

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, 12 de septiembre de 2005.—La Directora general. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Javier número 2.

17385 *RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Burgos, don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Burgos n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Burgos don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Burgos n.º 4, don José María Barba González, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

En escritura de 14 de junio 2001 autorizada por el Notario de Burgos don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, una persona física transmitía un local comercial a una Sociedad Limitada.

II

Presentada la escritura en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: Presentado este documento a las 10 horas del 25 de junio de 2001, con asiento de presentación n.º 1502 del Diario 12 de Operaciones, se ha procedido previo examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria 98 y siguientes de su Reglamento, a suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable de no constar la cuota de participación que corresponde al local, por lo que es preciso adaptar los Estatutos de la Comunidad a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, Disposición final de la Ley 8/1999, de 6 de abril). No se extiende anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe interponer recuso, en el plazo de cuatro meses contados a partir de esta fecha, ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sección de Burgos, y después, en su caso, de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme a la regulación de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Burgos, 10 de julio de 2001. El Registrador. Fdo. José María Barba González.

III

Don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que la cuota del local ni consta ni puede constar en la escritura porque no existe ni en el título previo, ni en el Registro de la propiedad, por lo que el Registrador rechaza la inscripción de algo que reúne los mismos requisitos que lo que está inscrito previamente; II) que en idénticas circunstancias no se impidió la inscripción; III) que conforme a la Resolución de la DGRN de 22 de noviembre de 1972 no se puede limitar el poder de disposición del propietario de un local por falta de unos requisitos genéricos afectantes a todo el edificio.

IV

El 19 de septiembre de 2001 el Registrador emitió su informe alegando la necesidad de adaptar los estatutos de la comunidad, en la que no hay cuotas, a la normativa actualmente vigente. Mediante Auto de 3 de octubre de 2001, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León estimó el recurso del Notario. El 9 de octubre de 2001 el Registrador interpuso recurso de apelación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 393 del Código Civil, 1, 8 y 9 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, disposición transitoria primera de

la Ley 49/1960, disposición final de la Ley 8/1999, de 6 de abril, 51 del Reglamento Hipotecario, Resolución de esta Dirección General de 27 de noviembre de 1972.

1. En el presente supuesto se transmite un local en régimen de propiedad horizontal constituida antes de la Ley 49/1960. El Registrador suspende la inscripción al no constar la cuota de participación del mismo en la Comunidad, teniendo en cuenta la obligación de adaptación de los Estatutos a la nueva Ley. El Notario recurre. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando el Registrador.

2. La disposición transitoria primera de la Ley sobre Propiedad Horizontal 49/1960 establecía la obligatoriedad de que las Comunidades sujetas a régimen de propiedad horizontal con anterioridad a dicha Ley adaptaran sus Estatutos a lo dispuesto en la misma en el plazo de dos años desde su entrada en vigor en lo que estuviere en contradicción con sus preceptos. La Ley 8/1999 de 6 de abril de reforma de la Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal, establece en su disposición final única que los estatutos de las Comunidades de propietarios se adaptarán en el plazo de un año a lo dispuesto en la misma. Por otra parte, del artículo 393 del Código Civil, vigente al tiempo de constituirse la Comunidad, resulta la presunción de igualdad en las cuotas de todos los elementos del régimen de propiedad horizontal si no consta la adaptación estatutaria.

3. De conformidad con el artículo 5 de su ley reguladora, una de las circunstancias que ha de contener el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal es la referida a la cuota de participación en los elementos y gastos comunes del indicado régimen. Así pues para las propiedades constituidas con anterioridad a la ley, la determinación de la cuota será en su caso uno de los elementos a fijar. Ahora bien no constando dicha adaptación, ello no puede ser impedimento para la enajenación de los elementos privativos configurados en su día como propiedad independiente y así inscritos en el Registro, teniendo en cuenta además la presunción legal de igualdad de cuotas entre los indicados elementos. Pretender otra cosa sería aplicar una prohibición de disponer que no está legalmente prevista para el caso de la falta de adaptación estatutaria.

