

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 préstamo con garantía hipotecaria.

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 la Registradora, 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 podría la Registradora exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación estaría 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 la Registradora, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

5. Por último, esta Dirección General entiende que, a la vista de la calificación impugnada, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, pues la Registradora procede en dicha calificación en sentido materialmente contrario al reiterado criterio de este Centro Directivo; y, lo que resulta aún más importante, utilizando como base de su argumentación un razonamiento relativo a la Resolución de 12 de abril de 2002, que en nada se corresponde con el que esta Dirección General ha mantenido y explicado respecto de dicha Resolución, en las sucesivas por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que son citadas en su integridad en la presente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 26 de septiembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Lillo.

17823 *RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Valencia don Joaquín Sapena Davó, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1 de Gandía a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia don Joaquín Sapena Davó contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número uno de Gandía, don Enrique Colomer Sancho, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 10 de abril de 2002 don Joaquín Sapena Davó, Notario de Valencia, autorizó una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en cuyo otorgamiento la entidad, B. B. V. A., S. A., estaba representada por don M. C. M. G. y doña D. P. P.

En dicha escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca se expresa por el Notario, respecto de la citada representación, que don M. C. M. G. y doña D. P. P., intervienen, como apoderados, en nombre y representación de la entidad B.B.V.A., S. A. y que deriva la representación que ostentan «... de poder bastante, que aseguran vigente, otorgado a su favor por don José Maldonado Ramos, Consejero Secretario General de la Mercantil “B.B.V.A., S. A.”, ante el Notario de Bilbao, don José Ignacio Uranga

Otaegui, el día 28 de enero de 2000, bajo el número 339 de su protocolo, copias autorizadas parciales del cual, que causaron la inscripción 1.037 en la hoja de la sociedad, me exhiben y de las mismas resultan, a mi juicio, facultades suficientes para esta carta de pago y cancelación de hipoteca...».

II

La citada escritura fue presentada el 24 de mayo de 2002 en el Registro de la Propiedad número uno de Gandía, causó el asiento 1957 del Diario 109, y fue objeto de la siguiente calificación (sin que, por lo demás, aluda el Registrador en este expediente a circunstancia alguna que justifique el hecho de que haya transcurrido con exceso el plazo de quince días establecido por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para calificar):

«Registro de la Propiedad de Gandía Uno.

En relación al documento de fecha 10 de abril de 2002 del Notario de Valencia don/doña Joaquín Sapena Davó, número de protocolo/expediente 2002/00679 presentado por A.P.F. el día 18 de junio de 2002 a las 11.15 horas, con el número entrada 9750/02, asiento 1957 del Diario 109, pongo en su conocimiento que, he acordado con fecha 11 de junio su calificación negativa ya que para su inscripción/anotación, es necesario:

Que se haga “la relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas” que en unión de la reseña identificativa del documento mediante el que se acredite la representación y de la valoración notarial de la suficiencia, requiere la Resolución de fecha de 12 de abril de 2002 por la que se resuelve la consulta vinculante formulada por el CGN, como particulares bastantes para que “el Registrador califique la capacidad del otorgante con relación al acto que se pretende inscribir” (Fundamentos de derecho 5 párrafo sexto y 8, párrafo segundo).

Gandía a 3 de julio de 2002.–El Registrador. (Firma ilegible)».

III

Según reconoce el Notario autorizante de la escritura, la citada calificación negativa se le notificó el día 3 de julio de 2002; y aquél interpuso recurso gubernativo contra la misma mediante escrito con fecha de 31 de julio de 2002.

