

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13439 *Resolución de 22 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Adeje, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subrogación de acreedor hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Martínez del Moral, notario de Santa Cruz de Tenerife, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Adeje, don Perfecto Blanes Pérez, por la que suspende la inscripción de una escritura de subrogación de acreedor hipotecario.

Hechos

I

En escritura de subrogación de acreedor en préstamo hipotecario autorizada el día 12 de marzo de 2021 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, con el número 640 de protocolo, la entidad «Cajasiete Caja Rural, S.C.C.», se subrogaba en la posición de acreedor que ostentaba «Bankia, S.A.» en la hipoteca que gravaba la finca registral número 44.895 del Registro de la Propiedad de Adeje.

II

Presentada la dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia:

N.º de entrada: 944/2021.

Clase de documento: Subrogación de Hipoteca Fecha del documento: 12-03-2021.

Notario: Javier Martínez del Moral Protocolo: 640.

Asiento: 807/0 -Diario: 122.

Fecha presentación del documento: doce de marzo de dos mil veintiuno.

Nota de calificación.

Examinado el documento arriba referenciado, a la vista de su contenido y de los asientos del Registro y de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha sido calificado negativamente por el Registrador que suscribe, por lo que se ha suspendido la inscripción del documento por el/los siguiente/s defecto/s que tiene/n el carácter de subsanable/s:

Hechos:

Se califica escritura de subrogación de acreedor en préstamo hipotecario autorizada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Moral, el día 12 de marzo de 2021, número 640 de protocolo, presentada en este Registro de la Propiedad con el número de entrada 944/2021, asiento número 807 del Díaño 122, en la que la entidad Caja Siete, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, se subroga en la

posición de acreedor que ostenta Bankia, Sociedad Anónima, sobre la finca registral 44.895 de este Registro de la Propiedad.

1. La entidad acreedora Cajasiete, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito se halla representada por P. C. R. A. en calidad de apoderado. Su representación se acredita por el Notario autorizante del modo siguiente:

– He tenido a la vista el título legítimo de representación formalizado en escritura de poder no revocado ni modificado. otorgada ante la [sic] Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Morales. el día 3 de junio de 2016, número 875 protocolo.

– Yo el notario, hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para suscribir préstamos o créditos con garantía hipotecaria, ampliaciones, novaciones y modificaciones, con los pactos complementarios que se comprenden en este título.

2. El análisis de los términos empleados por el notario autorizante a la hora de referirse al documento del que dimana la representación conduce a la suspensión de la inscripción por su imprecisión.

En efecto, título legítimo no se consideran lo suficientemente ajustado a los conceptos jurídicos al uso, para designar el documento que sirve de base para incorporar el poder.

3. Por todo ello, es doctrina constante y reiterada de la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado que la precisión técnica que debe exigirse a todo documento notarial, habida cuenta de sus efectos y especial transcendencia que la ley atribuye hoy a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, imponen un mayor rigor terminológico. En consecuencia, con expresiones genéricas imprecisas o ambiguas como las utilizadas inducen a considerar que, en el caso concreto. no se ha cumplido cabalmente con la forma de plasmar el juicio de suficiencia que la ley exige a la vista del documento autentico o copia autorizada exhibida al notario autorizante.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Artículo 98 del Reglamento Hipotecario.

El Registrador considerará. conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos. según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente. de cualquiera de las circunstancias que. según La ley y este Reglamento, debe contener la inscripción. bajo pena de nulidad.

Artículo 98 de la Ley 24/2001. Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el notario.

1. 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.

2. La reseña por el Notario 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.

3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita.

Artículo 148 del Reglamento Notarial.

Los instrumentos públicos deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni términos oscuros ni ambiguos, y observando, de acuerdo con la Ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma.

Artículo 1259 del Código Civil.

Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del notariado de fecha 16 de octubre de 2019. Boletín oficial del Estado 22 de noviembre del mismo año, número 281.