4. Ha de tenerse en cuenta por otra parte que la modificación o adaptación estatutaria requiere la intervención de todos los propietarios de la Comunidad, por lo que tal modificación no puede realizarla el propietario individualmente, y en consecuencia la falta de adaptación no puede afectar a la posible realización de actos dispositivos respecto de los elementos privativos para los que sólo los respectivos propietarios están legitimados; si en el Registro no consta adaptación habrá de entenderse transmitida la cuota correspondiente en los elementos comunes que resulte de la indicada presunción de igualdad.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 12 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

17386 *RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de León, don José María Sánchez Llorente, contra la negativa del registrador de la propiedad de León, n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 2, de dicha capital don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 22 de febrero de 2005 don José María Sánchez Llorente, Notario de León, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual, don A. LL. G vendía una parcela de terreno y una cuota indivisa de otra a don F. A. R. y a la sociedad «Rimini Asociados, S.L.».

En dicha escritura se expresa que el comprador don F. A. R. interviene por sí y, además, en nombre y representación de la referida sociedad compradora; respecto de la citada representación, que el representante «Interviene en virtud de escritura de poder especial y de uso exclusivo para la compra de las fincas objeto de esta escritura, otorgado por el Administrador de la sociedad Don Juan Lozano García, en Maspalomas, el día 15 de febrero de 2005, ante la Notario Doña Blanca Fátima Varela Barja, con el número 441 de protocolo, de la que me exhibe una copia

autorizada, que me asevera vigente»; y se añade lo siguiente: «De la copia autorizada de la citada escritura de poder resulta: Que las facultades representativas concedidas al apoderado compareciente son a mi juicio suficientes para la compra de la finca y participación indivisa de fincas objeto de esta escritura y para todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura y que aquí se formalizan. Identifico a los comparecientes por sus D.N.I. exhibidos y les juzgo con la capacidad y legitimación necesarias para otorgar la presente escritura».

II

Presentada copia de la anterior escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad número Dos de León, causó, con fecha 9 de marzo de 2005, el asiento de presentación 357 del Diario 53, y fue calificada negativamente con base en el fundamento de derecho que a continuación se transcribe:

«... Sin que se ponga en duda la suficiencia de las facultades del apoderado para el acto realizado, cuyo juicio ha sido hecho por el Notario bajo su responsabilidad en cumplimiento del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al tratarse de un poder cuya inscripción en el Registro Mercantil no consta, por ser un poder para realizar actos concretos, falta acreditar la legitimación del apoderado mediante su entronque con la sociedad compradora, lo cual requiere indicar no sólo el nombre del administrador de la sociedad, como se hace en la escritura, sino también los datos del documento de su nombramiento e inscripción en el Registro Mercantil o, en defecto de ésta, la presentación de todos los documentos que son necesarios, incluida la historia registral de la sociedad, para calificar la regularidad del nombramiento de dicho administrador. Es posible que el Notario autorizante del poder, además de hacer su propio juicio de suficiencia de las facultades del administrador otorgante, haya recogido la escritura de su nombramiento e inscripción de ella en el Registro Mercantil, pero tales extremos no aparecen en la escritura calificada. Mientras no se acredite como queda dicho la legitimación del apoderado el negocio es momentáneamente ineficaz conforme al artículo 1259 del Código Civil.

En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto de no acreditarse la legitimación del apoderado en los términos que se expresan en el fundamento anterior... León, 14 de marzo de 2005. El Registrador. Fdo.: Eugenio Rodríguez Cepeda.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación el 21 de abril de 2005, haciendo constar que no le había sido notificada dicha calificación.

En dicho recurso alegó: 1.º Que la exigencia expresada por el Registrador supone desconocer que el poder ya fue calificado por el Notario recurrente bajo su responsabilidad a la vista de la copia autorizada y su calificación abarca la totalidad del poder. Que el juicio de suficiencia es sólo la consecuencia final de la labor de calificación, y ese juicio lo formuló habiendo examinado en su integridad el poder. Que es innecesario reflejar en la escritura de compraventa toda la actividad desarrollada para llegar a formular el juicio de suficiencia en los términos en que se ha expresado éste. Que exigir un mayor detalle en dicho juicio de suficiencia supondría frustrar la finalidad de la reforma que supuso el artículo 98 de la Ley 24/2001 al tener que transcribir facultades o nombramientos encadenados que luego no se reflejarán en los asientos del Registro. Que aun menos justificado está lo que pretende el funcionario calificador, al exigir que se le acrediten los datos completos del administrador y –nada más y nada menos– que la historia registral de la sociedad poderante. Que todos esos extremos ya le fueron acreditados en su momento a la Notaria autorizante de la escritura de poder, en la que formuló su juicio de suficiencia, que él, como Notario autorizante de la escritura de compraventa, no ha puesto en duda. Que la exigencia del Registrador es arbitraria, dado que conforme al artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario, el Registrador sólo tiene que hacer constar en su inscripción los datos de la sociedad representada y la identificación del apoderado o representante compareciente y su poder. Que según las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de diciembre de 1997 y 3 de febrero de 2001, el incumplimiento de la obligación de inscribir (si lo hubiere) no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad por el administrador. Que plegarse a la exigencia de acompañar el poder infringiría el artículo 98 de la Ley 24/2001 y la doctrina de esta Dirección General. Que, según dicha norma, la calificación de los poderes ha quedado sustraída a la calificación de los Registradores; y en caso de acompañarse un poder no podrá calificarlo el Registrador y deberá solicitar del Notario que éste formule o complete su juicio de suficiencia; 2.º Que, al declarar el Registrador la «ineficacia del negocio documentado» invade la esfera reservada al Poder Judicial, puesto que únicamente podría declarar no inscribible el documento y no la ineficacia de un contrato de compraventa

formalizado ante Notario y que, en virtud de la teoría del título y modo, transmite el dominio, fuera del Registro de la Propiedad, siendo función de los Jueces, no de un Registrador, declarar su ineficacia o nulidad; 3.º Que el Registrador ha incumplido la obligación de notificar su calificación al Notario. Que, además, elude la aplicación correcta del artículo 98 de la Ley 24/2001 y numerosas Resoluciones de esta Dirección General, en una actitud contumaz contra lo ordenado por su superior jerárquico, lo que pudiera dar lugar a la apertura de expediente disciplinario.

IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 9 de mayo de 2005. En tal informe incluye queja contra el Notario por determinadas expresiones empleadas por éste; y expresa que la calificación fue notificada a dicho Notario por correo electrónico, si bien renuncia a alegar la preclusión del plazo para interponer el recurso por negar el Notario que dicha notificación fuera recibida y por estar interesado en que se entre en el fondo del asunto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis, 23 y 47 de la Ley del Notariado; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 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; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo de 1999, 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 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 17 de junio de 2005, entre otras.

1. Como cuestión formal, sostiene el Notario recurrente que el Registrador ha incumplido la obligación de notificarle su calificación, mientras que éste afirma haberla realizado mediante correo electrónico.

En caso de calificación negativa el Registrador de la Propiedad debe ineluctablemente notificarla al Notario autorizante de la escritura calificada en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre). En este precepto, y en garantía de los interesados, se incrementan notablemente los requisitos formales de la calificación negativa del Registrador, se establece que la notificación de ésta se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y se añade que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente.

En el presente supuesto el Notario recurrente reconoce que aunque no le fue notificada la calificación, tuvo conocimiento de ella a través del comprador, por lo que en principio no sería necesario decidir ahora si el medio de comunicación a que se refiere el Registrador es suficiente para acreditar la realización de dicha notificación, toda vez que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 58.3 de la Ley 30/1992, al interponer el recurso el interesado en condiciones que implican el pleno conocimiento en tiempo oportuno del contenido de la notificación.