En dicho recurso –enviado por vía postal el día 1 de agosto–, que entró en el Registro número uno de Gandía el 2 de agosto de 2002, alegó lo siguiente: 1.º Que el artículo 98 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, Ley 21/2001 de 27 de diciembre es por sí sólo suficientemente claro y atribuye al Notario el juicio sobre la capacidad jurídica de los representantes o apoderados que intervienen en los instrumentos públicos, como desde siempre le ha sido atribuida el juicio sobre la capacidad natural de los comparecientes. (En este sentido la Resolución de 12 de abril de 2002); 2.º La correcta interpretación de la Resolución de 12 de abril de 2002 a la consulta vinculante sobre esta materia formulada por el Consejo General del Notariado, tras la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las recientes resoluciones de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002. Las referidas resoluciones –que son vinculantes para todos los Registros mientras no se anulen por los Tribunales y cuyos argumentos en su totalidad se tienen aquí por reproducidos– han dado solución a la cuestión práctica de cómo debe constar en el instrumento público la «relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas» admitiendo que esto puede realizarlo el Notario, tal y como se ha hecho en la escritura calificada, identificando las facultades por remisión a la naturaleza del negocio instrumentado sin necesidad de transcribirlas o relacionarlas.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe con fecha de 8 de agosto de 2002 –que causó entrada en este Centro Directivo el 13 de agosto– y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 1 de octubre de 2002. En tal informe añadió determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada. En cambio, no constan datos necesarios para examinar la regularidad de la actuación del Registrador y del expediente, como fecha y forma de la notificación de la calificación (que únicamente figura en el escrito de recurso, por reconocerlo así el recurrente).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 259, 274, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre,

de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 3 de octubre de y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; 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 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, 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, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, y 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 19, 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 28 de mayo y 17 de junio de 2005, entre otras.

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 carta de pago y cancelación de hipoteca.

El título presentado fue calificado por el Registrador de la Propiedad del modo expuesto en el apartado segundo de los precedentes «Hechos». Y el Notario interpuso recurso contra dicha calificación en el que, en esencia, alega que el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, atribuye al Notario el juicio sobre la capacidad jurídica de los representantes o apoderados que intervienen en los instrumentos públicos, como desde siempre le ha sido atribuida el juicio sobre la capacidad natural de los comparecientes, y así resulta de la Resolución de 12 de abril de 2002, tal como fue interpretada por las Resoluciones, vinculantes, de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002.

2. Antes de resolver la cuestión objeto de debate, conviene realizar una serie de precisiones acerca del contenido de la calificación, de su necesaria motivación y del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación y ésta no es por él rectificadora.

A tal efecto, resulta interesante destacar que las innovaciones introducidas en el procedimiento registral por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que supusieron la modificación de numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria, tuvieron por objeto la aplicación a dicho procedimiento de las mínimas garantías que cualquier administrado ha de disfrutar frente a una Administración cuando se relaciona con ella; así, debe recordarse una vez más, que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, son Administración a estos efectos. Por ello, se modificó la Ley Hipotecaria en el sentido de exigir, por ejemplo, que la calificación negativa se motivara (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), de modo que en dicha calificación se hicieran constar íntegramente las causas suspensivas o denegatorias y su motivación jurídica ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Resulta palmario, por tanto, que el Legislador pretendió aplicar a la calificación del Registrador las mismas exigencias que pesan sobre cualquier órgano administrativo cuando dicta un acto administrativo, pues es evidente el paralelismo existente entre dicho artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y, por ejemplo, los artículos 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En consecuencia, lo primero que procede destacar es que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título–. Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación. La Ley Hipotecaria, al igual que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no permite que se pueda motivar la calificación o el acto administrativo en un momento ulterior; al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que pre-

ceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación y, por mantenerla, eleva el expediente a esta Dirección General.

La causa de esta exigencia temporal es evidente: el ciudadano tiene derecho a conocer desde el primer momento por qué se deniega el acceso del hecho, acto o negocio jurídico al Registro correspondiente, siendo así que tal conocimiento tempestivo es el que le permite reaccionar adecuadamente contra la decisión del funcionario, si entiende que la misma es contraria a Derecho.

Como puede apreciarse, la tempestividad de la motivación se engarza de modo natural con la prohibición de la indefensión, pues si no se ofrece al ciudadano en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo –en nuestro caso funcionario calificador–, difícilmente podrá aquél recurrir de modo adecuado una decisión administrativa –en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado–.

Por ello, esta Dirección General ha manifestado en reiteradas ocasiones que el informe del Registrador, cuando se recurre su calificación, no es el momento procedimental idóneo para exponer las verdaderas razones que fundan su decisión, al igual que no lo es el informe del órgano administrativo cuando se recurre ante su superior jerárquico el acto administrativo adoptado. En efecto, si el Registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el órgano recurrido.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras, 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 suma, si 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 de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

El segundo requisito que ha de tener la motivación es su suficiencia; esta Dirección General entiende que para acotar de modo definitivo qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la venerable Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. El hecho de que la Ley Hipotecaria no utilice la expresión empleada en el artículo 54 de la Ley 30/1992 –«Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho»–, no obsta a que sea de aplicación dicho deber de motivación y con idéntica extensión, pues no otra es la interpretación adecuada que ha de darse a la expresión «... y la motivación jurídica de las mismas [causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción], ordenada en hechos y fundamentos de derecho» que utiliza el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a

través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997).

En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio).

Es asimismo conocido que la motivación no exige un razonamiento exhaustivo y pormenorizado, sino que basta que las resoluciones permitan conocer cuales han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, «la ratio decidendi» que la ha determinado (Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1998 y de 28 de mayo de 2003); por ello, el Tribunal Supremo ha admitido como medio suficiente de motivación la remisión que el acto administrativo hace al expediente administrativo, cuando en el mismo obren los informes o dictámenes sobre los que se asienta el acto, y siempre que tales informes sean conocidos por el interesado cuando se le notifica el acto (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1998).

Igualmente, y en lógica coherencia con lo expuesto, el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales, o la simple invocación al interés público o general o, mucho menos, la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación –exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto–; pues, en tal caso, existiría una motivación formal o aparente, mas no una motivación material que es la exigida por el ordenamiento jurídico (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 marzo 1982, 9 junio de 1986 y de 25 de mayo de 1998).

Aplicada la precedente jurisprudencia a la calificación recurrida se aprecia, sin más, que la misma no se encuentra debidamente motivada, ya que el funcionario calificador se ha limitado a citar determinados preceptos legales; y no llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente por la cual considera dicho funcionario que el Notario debe reseñar las concretas facultades representativas de quien actúa en nombre de la entidad de crédito o consignar el contenido del poder en que conste la facultad con que actúan, sin que sea suficiente con expresar que considera suficientes las facultades representativas acreditadas para la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca que se otorga.

La inexistencia de motivación debería tener como lógica consecuencia la anulación de la calificación y la devolución del expediente al funcionario calificador, para que éste volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación.

No obstante, el Tribunal Supremo ha admitido que el órgano competente para conocer del recurso pueda decidir sobre el fondo del mismo, cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

En conclusión, esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, estimando el recurso interpuesto por las razones que luego se expondrán, sin perjuicio de lo cual es necesario precisar que, como en otras Resoluciones que son de público conocimiento, no se va a tener en consideración el contenido del referido informe del Registrador, en cuanto en él se encuentra verdaderamente la motivación de la calificación negativa. En caso contrario, esta misma Dirección General estaría admitiendo que un funcionario de ella dependiente calificara intempestivamente un título sometido a calificación.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos). Así, según 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 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 debe analizarse si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente los documentos de los que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que se trata de poderes conferidos, mediante escritura pública autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha de los poderes, el número de protocolo y los datos de inscripción en el Registro Mercantil; así mismo, se expresa que los apoderados aseveran la vigencia de la representación que ejercitan (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 las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa, en relación con las copias autorizadas que de la escritura de poder se exhiben, que de las mismas resultan, a su juicio, «... facultades suficientes para esta carta de pago y cancelación de hipoteca.»

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 carta de pago y cancelación de hipoteca.

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 transcribir o reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no podría el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación estaría 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 interpuesto y revocar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Gandía número 1.

17824 *RESOLUCIÓN de 27 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Madrid don Valerio Pérez de Madrid y Palá, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Torreveija, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid Don Valerio Pérez de Madrid y Palá, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número dos de Torreveija, Don Ventura Márquez de Prado y Noriega, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 26 de junio de 2002 don Valerio Pérez de Madrid y Palá, Notario de Madrid, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual, la entidad vendedora, C. de A. Del M., estaba representada por don J. F. A. P.

En dicha escritura de compraventa se expresa por el Notario, respecto de la representación alegada, que don J.F.A.P. «... Ostenta dicha representación en virtud del poder no revocado, suspendido ni limitado según afirma, que le fue conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Alicante don José María Iriarte Calvo, el día 30 de noviembre de 1998 y con el número 3.547 de su protocolo, que en el Registro Mercantil de Alicante, causó la inscripción 294.^a, al folio 12, cuya copia autorizada e inscrita me exhibe y devuelvo». Asimismo se añade lo siguiente: «... juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la presente escritura de compraventa...».

II

La citada escritura fue presentada por telefax en el Registro de la Propiedad número dos de Torreveija el día 27 de junio de 2002, se le asignó número de entrada 251/9 del Diario 87. Dicho título fue aportado físicamente el 6 de julio de 2002, retirado el 7 de julio, devuelto el 31 de julio, y fue objeto de la siguiente calificación:

«Registro de la Propiedad de Torreveija n.º dos. Torreveija, 7 de agosto de 2002.

Hechos...

III. Defecto subsanable observado:

En dicho documento no se relacionan, testimonian o transcriben las facultades representativas del apoderado de la «C. de A. del M.», en forma suficiente que permita su calificación y acreditación de suficiencia de las mismas para el acto o contrato contenido en el precedente documento.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de Abril de 2002, por la que se resuelve consulta vinculante formulada por el Consejo General del Notariado, sobre la interpretación del citado artículo 98... El Registrador (firma ilegible)...

III

La citada calificación negativa se notificó Notario autorizante de la escritura el día 8 de agosto de 2002; y aquél interpuso recurso gubernativo contra la misma mediante escrito con fecha de 2 de septiembre de 2002.

En dicho recurso —enviado por vía postal el día 6 de septiembre—, que entró en el Registro número dos de Torreveija el 12 de septiembre de 2002, alegó lo siguiente:

Primero.—Que la nota no se ajusta a lo prevenido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, pues mediante el simple expediente de ignorar, o no valorar, en el apartado de Hechos los textos de la escritura que relacionan el contenido del poder con la compraventa que en ella se otorga, evita calificar la documentación concreta que le ha sido presentada. Segundo.—Por lo que se refiere a los Fundamentos de Derecho: A) Se limita a la cita de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, sin acompañarla de motivación ni razonamiento alguno por lo que inaplica el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. B) Omite textos legales y decisiones de la Dirección General de los Registros esenciales para llegar a una decisión adecuada e imparcial en el complejo proceso que supone la calificación registral, similar a cualquier otro supuesto de aplicación e interpretación de normas. C) Y como al decir «... en forma suficiente que permita su calificación...» no especifica qué forma es esa y cuáles son los datos, que a su criterio debe reflejar la escritura, deja la calificación carente de contenido y dificulta tanto la subsanación de defectos como la interposición del recurso que debe limitarse a recordar las normas y resoluciones que la nota omite. Tercero.—Que la escritura reseña y relaciona la representación del apoderado en términos muy similares e incluso con mayor amplitud a los que se plantearon y fueron aceptados por las Resoluciones de 23 y 26 de abril y 3 de mayo de 2002. Cuarto.—Que en los términos en que está redactada la nota incurre en una confusión gramatical y contradice frontalmente la Resolución dictada en consulta vinculante de 12 de abril de 2002, pues la reseña se refiere a los datos de la escritura de apoderamiento mientras que la acreditación de la suficiencia de las facultades del apoderado corresponde exclusivamente al juicio notarial de acuerdo con el artículo 98 de la Ley 24/2001. La nota confunde ambos aspectos quizá por desconocimiento de esa resolución y de los artículos 98.2 de la Ley 24/2001 y 17 bis de la Ley del Notariado.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 17 de septiembre de 2002. En tal informe añadió determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 259, 274, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 3 de octubre de y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; 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 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, 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, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, y 4 (1.^a y 2.^a), 5 (1.^a), 18 (2.^a), 19, 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 28 de mayo y 17 de junio de 2005, entre otras.

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 compraventa.

El título presentado fue calificado por el Registrador de la Propiedad del modo expuesto en el apartado segundo de los precedentes «Hechos». Y el Notario interpuso recurso contra dicha calificación con base en los argumentos señalados en el apartado tercero de los mismos.

2. Antes de resolver la cuestión objeto de debate, conviene realizar una serie de precisiones acerca del contenido de la calificación, de su necesaria motivación y del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación y ésta no es por él rectificadas.

A tal efecto, resulta interesante destacar que las innovaciones introducidas en el procedimiento registral por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre,