

—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. 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 el respectivo documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que se trata de poderes conferido mediante escritura pública autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y los datos de inscripción, respectivamente; así mismo se expresa que el apoderado asevera la 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.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente: «De copias autorizadas inscritas en el Registro Mercantil que tengo a la vista resulta tener el apoderado facultades para la concesión del préstamo con garantía hipotecaria que en este acto se realiza, las cuales, a mi juicio, son suficientes para esta escritura de préstamo hipotecario. Asegurándome el compareciente la vigencia de dicho poder».

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

Sra. Registradora de la Propiedad de Lillo (Toledo).

## 17831

*RESOLUCIÓN de 28 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Torrejón de Ardoz don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo, contra la negativa del registrador de la propiedad de Valdepeñas, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Torrejón de Ardoz don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdepeñas, don Eduardo José Martínez García, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

### Hechos

#### I

El día 8 de abril de 2005 don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo, Notario de Torrejón de Ardoz, autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada por determinada entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuó don R. A. J.

En dicha escritura de préstamo hipotecario se expresa, respecto de la citada representación, que don R. A. J. interviene, como apoderado, en nombre y representación de la entidad B. V. A., S. A., y que sus facultades representativas derivan de una escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil. Se añade por el Notario lo siguiente: «Copia autorizada de dicha escritura me ha aportado el compareciente, aseverando la subsistencia de su representación. Y yo, el Notario, juzgo bajo mi responsabilidad que las facultades representativas acreditadas son suficientes para el presente otorgamiento de préstamo con garantía hipotecaria y los demás pactos complementarios».

#### II

El título se presentó físicamente en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas el 30 de mayo de 2005 y fue objeto de la calificación negativa, con fecha 6 de junio de 2005, que, respecto de los dos defectos que son objeto del presente recurso, se expresan a continuación:

«1.º Conforme al artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, no se hace relación somera y suficiente de las facultades de dicho representante de la entidad prestamista don R. A. J.

2.º Además la finca radicante en este Distrito Hipotecario, registral 57.193, integrante de una Propiedad Horizontal, se describe con una superficie de 77 metros, 99 decímetros cuadrados, siendo la superficie inscrita de 167 metros, 99 decímetros cuadrados, por lo que existe una minoración de superficie de 90 metros cuadrados».

El Registrador basa dicha calificación en los siguientes fundamentos de derecho:

A) Respecto del primero de los defectos expresados:

1. La prevalencia, siempre a juicio del funcionario calificador, de la doctrina de la Resolución de 12 de abril de 2002 de esta Dirección General que considera dispar de la expuesta en las Resoluciones de 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, y 17, 20 y 21 de septiembre de 2004, que a su entender son contradictorias con aquélla. Dicha prevalencia se funda en el carácter general de aquella resolución sobre las resoluciones singulares, pudiendo plantearse, a su juicio, la nulidad de estas últimas, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley 30/1992, por apartarse de ella sin motivación, de acuerdo con el 54 de dicha Ley.

2. Referencia a numerosas sentencias dictadas por Juzgados de Primera Instancia y a tres Sentencias Audiencias Provinciales.

3. A juicio del funcionario calificador, salvo la Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2002, las demás citadas no son vinculantes al no ser firmes, ya que o han sido objeto de recurso judicial o no ha transcurrido el plazo previsto en la Ley Hipotecaria para ser recurridas ante los Tribunales.

4. Las resoluciones en materia de recurso gubernativo a que se refiere el artículo 327 párrafo décimo de la Ley Hipotecaria son vinculantes para el Registro pero no para el Registrador, pues carecen aquellas de la eficacia de una disposición general. De ahí que el artículo 328 de dicha Ley permita al Registrador impugnar las resoluciones expresas y presuntas, lo que pone de manifiesto la libertad del Registrador al calificar.

5. Los recursos contra calificaciones de los Registradores indicando la falta de reseña de facultades no resueltos, constituyen un acto administrativo que, por silencio negativo, implican desestimación de tales recursos.

6. La Ley 24/2001 no ha modificado el régimen de calificación del Registrador (cfr. artículos 98 de dicha Ley y 18 de la Ley Hipotecaria), y así resulta de la Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2002, que, a su juicio, exige: a) identificación del documento del que surja la representación, su fecha y Notario autorizante; b) relación somera pero suficiente de las facultades representativas; y c) juicio de suficiencia efectuado por el Notario. El juicio de suficiencia de las facultades representativas es un juicio que ha de estar motivado en términos que permitan al calificar la representación.

B) Y en relación con el segundo de los defectos invocados añade que «Conforme al 298 del Reglamento Hipotecario y del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y los concordantes de la Ley de Propiedad Horizontal, se suspenderá la minoración de superficie indicada, dado que se trata de una finca perteneciente a un edificio constituido en régimen de Propiedad Horizontal y la modificación de la superficie exigiría la del título constitutivo de la misma».