No obstante, y habida cuenta de la trascendencia que la regularidad de la notificación de la calificación negativa tiene respecto de la fijación del día a quo del cómputo del plazo para la interposición del recurso así como en relación con el inicio del plazo de prórroga del asiento de presentación (cfr. artículo 323 de la Ley Hipotecaria), interesa dejar constancia del criterio de esta Dirección General sobre dicha cuestión, según el cual (cfr. Resolución de 28 de abril de 2005), y excepción hecha del supuesto de presentación del título por vía telemática con firma electrónica avanzada del Notario ex art. 112.1 Ley 24/2001, de 27 de diciembre (Cfr. disposiciones transitorias vigésima y vigésimo primera de dicha Ley), no cabe sino pasar por lo establecido en el mencionado artículo 322, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria el cual, como norma especial, ha de prevalecer sobre otras más generales, como la del artículo 110.1 de dicha Ley 24/2001.

2. Según la calificación impugnada, en la escritura de compraventa otorgada por un representante de la sociedad compradora –que alega y acredita un poder especial cuya inscripción en el Registro Mercantil no es obligatoria– no es suficiente la reseña del nombre del administrador que otorgó el poder en nombre de dicha sociedad, sino que debe acreditarse la legitimación del apoderado mediante su entronque con la sociedad compradora, por lo que, a juicio del Registrador, se requiere indicar también «los datos del documento de su nombramiento e inscripción en el Registro Mercantil o, en defecto de ésta, la presentación de todos los documentos que son necesarios, incluida la historia registral de la sociedad, para calificar la regularidad del nombramiento de dicho administrador».

3. Conforme al apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, la reseña identificativa que del documento auténtico aportado para acreditar la representación inserte el Notario 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». De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado mediante en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Estos efectos del juicio notarial de capacidad, expresado en la forma establecida en el mencionado artículo 98.1, tienen su fundamento en las presunciones de veracidad y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes» (es decir, que los documentos públicos notariales hacen fe y se presume que narran no sólo «la verdad» sino «toda la verdad»). En efecto, la seguridad jurídica que el instrumento público proporciona cuenta con dos apoyos basilares: la fe pública que se atribuye a determinadas declaraciones o narraciones del Notario autorizante respecto de ciertos hechos (lugar, presencias, capacidad natural, libertad física, actos de exhibición, de entrega, declaraciones de las partes en su realidad fáctica, lectura, firmas, etc.); y la presunción, *iuris tantum*, de validez, de legalidad, la cual, según la Resolución de 15 de julio de 1954, tiene su base «en la calificación personal del Notario respecto de los requisitos de validez del acto, que abarca el propio requisito de capacidad de las partes. debiendo, en principio, el Notario, no sólo excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial cuando a su juicio se prescinde por los interesados de los requisitos necesarios para la plena validez de los mismos» (Y es que sería ilógico que no tuvieran efecto alguno todas las calificaciones y juicios que el Notario ha de emitir y el control de legalidad que ha de llevar a cabo –como funcionario público especialmente cualificado para dar fe, con arreglo a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales, según los artículos 1 de la Ley del Notariado y 145 del Reglamento Notarial; cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 207/1999, de 11 de noviembre, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000–). Por lo demás, no puede desconocerse que las presunciones de veracidad y de legalidad del instrumento público operan combinadamente, para producir los efectos que le son propios y, entre ellos, la inscribibilidad en los Registros públicos, sin que la distinción entre la esfera de los hechos narrados por el Notario y la de las calificaciones o juicios del mismo sean siempre nítidas: así, v.gr., respecto de la misma fe de conocimiento no puede ignorarse que no se trata en sí de un hecho sino más bien de un juicio de identidad (*comparatio personarum*; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el Notario se asegure de la identidad de las partes por medios supletorios como, por ejemplo, los establecidos en los apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado) que, por su trascendencia, la Ley trata como si fuera un hecho; y respecto de la capacidad natural y su libertad de acción, aunque en los supuestos más extremos son hechos que el Notario percibe directamente por sus sentidos, y cubiertos por la fe pública, lo cierto es que el juicio de capacidad emitido por el Notario engendra una presunción; en efecto, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, tal aseveración notarial de capacidad reviste especial certidumbre, que alcanza el rango de «fuerte presunción *iuris tantum*», de modo que vincula *erga omnes* y obliga a pasar por ella, en tanto no sea revisada judicialmente con base en una prueba contraria que no deberá dejar margen racional de duda (cfr. la Resolución de 29 de abril de 1994).

