

Fundamentos de Derecho

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual "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".

2. La formación de la voluntad social acordando la liquidación de la misma, y manifestada a través de los órganos de la sociedad (Liquidadores en este caso) lo único que acredita es esa voluntad social, y en el supuesto que nos ocupa la de proceder a liquidar el patrimonio social mediante las adjudicaciones que se comprenden en la escritura, pero sin embargo dicho órgano social no puede convertirse en el representante de las personas de los adjudicatarios para manifestar el consentimiento de los mismos a las adjudicaciones realizadas y transmisión del dominio a su favor que sólo podrá acreditarse mediante su manifestación expresa, y prestado directamente o a través de un apoderado con facultades suficientes para ello y con respeto a las formalidades legales (escritura pública). Nadie puede adquirir algo sin prestar su voluntad para ello (a título gratuito u oneroso).

Con arreglo al 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"... Valladolid, a seis de Julio de dos mil cuatro. El Registrador.»

III

La Notaria autorizante de la referida escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación el 30 de octubre de 2.004, en el que alegó: 1º. Que, conforme al artículo 116 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, corresponde al liquidador satisfacer a los socios la cuota resultante de la liquidación. Que, no obstante lo que establece el artículo 118 de dicha Ley, en este caso el acuerdo se tomó por unanimidad, por lo que no hay que esperar plazos para la impugnación del mismo. Que, según los artículos 119 de la referida Ley y 247.3 del Reglamento del Registro Mercantil, se establece la posibilidad de que la cuota de liquidación no sea dineraria, sino que sea satisfecha a los socios mediante la entrega de bienes sociales, y en este último caso de ningún artículo de derecho positivo se deduce que quede limitada la facultad del liquidador y se exija el consentimiento expreso en la escritura de los socios adjudicatarios. Que no hay razón para exigir el consentimiento expreso de los adjudicatarios cuando se trate de adjudicaciones in natura y no cuando se trate de adjudicación dineraria. Que no cabe imaginar que se opera una transferencia de la sociedad al socio, sino que se trata simplemente de dividir la cosa común, por lo que la división del haber social debe ser tratado como un verdadero acto particional (así, artículo 1708 del Código Civil). Que el derecho abstracto del socio sobre el patrimonio social es el precedente del derecho concreto que ostenta sobre la masa sujeta a reparto; 2º. Que la representación que tiene los liquidadores es la que les atribuye la ley (artículo 112 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), muy amplia, y entre sus facultades se enumeran incluso las de vender bienes sociales. Que los socios tienen otros medios de expresar su voluntad. Que mientras subsiste la personalidad jurídica de la sociedad el liquidador tiene plenas facultades para realizar los actos que la ley le permite; 3º. Que se trata de una Junta General Universal en la que ya han manifestado su voluntad los socios. Que una certificación de un acuerdo de Junta General Universal elevado a público es un documento público -sic- que puede tener acceso al Registro; 4º. Que, respecto del artículo 1259 del Código Civil a que se refiere el Registrador, cuando una persona presta su consentimiento a la constitución de una persona jurídica como es una sociedad se somete a sus normas, entre las cuales está la facultad de los liquidadores en el momento de la extinción de esa forma contractual como persona jurídica; 5º. Que no es el único caso en Derecho positivo en que se producen inscripciones a favor de personas determinadas sin manifestación expresa del adquirente, como por ejemplo ocurre con el albacea contador partidor que adjudica bienes hereditarios de todo tipo a los herederos y legatarios sin su consentimiento expreso; 6º. Que puede ser el momento de revisar los argumentos de la Resolución de 13 de febrero de 1986, para llegar a conclusiones más acordes con la evolución del derecho de sociedades y del derecho inmobiliario registral, dentro del tráfico jurídico, sin exigir mayores requisitos que los que surgen del derecho positivo.

IV

El Registrador de la Propiedad don Jorge Requejo Liberal emitió su respectivo informe el 9 de agosto de 2004, en el que se ratificó en los argumentos expresados en la calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.216, 1.218, 1.259 y 1.708 del Código Civil; 1, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 116, 119 y 121 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 1 y 17 bis.2.b) de la Ley del Notariado; 247 del Reglamento del Registro Mercantil; y la Resolución de 13 de febrero de 1986.

