. Para la resolución de este expediente hay que recordar la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Establece el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, 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 segundo del mismo artículo 98 establece 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».

Por otra parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 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 la

responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

El Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011, en su fundamento de Derecho cuarto, señala lo siguiente: «Por último, tampoco puede el registrador, según la norma citada, solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación, ni le corresponde examinar el cumplimiento que el notario haya dado a lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 98 en cuanto a la incorporación a la matriz de determinados documentos, de modo que si lo hace parcialmente deba dar fe el propio notario de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni en forma alguna modifique o condicione la parte transcrita, pues tal previsión normativa se refiere a la actuación del propio notario autorizante de la escritura en que alguna de las partes compareció representada y no al supuesto de que ante él se acredite la representación mediante copia parcial de la escritura de apoderamiento, que es el supuesto litigioso».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 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 notarial de suficiencia 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.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

El criterio seguido por el citado Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008 y Sala de lo Civil, en su Sentencia

de 23 de septiembre de 2011 (cfr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

3. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación. En la Resolución de 10 de marzo de 2016 se entendió que no es admisible la expresión de que en el poder se confieren al apoderado facultades representativas para llevar a cabo «el negocio jurídico objeto de la escritura»; en la de 2 de diciembre de 2010, se rechazó el juicio de suficiencia de las facultades representativas en el que se emplea una expresión genérica -«(...) para formalizar la presente escritura (...)»- y se determinó que debería ser «un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título»; en las Resoluciones de 12 y 13 de septiembre de 2006 se afirma que no basta con que el notario reseñe adecuadamente el título de representación, sino que imperativamente ha de emitir juicio de suficiencia expreso y concreto del mismo en relación con el acto o negocio jurídico documentado, de suerte que el registrador deberá calificar tanto la reseña como el juicio, así como la congruencia de éste con el acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título; en la de 6 de noviembre de 2007, se recuerda que el juicio de suficiencia emitido por el notario es incompleto si se omite la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera el notario que el representante tiene facultades suficientes; por último, en las de 30 septiembre y 8 noviembre 2002, se afirma que no basta con que el notario exprese lacónicamente la suficiencia del poder «para el otorgamiento de esta escritura», sino que ha de hacer una referencia concreta a las facultades conferidas, en congruencia con el contenido de la escritura que autoriza; concreción que podrá hacer apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades.

Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

4. Debe tenerse también en cuenta que el Tribunal Supremo (vid. Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), ha reiterado recientemente lo siguiente: «(...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la “reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado”, debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial (...) La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere (...)». Y añade que el

juicio que artículo 98 de la Ley 24/2001 «atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador./ Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado».

5. En el concreto supuesto de este expediente, el notario emite su juicio de suficiencia literalmente como sigue: «Yo, el Notario, considero suficientes todas las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que esta escritura se refiere (...) Juzgo a los señores comparecientes con la capacidad legal y legitimación necesaria para otorgar la presente escritura de compraventa».

Así, de acuerdo con lo inicialmente expuesto, el notario ha designado el negocio jurídico y utilizado el concreto término de «compraventa»; no se emplea una expresión genérica, ambigua o imprecisa, sino que, por el contrario, es expresa y concreta, especificando que se trata de una compraventa; el juicio es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado; por lo que a la vista de estos razonamientos, el juicio de suficiencia que realiza el notario autorizante de la escritura calificada cumple con las referidas exigencias de incluir datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad representativa acreditada y el concreto acto o contrato documentado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 13 de febrero de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.