Así como el Registrador no puede revisar ese juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que –como podrá ocurrir excepcionalmente– de la propia escritura o del Registro resulte contradicha dicha apreciación), tampoco podrá 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. Cuestión distinta es que la eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, haya de ser calificada por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; o que, sin negar ni desvirtuar la fe pública notarial –cfr. artículo 143 del Reglamento Notarial–, pueda apreciar, en su caso, que dicho juicio emitido por el Notario resulte contradicho por lo que resulte del mismo documento (v.gr., se expresa que las facultades representativas son suficientes para «vender», cuando se trata de una escritura de donación) o de los asientos del Registro –cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio–.

Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, 21, 22 y 23 de febrero de 2005 –entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente–, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

4. Examinado el título presentado a calificación en el presente caso, se observa que respecto del juicio de suficiencia de la representación el Notario expresa lo siguiente: «De la copia autorizada de la citada escritura de poder resulta: Que las facultades representativas concedidas al apoderado compareciente son a mi juicio suficientes para la compra de la finca y participación indivisa de fincas objeto de esta escritura y para todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura y que aquí se formalizan...»

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho

título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de compraventa.

Por otra parte, el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder de la sociedad compradora ha conferido, mediante escritura pública autorizada por la Notaria que se identifica, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo; así mismo se expresa que el otorgante asevera la íntegra subsistencia de la representación que ejercita (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999-, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

En su calificación el Registrador no pone en duda la suficiencia de las facultades del apoderado para el acto realizado, según el juicio hecho por el Notario. Lo que ocurre es que la calificación impugnada, al expresar que falta acreditar la legitimación del apoderado y al exigir determinados datos para que el Registrador califique la regularidad del nombramiento del administrador de la sociedad que otorgó el poder, implica, una revisión de una valoración –el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al Notario, con el alcance que ha sido expresado en los precedentes fundamentos de derecho. Por ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y según el criterio de este Centro Directivo que resulta de las citadas resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto dicho artículo 98, resoluciones que son vinculantes por no haber sido anuladas por los Tribunales en los términos establecidos en el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 12 de septiembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de León.

17387 *RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Spyll Sire, S. L.», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valdemoro, a practicar una anotación de suspensión de inmatriculación de fincas.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Eva María Núñez Beneitez, en nombre de «Spyll Sire, S. L.», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valdemoro (Madrid), don Francisco Javier Die Lamana, a practicar una anotación de suspensión de inmatriculación de fincas.

Hechos

I

La escritura de 1 de diciembre de 2004, autorizada por el Notario de Leganés don Joaquín Osuna Costa, en la que se pretendía inmatricular una finca, fue presentada en el citado Registro de la Propiedad, y calificada negativamente, suspendiéndose por defectos subsanables. Frente a la nota negativa, los interesados hoy recurrentes, interpusieron recurso gubernativo, en el que además se solicitó al Registrador la práctica de anotación preventiva de suspensión.