1. En el supuesto del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura, otorgada unilateralmente por el liquidador de una sociedad de responsabilidad limitada, por la que en ejecución de los acuerdos adoptados por unanimidad en Junta General Universal se adjudican los inmuebles a los socios que la integran.

El Registrador de la Propiedad suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario que de la escritura calificada resulte el consentimiento de los adquirentes de los inmuebles aceptando la adjudicación realizada.

2. Ciertamente, la representación de la sociedad en período de liquidación y la facultad de satisfacer a los socios la cuota de liquidación corresponden al liquidador -cfr., artículos 112 y 116.f) de la Ley de Responsabilidad Limitada-. Por otra parte, debe tenerse en cuenta que en el caso de liquidación de la sociedad el objeto propio de la inscripción en el Registro Mercantil no son los singulares actos de adjudicación de los bienes sociales y las consiguientes modificaciones en la titularidad jurídico-real de aquéllos, sino la extinción de la sociedad. Si a ello se unen las evidentes consideraciones de índole práctica, no debe sorprender que el legislador, aun sin desconocer que la realidad y exactitud de dicha extinción depende en definitiva de la validez y eficacia de tales adjudicaciones, estime que es título suficiente para la constatación registral de la extinción la escritura pública otorgada unilateralmente por los liquidadores que recoja -entre otros extremos relativos al acuerdo social y la falta de impugnación del mismo- su manifestación de haber satisfecho a los socios la cuota resultante de la liquidación (cfr. artículos 121 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 247.1.4ª del Reglamento del Registro Mercantil).

En cambio, cuando se trata de inscribir tales adjudicaciones en el Registro de la Propiedad y habida cuenta que de la inscripción derivaría la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito al titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), es necesario, conforme a las normas de Derecho inmobiliario, que en la calificación a que su práctica está sujeta se aprecie si existe aceptación por el adjudicatario con capacidad suficiente, por lo que tal extremo debe resultar de la escritura calificada (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), mediante su comparecencia en nombre propio o debidamente representados, sin que sea suficiente a tal efecto el hecho de que el liquidador certifique sobre los referidos acuerdos sociales, toda vez que su certificación no es más que un documento privado, sin el valor e importantes efectos que en nuestro Derecho se atribuyen al documento autorizado por un funcionario público -cfr. artículos 1216 y 1218 del Código Civil; y 1 y 17 bis.2.b) de la Ley del Notariado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la Registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de octubre de 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 6 de Valladolid.

20697 RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Javier Martínez del Moral, contra la negativa del registrador de la propiedad de La Laguna número 1, don Sergio Saavedra Queimadelos, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Javier Martínez del Moral contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Laguna n.º 1, don Sergio Saavedra Queimadelos, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 8 de octubre de 2003 don Javier Martínez del Moral, Notario de Santa Cruz de Tenerife, autorizó una escritura de compraventa, por virtud de la cual don Julio D. E., doña Hermógenes D. E. y doña Teresa D. E. venden a don Diego R. G. Una finca urbana. Debe destacarse que doña Teresa D. E. interviene en representación de don Dámaso D. E.

En dicha escritura compraventa se expresa que «Intervienen todos en su propio nombre y doña Teresa, además, en nombre y representación de su hermano don Dámaso D. E.,..., según poder que le confirió en escritura de 27 de agosto de 2003, ante la Notario de Tacoronte, doña María Teresa González Heredia, número 636 de su protocolo. 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 según resulta de la escritura pública reseñada, la apoderada se encuentra suficientemente facultada para vender la participación indivisa que corresponde al poderdante en la descrita finca, aun mediando autocontrato, conflicto de intereses o doble o múltiple representación, así como para formalizar todos los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública. Manifiesta la apoderada que sus facultades se encuentran subsistentes, sin modificar ni revocar y que no ha experimentado variación la capacidad jurídica de su representado en este acto. Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de compraventa».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad el 3 de noviembre de 2003, causando el asiento de presentación 1401 del Diario 179 y fue objeto de la siguiente calificación:

«Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, sin que baste la una sin cumplir la otra (repárese en que el precepto utiliza el plural –por sí solas–). En consecuencia, no puede el juicio notarial de suficiencia sustituir, mezclar o absorber el requisito de la reseña, dejándola inexistente, como ocurre en la escritura calificada, ni puede tampoco sustituir o dejar inexistente el requisito de la calificación registral de la capacidad y de la validez exigido para la práctica del asiento por el vigente artículo 18.12 de la Ley Hipotecaria.