Y una vez calificadas las cláusulas que configuran la garantía hipotecaria a inscribir y la obligación asegurada, con la extensión prevista en los artículos 12, 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria, artículos 83 y 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, artículo 8 de la Ley 7/1998 de 13 de abril de Condiciones Generales de la Contratación, y Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 y 14 de junio de 2012; del Tribunal Supremo 792/2009 de 16 de diciembre, entre otras, y la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, así como otras normas de carácter similar, así como la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario no se inscribirán las siguientes cláusulas:

De conformidad con la Ley 5/2019 (LCI):

A) Defectos en relación con los intereses.

(...)

Parte dispositiva.

En virtud de lo expuesto, don Perfecto Blanes Pérez, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo:

Primero. Suspender la inscripción pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y Notario autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota podrá (...)

En Adeje, a 22-04-2021.–El registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Perfecto Blanes Pérez con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Martínez del Moral, notario de Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso el día 21 de mayo de 2021 en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho

Primero. De la redacción del juicio de suficiencia.

La escritura calificada se expresa como sigue:

“...Sus facultades para este acto resultan de la escritura de poder que le fue conferido a su favor, entre otros, por don..., en su calidad de presidente del Consejo Rector de la citada Caja, según resulta de la escritura de poder especial autorizada por mí el infrascrito Notario, el día 3 de junio de 2016, con el número 875 de mi protocolo: publicada en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife...”

He tenido a la vista el título legítimo de representación formalizado en escritura de poder. no revocado ni modificado, antes reseñado. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre yo, el Notario, hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para suscribir préstamos o créditos con garantía hipotecaria, ampliaciones, novaciones y modificaciones, con los pactos complementarios que se comprenden en este título.

Me asegura la vigencia de su apoderamiento y facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de su representada. Igualmente me asevera que los datos de identificación de su representada, domicilio y especialmente, el objeto social, no han variado con respecto a los que constan en los documentos fehacientes exhibidos”.

Segundo. Los significados de “título”, “legítimo” y de “representación” según la Real Academia Española de la Lengua; el concepto de “escritura” según el reglamento notarial.

La imprecisión la alega el registrador porque entiende que “...título legítimo no se consideran (sic) lo suficientemente ajustado a los conceptos jurídicos al uso...”

Como puede apreciarse, el registrador considera impreciso el uso de unos conceptos que –a su entender– no están al “uso”. No motiva en qué sentido no son “conceptos al uso” los indicados en el título calificado ni, en general, nos revela cómo puede ser imprecisa la utilización inusual de términos precisos.

2.1 Vayamos por partes. El problema, a nuestro juicio, no es de imprecisión de la escritura, sino de la impostada incomprensión lectora del funcionario, perfectamente ilustrarle si repasamos el significado de las expresiones manejadas en el texto, con base en el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua (en adelante la RAE) y como parte o apéndice de éste, del Diccionario Panhispánico del Español Jurídico (en lo sucesivo, DPEJ), puesto que la vía hermenéutica literal, como las demás herramientas interpretativas de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil, son de obligada aplicación por el registro de la propiedad para la comprensión de la redacción de los instrumentos públicos, según doctrina vinculante, constante y uniforme del Centro Directivo.

El juicio de suficiencia de la escritura calificada, por lo que hace a la determinación del título formal representativo, indica haber tenido a la vista el “título legítimo de representación”.

Según la RAE: Título es: (der) “1. El documento que acredita un derecho... 3. Justificación jurídica de un derecho u obligación...”

Legítimo es: (der) “...3. que es auténtico, genuino y verdadero”.

Por representación se entiende: “...4. Actuación en nombre de una persona, de una institución o de un colectivo”.

En consecuencia, la expresión “título legítimo de representación”, según la RAE es equivalente o sinónimo de documento auténtico o justificación jurídica auténtica, genuina y verdadera” de la “actuación en nombre de una persona”.

2.2 Más adelante se expresa que ese documento auténtico está “formalizado en escritura de poder”. Obsérvese que no se dice “copia de la escritura”, terminología genérica contra la que se podría cuestionar si lo que se tiene a la vista es una copia autorizada, una copia simple o una fotocopia. El texto del documento no deja margen a la interpretación porque lo que se dice tener a la vista es la “escritura de poder”.

Pues bien, el artículo 221 del Reglamento Notarial dispone que:

“Se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de ésta misma expedidas con las formalidades de derecho...”