II

Presentada en el Registro el recurso, fue objeto de la siguiente calificación, en nota de 15 de abril de 2005: Con referencia a la escritura autorizada por el Notario de Leganés D. Joaquín Osuna Costa, el día 1 de diciembre de 2004 con el n.º 523/2004 de su protocolo, presentada en esta Oficina el 3 de diciembre de 2004, con el Asiento 66/566, con calificación registral nega-

tiva de fecha 2 de marzo de 2005, contra la que la Sociedad Spyll Sire, S. L., ha interpuesto recurso gubernativo con fecha 18 de marzo de 2005. Se deniega la anotación por suspensión causada por la calificación negativa recurrida solicitada en el escrito de recurso, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Primero.–El plazo para esta calificación se inició a partir de mi decisión de mantener la calificación negativa, o sea el día 12 de abril de 2005. Segundo.–Desde el día de presentación del recurso, el Asiento de presentación ha quedado prorrogado, como dispone el artículo 66 de la Ley hipotecaria, hasta la resolución del mismo, como consta por Nota al margen del Asiento de Presentación. Fundamentos de derecho: Primero.–La anotación de suspensión, tipificada por el n.º 10 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, tiene como función prolongar los efectos del asiento de presentación (para ampliar el plazo para subsanar), por 60 días según dispone el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de posible prórroga de 180 días por decisión judicial prevista en ese mismo artículo, y de la de 15 días por aplicación del artículo 97 del Reglamento Hipotecario. En este sentido cabe citar, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 1968, confirmada por las de 1 de septiembre de 2000 y de 28 de febrero de 2001. Segundo.–Dado que la interposición del recurso ha dado lugar a la prórroga del correspondiente asiento de presentación hasta la resolución del recurso, la anotación por suspensión solo tendría utilidad en caso de desistimiento o en caso de resolución contraria, para disponer de más tiempo para la subsanación de defecto. Pero en este momento la anotación de suspensión carece de utilidad y sentido, según los preceptos y resoluciones citados. Contra esta calificación puede interponerse recurso mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro en el plazo de un mes. También puede solicitarse otra calificación registral por sustitución de ésta, conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Valdemoro, 15 de abril de 2005. El Registrador. Fdo. Fco. Javier Die Lamana.

III

Doña Eva María Núñez Beneitez, en nombre de «Spyll Sire, S. L.», interpuso nuevo recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I. que debe practicarse la anotación de suspensión para gozar del beneficio derivado del principio hipotecario de prioridad registral, en cuanto que la conversión en inscripción definitiva de una anotación preventiva surte sus efectos desde la fecha de la anotación preventiva, y no desde la fecha de la resolución que ordena dicha anotación, II. que la anotación de suspensión constituye una figura jurídica distinta del asiento de presentación, siendo sus efectos distintos, III. que la práctica de las anotaciones de suspensión evita la posible aparición de un tercero protegido por la fe pública, o que caduquen derechos que, de no haber tenido lugar la petición de suspensión, quedarían extinguidos, IV. que queda fuera del ámbito discrecional del Registrador la práctica de esta anotación, de acuerdo con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, que prevé su práctica cuando el interesado lo solicite, V que una vez estimado el recurso gubernativo no pueden retrotraerse los efectos de la conversión del asiento de presentación en inscripción efectiva a la fecha del asiento de presentación, dada la posibilidad de que en el transcurso del plazo entre la fecha del asiento de presentación y de la resolución ordenando la práctica de la inscripción definitiva, pudieran constar presentados en el Registro algún acto de disposición de tercero, contradictorio al de esta parte.

IV

El 13 de mayo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42, 9.º, 65, 66 y 69 de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, estando una inscripción pendiente de un recurso gubernativo, y, por tanto, suspendido el plazo de vigencia del asiento de presentación, pueden los recurrentes obtener anotación preventiva de suspensión teniendo en cuenta que los defectos atribuidos al documento tienen el carácter de subsanables.

2. Nuestra legislación hipotecaria no contempla el supuesto. Por ello es preciso abordar el fundamento y la naturaleza de la anotación preventiva de suspensión.

La doctrina más autorizada afirma que el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende. Esta anotación tiene una doble cara, pues,