2. Esa doble exigencia resulta también de la Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2002, de consulta vinculante para Notarios y Registradores, conforme al artículo 102 de la citada Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Así, por lo que se refiere al contenido de la reseña, se afirma en la citada resolución que ha de consistir en:

Una sucinta narración de las señas distintivas del documento auténtico que se haya exhibido, y en una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas, como requisito necesario para proporcionar al Registrador los elementos necesarios para que ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende.

Sólo más adelante, y en otro lugar, se ocupa del otro requisito del artículo 98.2, que es el juicio de suficiencia, diferente de la reseña (apartado 8 de dicha Resolución).

3. La citada Resolución vinculante de 12 de abril de 2002 reconoce la vigencia del artículo 18.1º de la Ley Hipotecaria acerca de la calificación registral. En efecto, según esa Resolución el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, debe interpretarse –en relación con el contexto del resto de la Ley (confróntese artículo 3.1 del Código Civil) que no ha modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva ni la función que en ese esquema desarrollan sus protagonistas– (...) sin merma de la función Calificadora de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (apartado 3 de la Resolución).

Esta doctrina es la que ha sido ratificado por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003, que literalmente dice:

Con esta reinterpretación del artículo 98, la DGRN (se refiere a las citadas resoluciones de 23 y 26 de marzo y 3 y 21 de mayo de 2002) en realidad transforman lo que eran dos exigencias en una sola pues la reseña de las facultades pierde autonomía respecto del juicio de suficiencia y aquélla y éste se funden en una sola proposición pretendidamente apodictica que, además a de complementarse con la remisión a la calificación del acto efectuada por el Notario al inicio del otorgamiento. De seguir esta tesis bastaría con la previa calificación de la escritura para que con una fórmula genérica y sacramental como las descritas –de indiscutible eficacia universal por cuanto sirve potencialmente para cualquier escritura con independencia de su contenido– se estimaran cumplidas

las exigencias del precepto en cuestión, impidiendo de facto el ejercicio de la función calificadora que en materia de capacidad de los otorgantes IMPONE al Registrador el vigente artículo 18 de la LH que quedaría en este extremo vacío de contenido.

4. En la precedente escritura, el notario ha cumplido con el requisito hacer constar el juicio de suficiencia, pero no el de la reseña de facultades, debidamente diferenciada de dicho juicio, porque las facultades que afirma no son datos que tome de la escritura de apoderamiento sino conclusiones de la valoración que el propio Notario hace sobre la suficiencia las facultades de un poder cuyo contenido omite. EN efecto, la referencia que hace el notario en la escritura a las facultades del apoderado, no es un relato de hechos sino la conclusión de un juicio, esto es, las facultades se afirman como resultado o conclusión, dentro de un juicio de suficiencia, y no como la exposición de «hechos» previa que lo fundamenta, sin interpretación ni valoración alguna. Conviene recordar que la transcripción o relación de facultades previa e independiente del juicio de suficiencia del Notario son absolutamente necesarias porque sirve no solo para motivar el juicio de suficiencia de éste sino también para que pueda realizarse la calificación independiente por parte del Registrador, bajo su responsabilidad, conforme al artículo 18.1º de la Ley Hipotecaria.