### III

La calificación se notificó al Notario autorizante el día 9 de junio 2005.

Por otra parte, debe destacarse que a la fecha de la calificación impugnada este Centro Directivo ya había resuelto diferentes recursos frente a calificaciones relativas al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en sentido contrario al mantenido por el Registrador en su calificación. A tal efecto, y entre otras previas, en el Boletín Oficial del Estado se habían publicado las Resoluciones de este Centro Directivo, de carácter vinculante, de 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, 10 y 12 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero y 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, en las que claramente se establece una doctrina distinta a la expuesta por el Registrador en su calificación.

### IV

El mencionado Notario solicitó la calificación sustitutoria el 21 de junio de 2005 en el Registro de la Propiedad de Almadén. La Registradora titular, doña Cristina Martínez de Sosa, mediante calificación con fecha 23 de junio de 2005, confirmó la calificación negativa realizada por el Registrador sustituido respecto del primero de los defectos; y en relación con el segundo defecto, expresa que «se mantiene como hecho impeditivo de la inscripción, pues existe una minoración de superficie no acreditada por ninguno de los medios legalmente previstos, en concreto en los artículos 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y 298.3 del Reglamento Hipotecario, sin que el Registrador pueda presumir que se trate de un simple error material, como dice el Notario».

### V

Por medio de escrito –enviado por vía postal el 20 de julio de 2005–, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas el 26 de julio, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo contra la calificación, con base en los siguientes argumentos: A) Respecto del primer defecto: 1.º Primero, la existencia de numerosas resoluciones de este Centro Directivo expuestas anteriormente que han interpretado el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en un sentido claramente contrario al mantenido por el Registrador, aduciendo el carácter vinculante de esas resoluciones mientras no se anulen por los Tribunales (carácter que, entre otras ventajas, impedirá que existan contradicciones derivadas de la disparidad de criterios calificadores, como ocurre en el presente caso que, tratándose de una sola hipoteca, la escritura ha sido calificada favorablemente por otro Registrador de la Propiedad que la ha inscrito; 2.º Subsidiariamente, recuerda que ese precepto tan sólo exige al Notario que reseñe los datos del documento auténtico del que surgen las facultades representativas, que incluya un juicio de suficiencia acerca de esas facultades y 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 caso. 3.º Se considera paradójico que la calificación aporte como fundamentos de derecho el artículo 98.2 de la Ley 24/2001 y la Resolución de este Centro Directivo de 12 de abril de 2002, sin tener en cuenta que tales precepto y Resolución han sido aclarados, interpretados y desarrollados de forma inequívoca por multitud de Resoluciones de esta Dirección General de 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo de 2002, y las más recientes de 17, 20, 21 y 22 de septiembre y 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004; B) Respecto del segundo defecto, se niega que la escritura pretenda documentar una minoración de superficie, pues aunque exista divergencia en la reseña de la superficie de la finca que consta en la escritura y en el Registro, dicha finca está perfectamente identificada, por lo que se trata de un simple error material que no impide la inscripción de la hipoteca, eso sí, sin alterar la superficie registrada (cfr. Resolución de esta Dirección General de 8 de abril de 2003). De la escritura resulta que en ningún momento los otorgantes tienen intención de reducir la superficie de la finca hipotecada. Por otra parte, es impropio exigir modificación del título de la propiedad horizontal, cuando de la descripción de la finca en la escritura y en la nota simple informativa expedida por el propio Registrador –que reseña como superficie de la finca la de 167,99 m<sup>2</sup>; y queda incorporada en la escritura calificada– resulta que se trata de una casa no integrada en ningún complejo o edificio ni integrada en régimen de propiedad horizontal alguna. Tal vez, –añade el recurrente– se trata de un error material del funcionario calificador cuya apreciación y constatación quizá ale haga ser más comprensivo con los errores ajenos. Por último, respecto de la calificación sustitutoria no se acepta que considere el defecto apuntado como impeditivo de la inscripción cuando ni siquiera su compañero sustituido entiende que el defecto pueda tener esa trascendencia, pues éste indicia que «suspenderá la minoración de superficie».

### VI

Después de practicar las notificaciones previstas en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que se hubieran recibido alegaciones, el Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escritos de tuvieron entrada en este Centro el día 18 de agosto de 2005.

### 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. Respecto del primero de los defectos expresados en la calificación del Registrador de la Propiedad, 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, un préstamo con garantía hipotecaria.

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 quinto de los mismos.

2. Antes de resolver la cuestión expuesta, conviene realizar una serie de precisiones acerca de la debida interpretación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en lo relativo al carácter vinculante de las resoluciones de este Centro Directivo cuando estiman los recursos interpuestos frente a la calificación negativa.

