

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5414** *Resolución de 14 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 3 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don I. P. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, doña María del Pilar Vaquer Escudero, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 21 de octubre de 2021 por el notario de Madrid, don Esteban Sánchez Sánchez, con el número 4.628 de protocolo, se formalizó la cancelación de determinada hipoteca constituida en garantía de un préstamo concedido a don I. P. G. por la sociedad «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito». Respecto de la representación de la entidad prestamista, el notario autorizante expresaba lo siguiente: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para el otorgamiento del Préstamo Hipotecario a que se refiere la presente escritura pública, según resulta de los documentos auténticos reseñados».

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado bajo el Asiento número 1217 del Diario 76.

El documento que precede, autorizado por el Notario de Madrid Don Esteban Sánchez Sánchez, el día 21 de octubre de 2021, con el número 4.628 de protocolo, que fue presentado en este Registro el día 22 de octubre de 2021, ha sido objeto de calificación negativa sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

#### Hechos.

Doña M. J. F. O., en la representación que ostenta de la Entidad Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito, tiene facultades a juicio del Notario autorizante “para formalizar el préstamo hipotecario a que se refiere la presente escritura pública”, si bien lo realizado en la escritura que se pretende inscribir es una cancelación de hipoteca.

#### Fundamentos de Derecho.

El Notario autorizante de la escritura debe expresar que a su juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que la escritura se refiere. Así resulta del artículo 98-2 de la Ley 24/2001, retocado por la Ley 24/2005 de Medidas fiscales, administrativas y de orden social, y Resolución de la DGRN de fecha 14 de noviembre de 2004.

El defecto señalado es de carácter subsanable.

Contra la presente calificación (...)

Queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles, contados desde la fecha de la última notificación, conforme al Artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Fuenlabrada, a uno de diciembre de dos mil veintiuno La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) María Pilar Vaquer Escudero.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don I. P. G. interpuso recurso el día 15 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que se limitaba únicamente a expresar lo siguiente:

«Recurso contra la calificación negativa escritura cancelación de hipoteca en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Fuenlabrada. María Pilar Vaquer Escudero, registradora de la Propiedad, alega el hecho que el notario que me representaba en la firma de las escrituras no estaba acreditado para mi representación, aunque en las escrituras está debidamente acreditado.

Yo mismo le envié toda la documentación necesaria para la firma, como así consta en las escrituras.

Adjunto calificación asiento 1217 del diario 76, Registro 3 de Fuenlabrada, escrituras cancelación de hipoteca protocolo 4628 notario Esteban Sánchez Sánchez y DNI.»

### IV

El día 11 de enero de 2022, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo con su preceptivo informe. En este informe afirmaba que «por parte del Notario autorizante ha sido remitida a este Registro de la Propiedad diligencia de subsanación del error padecido, el 16 de diciembre de 2021».

### 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 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y de, 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 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 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 y 16 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 y 22 de julio de 2021.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de cancelación de determinada hipoteca constituida en garantía de un préstamo concedido al ahora recurrente.

Respecto de la representación de la entidad prestamista el notario autorizante expresa lo siguiente:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para el otorgamiento del Préstamo Hipotecario a que se refiere la presente escritura pública, según resulta de los documentos auténticos reseñados.»

La registradora suspende la inscripción solicitada porque en la escritura que se pretende inscribir se formaliza una cancelación de hipoteca y no un préstamo hipotecario.

2. El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «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». 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 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 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 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.

Según 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.

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018:

«1. 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. 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. 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”.»

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del art. 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. En el presente caso es evidente que falta la congruencia del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades de representación acreditadas y el contenido de la escritura, pues aquél se refiere literalmente al «otorgamiento del Préstamo Hipotecario», cuando, en realidad, se trata de una escritura de cancelación de hipoteca. Por lo demás, esta falta de congruencia se debe a un error material fácilmente subsanable por el notario autorizante, sin necesidad de que se hubiera interpuesto un recurso como el presente, como resulta de la diligencia notarial de subsanación a la que se refiere la registradora en su informe.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de marzo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.