5. El hecho de que la calificación previa sea requisito de validez del asiento registral y que un ejercicio irregular de la función determine la responsabilidad del Registrador, a las que se refiere el artículo 18.1º de la Ley Hipotecaria, distinta de la del Notario, requiere que el registrador pueda comprobar la suficiencia de la representación y por tanto calificar la validez de los actos documentados, por sí mismos, en base a datos objetivamente suministrados en la escritura y no en base a la valoración o interpretación subjetiva del propio Notario. En otro caso, como dice la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003, sería «imposible de facto», la calificación del Registrador, ya que se tendría que limitar a comprobar que el Notario ha realizado el juicio de suficiencia, pero sin que pudiera calificar directamente las facultades representativas tal como aparezcan objetivamente en la escritura de poder. En efecto la calificación no consiste en comprobar que el Notario ha calificado o valorado las facultades representativas sino en comprobar que dichas facultades suministradas como «hechos, son suficientes para el otorgamiento. En este sentido, la Resolución de consulta vinculante DGRN de 12 de abril de 2002 exigiría que en la escritura constasen «los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora, y para que por tanto pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende» (Fundamento 8, párrafo primero).

6. Una interpretación de la reseña exigida por el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que redujese su contenido a los datos de identificación de la escritura de poder, no es de recibo, porque la exigencia de motivación del juicio de suficiencia, imprescindible para cualquier funcionario público (criterio constitucional de interpretación), así como la necesidad de que la calificación se extienda a la capacidad y validez del acto (criterio sistemático de interpretación de las normas dentro del total ordenamiento: art. 18.1º LH), imponen que la reseña no se limite sólo a hacer constar la fecha del documento del poder, sino que detalle la extensión de las facultades representativas, tal como aparezcan objetivamente en el propio documento de poder, según resulta de la Resolución DGRN de consulta vinculante de 12 de abril de 2002 y de la citada Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003. El Registrador. Firma ilegible».

III

La calificación es de 12 de noviembre de 2003, notificándose al Notario el día 21 del mismo mes y año, según sostiene el Notario en el hecho primero de su recurso, pues este dato no se hace constar en el Informe del Registrador, no obstante ser éste el momento procedimental idóneo.

El Notario instó la calificación de Registrador sustituido recayendo en el Registrador de Santa Cruz de la Palma que en ese momento estaba siendo servido como interino por don Oscar Germán Vázquez Asenjo, el cual procede a calificar el 8 de enero de 2004. La calificación de este Registrador es idéntica, incluso en su literalidad a la del Registrador competente territorialmente, con leves matices que se refieren al fundamento de derecho primero y a ligeras modificaciones en los fundamentos restantes.

El Notario interpone su recurso el 9 de febrero de 2004.

IV

El Registrador evacuó su informe el 9 de febrero de 2004, elevando el expediente a esta Dirección General para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante, de 28 de abril de 2004 y de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003, 30 de enero y 18 de marzo de 2004 y las Resoluciones de 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, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003 y 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si el Notario ha cumplido con las exigencias dimanantes del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al reseñar el poder del que emanan las facultades representativas de los apoderados e incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades atendido el negocio jurídico concluido, esto es, una escritura de compraventa.

El Registrador de la Propiedad calificó del modo expuesto en el hecho segundo el título presentado interponiendo el Notario recurso frente a dicha calificación con base en los siguientes argumentos: primero, que el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, tan sólo exige al Notario que reseñe los datos del documento auténtico del que surgen las facultades representativas y que incluya un juicio de suficiencia acerca de esas facultades y, segundo y último, que ese juicio sea congruente con el negocio jurídico documentado en la escritura en la que se actúan tales facultades representativas, añadiendo que ambos requisitos se cumplen en el presente.

2. Como cuestión formal previa, esta Dirección General debe recordar que el informe del Sr. Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su nota de calificación la totalidad de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el registrador asienta su calificación es requisito sine qua non para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003 y 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, se manifestaba que el contenido del informe del registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir: por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Notario, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado. En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones del Sr. Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo, como se pone de manifiesto a la vista de las Resoluciones antes citadas.

De hecho, sosteníamos en el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de este Centro Directivo de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004 que «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 pretenden 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. Llegados a este punto hemos de analizar si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, respecto de la parte vendedora se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizada por un Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y que el mismo, según manifiesta el otorgante está vigente. Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

Respecto del juicio de suficiencia se afirma en el título, que «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 según resulta de la escritura pública reseñada, la apoderada se encuentra suficientemente facultada para vender la participación indivisa que corresponde al poderdante en la descrita finca, aun mediando autocontrato, conflicto de intereses o doble o múltiple representación, así como para formalizar todos los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública. Manifiesta la apoderada que sus facultades se encuentran subsistentes, sin modificar ni revocar y que no ha experimentado variación la capacidad jurídica de su representado en este acto. Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de compraventa». Por tanto, el juicio de suficiencia es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en el título y con el mismo contenido de éste, pues se trata de una escritura compraventa.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado–.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación está infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que

debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución pueden recurrir los que resulten legitimados de conformidad con los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instancia 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.

Madrid, 20 de octubre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de La Laguna número 1.

20698 *RESOLUCIÓN de 21 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Rodrigo Tena Arregui, contra la negativa del registrador de la propiedad número 4 de Alcalá de Henares, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca unilateral.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Rodrigo Tena Arregui contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca unilateral.

Hechos

I

El día 10 de septiembre de 2003 don Rodrigo Tena Arregui, Notario de Madrid, autorizó una escritura de constitución de hipoteca unilateral por virtud de la cual, don Alejandro F. de A. y M. en su propio nombre y derecho y en representación de su esposa doña Isabel G-A y D. de E. constituir una hipoteca unilateral sobre una finca de su propiedad.

En dicha escritura de constitución de hipoteca unilateral se expresa que «Alejandro F. de A. y M... Interviene En su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación de su esposa, doña Isabel G-A y D. de E..... Ejerce esta representación en su condición de apoderado y en el ejercicio de las facultades que se le atribuyen en escritura de poder, de 29 de julio de 1983, autorizada por el Notario de San Roque don José Rosales Fernández, con el número 1258 de orden de su protocolo, copia autorizada de la cual he tenido a la vista, de la que resulta tener facultades para constituir hipotecas y que yo, el Notario, considero suficientes a los efectos del presente otorgamiento. Manifiesta el señor compareciente que sus facultades están vigentes y que no han sufrido ninguna alteración ni modificación la capacidad y el estado de su representada. Le identifico por su reseñado Documento de Identidad y le juzgo, según interviene, con la capacidad legal necesaria para esta escritura de constitución de hipoteca unilateral...».

II

La escritura se presentó en el Registro de la Propiedad el 27 de febrero de 2004, causando el asiento de presentación 1187 del Diario 47 y fue objeto de la siguiente calificación: «II. Calificación y Fundamentos de Derecho.

Suspendida la inscripción del precedente documento por el siguiente defecto:

No relacionarse o transcurrieran suficientemente, o en su caso aportarse, el poder del que, según se dice en el título, resultan las facultades representativas de don Alejandro F. de A. y M, para intervenir en nombre de doña Isabel G-A y D. de E.

Los fundamentos de derecho de esta calificación son los que siguen:

1. Las Sentencias dictadas por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Alicante y el número 13 de Palma de Mallorca los días 27 de marzo y 19 de mayo del año 2003 así como las de 2 de septiembre dictada por el número 4 de los de Alicante y 12 de noviembre de la Audiencia Provincial de Palma al resolver el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia 520/02 dictada por el antes citado Juzgado número 13 de la repetida ciudad de Palma, todas las que rechazaron el recurso interpuesto por los Notarios autorizantes contra las Resoluciones desestimatorias de la Dirección General en las que se daba la razón a los Registradores que habían calificado negativamente los documentos notariales por no rela-

cionar o transcribir suficientemente las facultades representativas de los comparecientes que lo hacían en nombre de una entidad bancaria.

2. La Res. de 12 de abril de 2002 que, al resolver la consulta vinculante para los Notarios igual que para los Registradores y formulada por el Consejo General del Notariado sobre la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, impone al Notario la obligación de reseñar en los términos que a continuación se dirá “los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende. La reseña identificativa señala seguidamente habrá de consistir en una sucinta narración de las señas distintivas del documento auténtico exhibido y en una relación o transcripción somera por suficiente de las facultades representativas”.