El párrafo décimo de dicho precepto proclama la vinculación de todos los registros al contenido de esas resoluciones, una vez que se publiquen en el Boletín Oficial del Estado y siempre que no se anulen por los Tribunales. A tal fin, la anulación de dichas resoluciones, cuando alcance firmeza, deberá ser objeto de publicación en dicho periódico oficial, pues lógicamente será desde dicho momento cuando cobre eficacia erga omnes dicha carencia de vinculación para los Registros, de modo parecido a como regula el artículo 107.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa la ejecución de las sentencias por las que se anula una disposición general o un precepto de ésta. La publicación es el medio de general conocimiento que permite saber que se ha dictado una resolución judicial firme que anula una previa resolución de este Centro Directivo. Por ello, si para que sea vinculante para todos los Registros es requisito sine qua non su publicación en el Boletín Oficial del Estado, del mismo modo será precisa tal publicación para que pierda dicha obligatoriedad.

Como puede pues apreciarse de la simple lectura del artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria, la vinculación y obligatoriedad para todos los Registros no depende de la firmeza de la Resolución; depende, simplemente, de que la misma se haya publicado en el periódico oficial expuesto, pues desde dicho momento y sin otro requisito será vinculante. Tal circunstancia es coherente con la naturaleza jurídica de las Resoluciones de esta Dirección general y resulta, igualmente, congruente con la naturaleza de la función pública registral y del funcionario que la presta, como a continuación se expondrá.

El carácter vinculante de las resoluciones de este Centro Directivo encuentra su fundamento en tres razones esenciales: primera, el carácter de funcionario público a todos los efectos del Registrador; segunda, su posición de subordinación jerárquica a esta Dirección General cuando ejerce su función pública; y, tercera y última, en la necesidad de dotar al sistema de seguridad jurídica preventiva de la necesaria predictibilidad, de modo que cualquier Registrador ante supuestos idénticos resuelva del mismo modo, para así evitar cualquier tipo de perjuicio a quien pretenda inscribir un acto o negocio jurídico en un Registro. Esta última razón se conecta, de modo natural, con las debidas garantías de las que disfruta el interesado frente a la Administración, pues no puede olvidarse que los Registros de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles son Administración a estos efectos, y sus resoluciones son actos de Administración fundados en derecho privado que se dictan por un funcionario público.

Pues bien, comenzando por el análisis de la primera razón, resulta palmario que el Registrador es un funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) al que le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo; y ello, como le ocurre a cualquier otro funcionario público, pues uno de los principios básicos de organización administrativa es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución). Por otra parte, sería paradójica y, en cualquier caso, objeto de corrección disciplinaria—artículo 7.1 a) del Real Decreto 33/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del régimen disciplinario de los funcionarios de la Administración del Estado— la conducta consistente en que un funcionario, de modo consciente y premeditado, resolviera en sentido contrario al que haya decidido su superior jerárquico, máxime cuando existe un pronunciamiento legal, claro y terminante que atribuye carácter vinculante a las resoluciones de ese superior jerárquico—cfr. artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria—.

Además y, entrando en el análisis del segundo y tercer fundamento de ese carácter vinculante, se ha reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no

se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.

La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; mas dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa, aun cuando algunos aspectos de su estatuto funcional guarden diferencias respecto del de otros funcionarios públicos. Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria—«bajo su responsabilidad»— debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador—funcionario público—, que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (cfr. artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

Por las razones precedentes, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo dos reformas en el sentido expuesto: Primero, en la actualidad la misma Ley Hipotecaria proclama la vinculación de todos los Registros al contenido de las Resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), pues tal explícita vinculación no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa; y, segundo, se introdujo en el artículo 103 de la citada Ley 24/2001 de 27 de diciembre, la posibilidad de consultas vinculantes que pueden presentar el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, consultas que una vez resueltas por esta Dirección General vinculan por igual a Notarios y Registradores, obligando a ambos a acatar el contenido de la decisión adoptada por este Centro Directivo.

La conclusión de cuanto antecede resulta obvia; el Registrador debe acatar las resoluciones de este Centro Directivo siempre que se den dos requisitos: que estén publicadas en el Boletín Oficial del Estado y que no hayan sido anuladas por los órganos jurisdiccionales competentes, anudado al hecho de que dicha anulación habrá de ser en resolución judicial firme y objeto de publicación en el mismo periódico oficial.