Por tanto, la expresión “escritura” únicamente puede referirse a la “matriz” o la “copia autorizada” según explicita el propio legislador.

No se trata de una expresión genérica ni imprecisa como dice el registrador, ni tales expresiones tienen nada que ver con “la forma de plasmar el juicio de suficiencia que la ley exige”, como nos dice la calificación, sino con la manera de identificar el título material y formal que sirve de soporte a tal juicio.

El artículo 148 del Reglamento Notarial exige redactar los instrumentos públicos con un estilo claro, puro y preciso, expresivo de la verdad en el concepto y la propiedad en el lenguaje. Para alcanzar ese grado de precisión (fijando la verdad en el concepto y la propiedad en el lenguaje) no es necesario utilizar de forma exclusiva o excluyente expresiones que según el criterio u opinión del registrador competente sean usuales, comunes o habituales; mayor precisión se alcanza cuando se vierten conceptos técnicos de significación unívoca que han de ser interpretados en el sentido más acorde para que el título produzca los efectos que le son propios (artículo 1284 del Código Civil y –por todas– RDGRN 10 de noviembre de 2003).

Es cierto que la RDGRN de 16 de octubre de 2019 considera insuficiente la expresión “escritura” sin que se determine que esa escritura es la matriz que, en este caso, obra en mi protocolo, o su copia autorizada o auténtica, expresión equivalente a título legítimo de representación según la RAE.

En consecuencia, cuando la escritura calificada dice que se ha “tenido a la vista” el “título legítimo de representación formalizado en escritura de poder”, se está diciendo con toda precisión, según la RAE y el artículo 221 del Reglamento Notarial, que se ha tenido a la vista la “matriz o la copia autorizada expedida con las formalidades de derecho del documento auténtico o genuino de representación”.

2.3 Por lo demás, los conceptos de “título”, “legítimo” y “escritura”, así como la expresión “he tenido a la vista” pueden considerarse usuales en el ámbito de la redacción de los instrumentos públicos y, desde luego, son usuales, comunes y habituales en los instrumentos que autorizo. De hecho, son admitidos y correctamente entendidos sin reserva alguna, se inscriben sin fricciones en todos los registros donde se presentan y sirven para acreditar legítimamente su contenido en los ámbitos judiciales y extrajudiciales donde circulan.

Tercero. Extralimitación de competencias del registrador sobre el juicio de suficiencia representativa.

La calificación registral de las escrituras no se extiende al juicio de suficiencia representativa, ni desde una perspectiva formal, ni desde una perspectiva material.

Se trata de una actividad de comprobación puramente requisital (STS 23 de septiembre de 2011) que se proyecta limitadamente a dos elementos. De un lado, la identificación del título legítimo de representación, con expresión tanto del notario o autoridad que lo haya otorgado o decretado, como de los demás elementos que permitan su individualización; señaladamente, la fecha y número de protocolo o autos. De otro, a la congruencia del juicio emitido por el notario autorizante –bajo su responsabilidad– con referencia al acto o contrato de que se trate.

Fuera de estos estrictos términos, el registrador carece de competencia para cuestionar la forma y el fondo de ese juicio, como hace en la calificación recurrida, en la que parece exigir expresiones sacramentales que resulten cómodas a la oficina registral según su saber y entender, tales como las que apunta: “documento auténtico” o “copia autorizada exhibida” que, a fortiori, son sinónimas a las manejadas en la escritura calificada. Pero, en cualquier caso, tal exigencia supone una extralimitación de la función registral que no se extiende a la selección o predisposición de los vocablos o del uso del lenguaje técnico de redacción de los instrumentos públicos, ni de la plasmación o relato de los elementos necesarios de cognición exhibidos o de la voluntad manifestada de los otorgantes, sino a la inscripción de tales actos redactados con propiedad por el funcionario competente, amparadas cabalmente por la RAE y la DPEJ, más allá de lo usual o inusual que según su intelecto le puedan resultar tales expresiones.

Cuarto. Incongruencia de la calificación al peso sobre indeterminadas e inexistentes cláusulas contractuales valoradas en abstracto.

4.1 Anticipábamos en el relato fáctico que junto al defecto general de inscribibilidad se invocaban por el registrador un catálogo general de defectos ordenados en cuatro apartados: efectos en relación con los intereses, en relación con las comisiones y gastos y relacionados con las cláusulas de vencimiento anticipado. Por lo demás, se incorpora como cajón de sastre otra serie de objeciones por aplicación de la Ley 1/2013.

Antes de cotejar el listado con las cláusulas reales del contrato resulta obligado cuestionar este modo de emitir calificaciones o precalificaciones:

1.º Incongruencia material: La inmensa mayoría de objeciones se refieren a cláusulas que no forman parte del título calificado. Parece que el registrador no se molesta en calificar el título concreto, sino que se realiza un “corta y pega global” de un modelo de observaciones generales frente a cláusulas de minutas, cualquiera que sea su redacción, con independencia de cuál sea la entidad financiera que las aplica y el modelo predispuesto al que pertenezcan. En suma, la incorporación de semejante argumentario general acredita, más allá de cualquier opinión interesada, el incorrecto ejercicio de la actividad calificadora exigible a todo funcionario público; así resulta, desde una perspectiva formal –como obligación de ajustarse al procedimiento establecido– el artículo 37 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, desde una perspectiva sustantiva –como obligación de ajustarse a la legalidad material– el artículo 39 del mismo texto legal, con las limitaciones cognitivas y funcionales que para la actividad de control de inscribibilidad registral (impone el artículo 18 de la LH).

2.º Decisión injusta. El registrador, de forma consciente y deliberada, esto es, a sabiendas, parece que dicta una precalificación, proscrita en el ámbito registra (art. 258.5 de la LH) que en si misma contiene una decisión o resolución injusta, en la medida que le consta –o debería constarle, aunque ni siquiera se haya leído el título calificado, ni consultado el archivo de condiciones generales o la web del banco– que el argumentario al peso de defectos alegados no son parangonables de la escritura calificada.

3.º Motivación abstracta. El argumentario general va provisto de una fundamentación jurídica de cada elemento o categoría del catálogo que, por definición, no se concreta ni al clausulado general del título calificado ni al contenido o redacción de cada cláusula. Tal forma de proceder imperfecta, vaga e imprecisa ni puede considerarse una calificación, ni mucho menos, la calificación o precalificación ilícita del presente título.

4.º Falta de rigor jurídico. La fundamentación jurídica que, en abstracto, se prevé para cada elemento o categoría del catálogo carece en general de todo rigor técnico, más allá de su obsolescencia. Para no eternizar la exposición de este recurso y habida cuenta que toda la precalificación al peso es categóricamente nula, prescindo del comentario individual de cada una de las objeciones presentadas.

5.º Arbitrariedad. La interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos que, al más alto rango normativo garantiza el artículo 9.3 de la Constitución (y con relación al procedimiento administrativo registral, disciplina el artículo 19 bis y concordantes de

la Ley Hipotecaria), constituye otro reproche que merece esta forma de proceder. El funcionario no se ajusta a los mínimos parámetros que exigen las normas garantistas que regulan el procedimiento administrativo registral. No existe la menor motivación en tanto ésta pasa por una inicial concreción, ausente en esta calificación al bulto.

Tal arbitrariedad produce indefensión y obligará a emitir una nueva calificación posterior violando lo dispuesto en el art. 258.5 de la LH.

6.º Cláusulas contractuales obligacionales y legales. Como broche de cierre nos dice el registro que: "...Y, además, no se han inscrito las cláusulas de carácter meramente personal... ni aquellas cuyo contenido está previsto o regulado por la Ley."

Tal afirmación es tan capciosa (porque no se ha inscrito nada) como de una paradójica imprecisión integral, en tanto se impone al registrador que identifique cuáles son esas cláusulas que no acceden y motive su decisión, sin que sirvan a tal fin expresiones generales que impiden a los interesados recurrir la decisión del funcionario y articular la defensa frente a la denegación del derecho a la inscripción del título.

Todas estas observaciones nos impiden defendernos y oponernos o cuestionar la no inscripción presente o futura de cláusulas concretas del contrato, porque el registrador confiere el carácter de calificación y de defectos de inscripción a cláusulas inexistentes en la escritura y a defectos que sólo existen en su catálogo de oficina.

4.2 A los solos efectos de enumerar los excesos de la precalificación con referencia al contrato presentado, procedo a continuación a cuestionar cada defecto con base en las cláusulas del negocio sometido a publicación registral:

4.2.1 Con relación a los intereses alega los siguientes:

- Variación del tipo de interés sólo al alza: No existe en el contrato que regula una subrogación a interés fijo.
- Utilización de un tipo de referencia no objetivo. No existe tipo de referencia.
- Pacto de cláusula suelo. No existe en el contrato.
- Bonificaciones por suscribir las pólizas de seguro de daños o de seguro de amortización con la entidad prestamista. No existen contratos combinados ni bonificaciones por suscripción de productos.
- Interés moratorio abusivo. No lo es en tanto se establece el prevenido en la Ley 5/2019.
- Interés moratorio abusivo en el supuesto de préstamos hipotecarios a consumidores no sujetos a la Ley 5/2019 (sic). Reitero lo dicho anteriormente.

4.2.2 En relación con las comisiones y gastos.

- Cobro de comisiones que deben ser subsumidas en la comisión de apertura. No se establecen.
- Plazo de notificación de la intención de ejercitar el reembolso anticipado. No se condiciona a previa notificación.
- Pacto de renuncia al derecho de amortización. No existe tal previsión en el contrato.
- Comisión de reembolso o subrogación activa excesiva. Se prevé el establecido en la Ley 5/2019. Comisión de reembolso o subrogación activa en los préstamos a tipo variable no determinada. La hipoteca es a tipo fijo.
- Comisión en caso de cambio de interés variable a interés fijo. No existe tal previsión en el contrato.
- Imputación al prestatario de gastos indebidos. No existe imputación en el contrato.
- Comisión por estudio de pólizas alternativas de seguro de daños o seguro de amortización. No existe tal previsión en el contrato.

4.2.3 Defectos relacionados con las cláusulas de vencimiento anticipado.

- Cláusula de vencimiento anticipado por incompleta información del prestatario acerca de su patrimonio o solvencia.
- Cláusula de vencimiento anticipado con plazos de impago inferiores a los señalados.
- Cláusula de vencimiento anticipado por impago en el que no se pacta el preaviso legalmente establecido.
- Cláusula de vencimiento anticipado por impago de un número de cuotas que no generen incumplimiento grave en los casos de préstamo de consumo en que no sea aplicable la Ley 5/2019.

Todas las previsiones son ajenas al contrato. Se prevé el vencimiento anticipado en los términos prevenidos en la Ley 5/2019.

4.2.4 Defectos de conformidad con la Ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios.

- Pactos de redondeo de intereses ordinarios. No existe tal previsión en el contrato.
- Pacto de vencimiento anticipado por concurso del prestatario. No existe tal previsión en el contrato.
- Pactos de vencimiento anticipado por actos dispositivos sobre la finca hipotecada. No existe tal previsión en el contrato.
- Pactos de vencimiento anticipado por prohibición absoluta de arrendar. No existe tal previsión en el contrato.
- Pactos de vencimiento anticipado en caso de despacho de mandamiento de ejecución. No existe tal previsión en el contrato.
- Pactos de vencimiento anticipado por expropiación de la finca. No existe tal previsión en el contrato.
- Pactos que vinculan el vencimiento anticipado a causas ajenas al contrato de hipoteca. No existe tal previsión en el contrato.
- Pactos de vencimiento anticipado por incumplimiento de prestaciones accesorias. No existe tal previsión en el contrato.
- Pacto de venta extrajudicial si la deuda no se encuentra inicialmente determinada. No existe tal previsión en el contrato.
- Extensión objetiva de la hipoteca a bienes muebles. No existe tal previsión en el contrato.
- Estipulación sobre posposición o igualdad de rango sin sujetarse a los requisitos del artículo 241 del RH. No existe tal previsión en el contrato.
- Pacto de renuncia del deudor a la cancelación parcial. No existe tal previsión en el contrato.
- Atribución al acreedor de la facultad de descontar del precio del remate determinados gastos. No existe tal previsión en el contrato.
- Atribución al acreedor de la facultad de aplicar con cargo a la ejecución extrajudicial los gastos de abogado del acreedor. No existe tal previsión en el contrato.
- Pacto de compensación en garantía. No existe tal previsión en el contrato.
- Estipulaciones relativas a puras obligaciones accesorias del deudor. Dada su generalidad e imprecisión resulta imposible saber a qué se refiere.
- Pactos de sumisión expresa a foro determinado. No existe tal previsión en el contrato.
- Pactos de obtención de segundas copias ejecutivas. Se autoriza a su emisión en los términos reconocidos por la jurisprudencia.
- Pactos de renuncia al deudor a ser notificado en caso de cesión del crédito. No existe tal previsión en el contrato.
- Pacto de exclusión del derecho de rescate. No existe tal previsión en el contrato.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe revocando su calificación respecto del segundo defecto y confirmando su calificación en cuanto al primero, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008 y, de la Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero de 2020 y 23 de junio de 2021.

1. Es objeto de este expediente determinar si siendo la reseña identificativa del poder de representación contenido en la escritura del literal siguiente: «He tenido a la vista el título legítimo de representación formalizado en escritura de poder, no revocado ni modificado, otorgada ante la Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Morales. el día 3 de junio de 2016, número 875 protocolo. Yo el notario, hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para suscribir préstamos o créditos con garantía hipotecaria, ampliaciones, novaciones y modificaciones, con los pactos complementarios que se comprenden en este título», se cumplen los requisitos suficientes para entender válidamente efectuada la reseña identificativa del documento auténtico por el que se confiere el poder o si, como defiende el registrador, la expresión «título legítimo» no se considera lo suficientemente ajustada a los conceptos jurídicos al uso, empleados para designar el documento que sirve de base para incorporar el poder.

2. En relación con la primera cuestión, el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: «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 expresara que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «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 limitara 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 su 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».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y, más recientemente, 1 de junio de 2021) 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 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.

Conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, que recoge y sintetiza la jurisprudencia emanada de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018, resulta que:

1.º Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2.º 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.

3.º Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada».

Así mismo conforme a la jurisprudencia citada y al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral «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».

3. Respecto a los términos en que la reseña identificativa del documento auténtico que se haya aportado al notario para acreditar la representación alegada deba efectuarse, se trata de dilucidar en este expediente si la expresión «título legítimo de representación» es suficiente pues, como alega el recurrente, conforme a la Real Academia Española es sinónimo de documento auténtico o justificación jurídica auténtica, genuina y verdadera de la actuación en nombre de una persona. Y si, cuando más adelante se expresa que ese documento auténtico está «formalizado en escritura de poder», no cabe margen a la interpretación porque lo que se dice tener a la vista es la «escritura de poder» y conforme al artículo 221 del Reglamento Notarial la expresión «escritura» únicamente puede referirse a la «matriz» o la «copia autorizada» según explicita el propio legislador.

Ciertamente, la riqueza de significados de las palabras título y legítimo recogidos en el diccionario de la Real Academia Española, podría atribuirles dicho significado, y también en otros. La acepción de título legítimo comprende también el que en la doctrina jurídica se ha denominado título material, refiriéndose al acto o contrato, en este caso el mandato, conforme a las leyes, esto es legítimo, que se plasma en un documento, título formal según la definición doctrinal, que solo es auténtico cuando, también según la Real Academia Española está autorizado o legalizado.

También, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 19 de marzo de 2007 y se reiteró en la de 16 de octubre de 2019 podría entenderse que, si el notario autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas «acreditadas» para otorgar la escritura de que se trata, y no hace reserva o advertencia alguna sobre la falta de exhibición de documento auténtico, es porque éste se le ha aportado (dicha exhibición es, según el mencionado artículo 98.1, el medio para «acreditar» la representación alegada).

Precisamente para evitar presunciones, interpretaciones dispares o discusiones semánticas, este Centro Directivo ha señalado que, habida cuenta de los efectos y especialmente la transcendencia que la Ley atribuye hoy a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, se impone un mayor rigor en la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial).

Por ello, con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la forma de acreditar la representación exige el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y el propio Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible.

Se exige por tanto la constancia por parte del notario autorizante que realiza el juicio de suficiencia, de que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a «copia» de escritura o simplemente «escritura» que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios.

Debe por tanto confirmarse la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.