3. Los artículos 18 y 65-4 de la Ley Hipotecaria que imponen al Registrador la obligación de calificar la validez del contenido de los actos o contratos cuya inscripción se pretenda. Resulta evidente que, si admitiéramos la posibilidad de hurtar al conocimiento del Registrador el contenido del documento del que se derivan las facultades del representante, no podría ejercer su función calificadora. Es sin duda por esta causa por la que la citada Res. de 12 de abril ha afirmado que “de la escritura han de resultar los particulares bastantes para que el Registrador califique la capacidad del otorgante en relación con el acto que se pretende inscribir”. Añadiendo más adelante que dicha calificación ha de controlar tanto cualquier «defecto en la forma extrínseca del documento –falta del juicio notarial de suficiencia o de la reseña identificativa de la escritura de poder o de sus datos de inscripción– como “la contradicción que pueda haber entre el juicio emitido por el Notario y el mismo documento (el de poder)”. Apreciación que sería imposible realizar si el Registrador no pudiera conocer los términos en que este último está redactado.

4. El art. 296-2 de la Ley Hipotecaria que impone al Registrador la responsabilidad patrimonial personal por los errores que hubiera cometido al practicar una inscripción sin excepcionar aquél en el que pudiera haber incurrido al calificar la capacidad jurídica de las partes que han intervenido en el negocio inscrito.

5. El apartado tercero del art. 98 de la Ley 24/2001 que expresamente impone al Notario la obligación de acompañar o transcribir –o relacionar según la interpretación de la Dirección General– los documentos complementarios cuando otra ley lo exija. Es claro que el poder es un documento complementario ya que supone un otorgamiento distinto, anterior e independiente del que contiene el instrumento que formaliza el negocio que se quiere inscribir. También, que el art. 18 de la LH impone esta obligación. El argumento, inverosímil, de que los documentos complementarios a los que aquí se alude son otros diferentes del que aquí se trata resulta insostenible no solo porque uno de los principios generales del derecho reza que “donde la ley no distingue, no cabe distinguir” sino también porque el reiterado art. 98 lleva por rúbrica “juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario” y además está encuadrado bajo una sección que se titula “Medidas sobre la justificación de la representación”. Por los mismos motivos, caso de aceptarse la interpretación contraria, habría que concluir que el juicio notarial de suficiencia también vincularía a los jueces y la administración, lo que no parece haber sido la voluntad del legislador ya que no ha introducido ninguna modificación en las leyes que regulan esta materia.

6. La finalidad de la Ley 24/2001. La exposición de motivos de la misma señala expresamente que su fin es permitir “una mejor y más eficaz ejecución del programa económico del gobierno en los distintos ámbitos en los que aquél desenvuelve su actuación. Este es el fin perseguido por la presente Ley— insiste seguidamente—, que recoge distintas medidas referentes a aspectos de acción administrativa en diferentes ámbitos sectoriales”. Así pues, parece claro que el fin de la Ley es, desde la perspectiva puramente económica, agilizar y dar una mayor seguridad a las transacciones inmobiliarias y mercantiles pero, en ningún caso, modificar el sistema de seguridad jurídica preventiva que regía y, por tanto, según expresamente también indica la Rs. de 12 de abril, debe seguir rigiendo en nuestro país.

La coherencia de la calificación realizada se aprecia más nítidamente si se analizan las consecuencias de la aceptación de la interpretación contraria a la que aquí sostenida en el sentido de que el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de las partes intervinientes vincula al Registrador. En síntesis, serían las que siguen:

1. Se modificaría el sistema de seguridad jurídica preventiva que ha regido hasta la fecha con lo que se contradiría el fin de la ley antes señalado. Esta modificación tendría lugar mediante la confusión de los efectos de la escritura pública y el registro. En efecto, la vinculación del Registrador por el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de una o de las dos partes significaría de hecho colocar directamente bajo el amparo de los tribunales un juicio, aquél que versa sobre la capacidad jurídica de las partes, que excede de la protección que en la actualidad los Tribunales confieren a los documentos públicos y que, de conformidad con los art. 1218 CC y 319 LEC, se extiende únicamente a determinadas