Pues bien, en el supuesto ahora resuelto no se da el segundo de los requisitos mencionados, inaplicando el funcionario calificador conscientemente la legislación hipotecaria y siendo sus manifestaciones acerca de lo que quiere o debe decir el artículo 327 de la Ley Hipotecaria absolutamente irrelevantes, pues contradice lo expuesto en la Ley y lo manifestado por esta Dirección General en reiteradísimas resoluciones (así las enumeradas en el apartado «Vistos» de esta Resolución).

Es más, sus manifestaciones carecen del menor valor cuando pretende interpretar del modo que cree conveniente la Resolución de este Centro Directivo de 12 de abril de 2002, pues precisamente en las Resoluciones que dicho funcionario inaplica conscientemente se toma como punto de partida aquella Resolución, ya que la doctrina de este Centro Directivo ha sido siempre la misma. Resulta paradójico, cuanto menos, que el funcionario calificador se arroge la función de intérprete de esta Dirección General, sosteniendo justo lo contrario de lo que la misma afirmó en la mencionada Resolución, de lo que significa dicha Resolución para este Centro Directivo y de lo que ha mantenido desde entonces. En el mismo sentido, resulta sorprendente que dicho funcionario calificador se base en carácter general de la Resolución vinculante de este Centro Directivo de 12 de abril de 2002, pues resulta evidente que la misma carece de valor normativo alguno, a la luz de lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que regula la misma. Así, el sistema de consulta vinculante ha sido tradicionalmente aplicado en otros sectores de nuestro ordenamiento jurídico sin que se haya sostenido en ningún caso que, por ejemplo, cuando la Dirección General de Tributos resuelve con dicho carácter las consultas a las que se refería el artículo 107 de la Ley General Tributaria, de 28 de diciembre de 1963 o el artículo 89 de la vigente Ley 58/2003, de 17 de diciembre, se trate de una norma.

Bastará, pues, examinar el supuesto de hecho del título calificado por el Registrador, de modo que, si al mismo le es de aplicación la doctrina contenida en las resoluciones de esta Dirección General, deberán ser

revocados los defectos relativos al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

En el presente recurso es evidente el paralelismo existente entre la calificación negativa del Registrador y la doctrina contenida en las Resoluciones de este Centro Directivo enumeradas en el apartado «Vistos» de la presente, de modo que por aplicación del citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria deben revocarse tales defectos al ser vinculante para el Registrador dichas Resoluciones, mientras no se anulen por los Tribunales en resolución judicial firme, publicada en el Boletín Oficial del Estado. En este sentido, nos encontramos ante un supuesto de hecho en el que el Notario, al amparo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, juzga suficientes las facultades representativas del apoderado, siendo así que tal juicio de suficiencia del Notario resulta coherente y congruente con el negocio jurídico documentado.

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.

No obstante, y a los solos efectos de explicitar para este supuesto la previa doctrina de este Centro Directivo, cabe recordar que, 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 –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. 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 el respectivo documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que se trata de poderes conferido mediante escritura pública autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y los datos de inscripción, respectivamente; así mismo se expresa que el apoderado asevera la 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 lo 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.

Respecto del juicio de suficiencia del Notario expresa en el título lo siguiente: «Y yo, el Notario, juzgo bajo mi responsabilidad que las facultades representativas acreditadas son suficientes para el presente otorgamiento de préstamo con garantía hipotecaria y los demás pactos complementarios».

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 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 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.

5. Asimismo, esta Dirección General entiende que, a la vista de la calificación impugnada, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, pues el Registrador 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.

6. Por lo que se refiere al segundo de los defectos expresados en la calificación impugnada, del tenor literal y del contexto del título calificado, así como de la nota registral informativa incorporada al mismo, resulta claramente que no se pretende la rectificación de la superficie que de la finca hipotecada figura en los asientos registrales y que dicha finca no está sujeta a régimen de propiedad horizontal. Y cabe recordar que no toda inexactitud de los documentos que se presenten en el Registro ha de tener como consecuencia que se rechace su inscripción, por lo que cuando –como acontece en el presente supuesto– no quepa albergar duda acerca de la identidad de la finca ni de la voluntad de las partes en relación con la superficie de ésta –por más que exista discrepancia entre la superficie indicada en la descripción de la finca y la reseñada en la nota registral que se incorpora– y del objeto de la hipoteca que se constituye, debe concluirse en la procedencia de la inscripción solicitada, siquiera sea con la especificación, por parte del Registrador, de que se inscribe sin modificar la superficie que consta en el asiento registral precedente (lo que, por lo demás es lo que cabe deducir del texto de la calificación respecto de este extremo). Por todo ello, el defecto no puede ser confirmado en el sentido de exigencia de modificación del título constitutivo de propiedad horizontal, ni puede impedir la inscripción de la hipoteca sin rectificar dicho extremo de la escritura.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador (respecto del segundo de los defectos, en los términos que resultan del último 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, 28 de septiembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco–Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdepeñas.