

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y COOPERACIÓN

**925** *REAL DECRETO 1674/2006, de 29 de diciembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil, a título póstumo, a don Simón Sánchez Montero.*

En atención a los méritos y circunstancias que concurrían en don Simón Sánchez Montero, a propuesta del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 29 de diciembre de 2006,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil, a título póstumo.

Dado en Madrid, el 29 de diciembre de 2006.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores  
y de Cooperación,

MIGUEL ÁNGEL MORATINOS CUYAUBÉ

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**926** *REAL DECRETO 1649/2006, de 29 de diciembre, por el que se concede la nacionalidad española por carta de naturaleza a don Teodor Akinfiiev.*

A propuesta del Ministro de Justicia en atención a las circunstancias excepcionales que concurren en don Teodor Akinfiiev y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 29 de diciembre de 2006,

Vengo en conceder la nacionalidad española por carta de naturaleza a don Teodor Akinfiiev, con vecindad civil de derecho común.

Esta concesión producirá efectos con los requisitos, las condiciones y los plazos previstos en el Código Civil.

Dado en Madrid, el 29 de diciembre de 2006.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,

JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**927** *RESOLUCIÓN de 17 de noviembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Torredembarra don Ricardo Cabanas Trejo contra la negativa del registrador de la propiedad de Martorell n.º 1, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Torredembarra don Ricardo Cabanas Trejo contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Martorell (Registro número uno), don José Manuel García García, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

#### Hechos

##### I

El día 7 de agosto de 2006 don Ricardo Cabanas Trejo, Notario de Torredembarra, autorizó una escritura mediante la cual «Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón» concedió un préstamo con garantía hipotecaria a doña M.E.I.P. y don W.J.

En dicha escritura de préstamo hipotecario se expresa que la citada entidad de crédito, cuyas circunstancias identificativas se detallan (entre ellas las relativas a la escritura de su constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil), está representada por el apoderado don S.B.D.; que acredita la representación mediante poder que le confirió el Director General Adjunto de dicha entidad mediante 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, cuya copia auténtica se exhibe al Notario. Además se expresa lo siguiente: «Especialmente facultado para este acto en virtud de certificación de fecha 28 de Julio de 2.006, expedida por don Carlos Montón Molina, apoderado de dicha entidad, cuyo original, con la firma debidamente legitimada, incorporo a la presente». Y añade: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001 (según su nueva redacción por la Ley 24/2005), hago constar que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, son suficientes las facultades del apoderado porque de los documentos auténticos reseñados resulta estar facultado para formalizar préstamos y créditos con garantía hipotecaria y aceptación de avales y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura».

##### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad de Martorell el 8 de agosto de 2006, y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe únicamente en lo relativo a los defectos que son objeto del presente recurso:

«Se suspende su inscripción por el defecto subsanable de falta de congruencia del juicio de suficiencia de la representación por parte del Notario autorizante, en cuanto dice que “de los documentos auténticos reseñados resulta estar facultado para formalizar préstamos y créditos con garantía hipotecaria”, cuando la certificación de fecha 28 de julio de 2006 de don Carlos Montón Molina, con firma legitimada, que se reseña e incorpora, aparte de que no es documento auténtico acreditativo de la representación, sino documento privado con firma legitimada, expresa que se trata de un apoderado de la entidad con un poder que no se acredita ni se exhibe a notario, por lo que tampoco se acredita el carácter de apoderado de dicho señor, sino que es una mera manifestación del mismo en documento privado, y en consecuencia, se califica la incongruencia, conforme al artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en su redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al basarse el juicio de suficiencia en un documento privado que se refiere a un poder no exhibido a ningún notario.

Dicha calificación se funda en los siguientes hechos:

La referida escritura de préstamo hipotecario y aval motivó el asiento de presentación número 166 del Diario 76 de este Registro, de fecha 8 de agosto de 2006 mediante comunicación notarial por telefax, habiendo sido consolidado dicho asiento mediante presentación física de la escritura el día 17 de agosto de 2006, habiéndose retirado y luego reintegrada al Registro el día 23 de agosto de 2006.

En dicha escritura, respecto a la representación de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón, en relación con el apoderado don Sergio Blasco Domínguez, se dice que “acredita dicha representación, mediante Poder que le confirió don Tomás García Montes, Director General Adjunto de la entidad, ante el Notario de Zaragoza, don Fernando Gimeno Lázaro, el día 19 de septiembre de 2002, número 2.424 de su protocolo, copia auténtica de la cual exhibe al Notario, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza”, y se dice que “reseña en lo pertinente al objeto de su identificación”.

Y seguidamente se añade que está “especialmente facultado para este acto en virtud de certificación de fecha 28 de Julio de 2.006, expedida por don Carlos Montón Molina, apoderado de dicha entidad, cuyo original, con la firma debidamente legitimada, incorporo a la presente”.

Se expresa por el Notario autorizante que “de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001 (según su nueva redacción por la Ley 24/2005), hago constar que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, son suficientes las facultades del apoderado porque de los documentos

auténticos reseñados resultar estar facultado para formalizar préstamos y créditos con garantía hipotecaria y aceptación de avales y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura”.

Consta incorporada certificación de don Carlos Montón Molina, con firma legitimada, que dice ser apoderado de Caja Inmaculada en escritura autorizada por el Notario de Zaragoza D. José E. Cortes Valdés, número de protocolo 2027 de 26 de julio de 2001, sin que conste exhibición notario de copia auténtica de dicha escritura de poder.

#### Fundamentos de Derecho:

1. El apartado 1 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, exige que se exhiba al notario documento auténtico que acredite la representación alegada, añadiendo el apartado 2 que la reseña ha de ser del documento auténtico.

El referido apartado 2 del artículo 98, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de diciembre, establece la calificación registral de la congruencia del juicio de suficiencia del notario, partiendo de la valoración del documento auténtico reseñado.

Por tanto, se requiere que el notario base su juicio en acreditaciones resultantes de documentos auténticos que acrediten la representación, no en meras manifestaciones hechas en documento privado de quien dice ser apoderado alegando un poder sin acreditarlo.

Además, la congruencia del juicio requiere compararlo con las premisas de que se parte en relación con el contenido del título presentado. El juicio de suficiencia no guarda congruencia en este caso, pues se basa en una premisa que no concuerda con lo que resulta de la escritura, ya que se dice que la suficiencia resulta de “los documentos auténticos reseñados” deduciendo de ellos que existen facultades para formalizar préstamos y créditos hipotecarios, cuando sólo resulta el carácter de documento auténtico de uno de los documentos reseñados, que es la escritura de poder de 19 de septiembre de 2002, número 2.424 de su protocolo, copia auténtica de la cual exhibe al Notario, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, pero no del segundo de los documentos, que, aparte de que no es documento auténtico a efectos de acreditar la representación, sino un documento privado cuya legitimación sólo acredita que la firma ha sido puesta por el que firma la certificación, no acredita la representación pues no acredita ni el contenido ni la condición de apoderado del firmante, sino sólo su manifestación relativa a una escritura de poder que no consta exhibida a ningún notario, ni acreditada su existencia. Por ello, la referencia en plural a “documentos auténticos” en que se basa el juicio de suficiencia, no es correcta a efectos de acreditar la representación a que se refiere el documento privado. Dice además el notario autorizante que la certificación ha sido expedida por don Carlos Montón Molina, “apoderado de dicha entidad”. Ahora bien, la certificación incorporada sólo permite acreditar que ha sido expedida por un señor llamado don Carlos Montón Molina, pero no que éste sea “apoderado de dicha entidad”, pues no se ha exhibido a notario ningún documento auténtico de poder que acredite que tiene la condición de apoderado, pues se trata de una mera manifestación del mismo.

2. Al no resultar acreditadas en forma auténtica las premisas indicadas, se aprecia la falta de congruencia del juicio de suficiencia con el contenido del acto, pues se dice que “de los documentos auténticos reseñados resulta estar facultado para formalizar préstamos”, sin que resulte en forma auténtica tal resultado, por faltar la premisa, al no acreditarse la condición de apoderado de don Carlos Montón Molina que se manifiesta en un documento en el que el notario basa su juicio de suficiencia, a pesar de ser documento privado y referirse un poder no exhibido ni acreditado. Lo único que resulta en forma auténtica es que don Sergio Blasco Domínguez es un apoderado de la entidad, pero no que sus facultades para el acto sean suficientes en virtud del poder en que se basa, pues en el juicio de suficiencia se dice que la facultad resulta de los dos documentos reseñados (pues, se habla en plural y se reseñan ambos) y no de aquél exclusivamente. Por tanto, para que el juicio notarial fuera congruente, debería constar la acreditación del carácter de apoderado de don Carlos Montón Molina, pues las meras declaraciones de éste en un documento privado no constituyen documento auténtico ni sirven a efectos de inscripción ni de acreditar las facultades en relación con el contenido del título.

3. La Resolución de la Dirección General de las Registras y del Notariado de 3 de marzo de 2000 dice que “es principio básico de nuestro sistema registral el de la exigencia de documentación pública para que los actos inscribibles recogidos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria puedan acceder al Registro de la Propiedad (cfr. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria), como garantía de realidad y exactitud, lo que en conjunción con la calificación por el Registrador de su validez y eficacia (cfr. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria) justifica la fuerza de los pronunciamientos registrales (cfr. Arts. 1, 34, 37, 38, 41 y 129 ss. de la Ley Hipotecaria, etc.). Es obvio, por lo demás, que esa exigencia de documentación pública ha de extenderse a todos los elementos esenciales del concreto negocio realizado y especialmente, a las declaraciones de voluntad de los otorgantes”. Y añade que no es suficiente “el mero documento privado con firmas legitimadas, por más que así haya sido admitido por el poderdante, toda vez que se está incidiendo en una materia, cual la relativa a la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, de ius cogens, sustraída, por tanto, a la autonomía de la voluntad”.

Con mayor razón ha de considerarse que no consta debidamente acreditada la representación en este caso, porque el juicio de suficiencia se basa no sólo en un determinado poder, sino también en la declaración hecha por quien dice ser apoderado en un documento privado sin haber exhibido a ningún notario la escritura de poder que figura en la certificación privada incorporada. Por tanto, el juicio de suficiencia carece de los requisitos para su consideración como congruente y la calificación registral ha de exigir que se cumplan las formalidades previstas en la legislación vigente conforme al artículo 98 citado.

Por otra parte, y con independencia de lo anterior, hay que añadir que si se admitiera que el juicio de suficiencia puede emitirse respecto a la exhibición de una escritura pública de poder y de un documento privado de quien manifiesta ser apoderado sin acreditarlo, habría que aceptar que en un supuesto apoderados –sic– mancomunados, estuviese acreditada la representación atendiendo a una escritura pública de uno de los apoderados junto a un documento privado de otro apoderado en el que se hiciera referencia a una escritura de poder no exhibida a notario. Lo cual no es congruente, pues la representación exige la acreditación a través de documento público exhibido a notario.

Recursos: Contra la presente nota de calificación podrá recurrirse...

También cabe que el interesado solicite la calificación del Registrador sustituto mediante la aplicación del cuadro de sustituciones.

Martorell, a 12 de septiembre de 2006.–El Registrador. Fdo.: José Manuel García García.»

### III

Según manifiesta el Registrador en su informe, dicha calificación fue notificada el mismo día 12 de septiembre de 2006 al presentante y al Notario autorizante de la escritura, quienes recibieron la notificación, respectivamente, el 13 y el 14 de septiembre.

El día 12 de septiembre de 2006, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación en lo relativo al defecto por el que se suspende la inscripción (Hechos y apartados 1, 2 y 3 de los Fundamentos de Derecho, antes transcritos). En dicho recurso alegó lo siguiente:

1.º Son tres los extremos que el Registrador debe calificar con arreglo al artículo 98.2 Ley 24/2001 (redacción Ley 24/2005), y los tres son distintos entre sí: la reseña identificativa del documento; el juicio notarial de suficiencia; y la congruencia de éste con el contenido del título calificado. La congruencia se refiere, por tanto, al negocio o acto para el cual dice el Notario que tiene facultades suficientes el representante. Siendo así, no puede faltar en el presente caso, pues el Notario declara que las facultades son suficientes para formalizar préstamos y créditos con garantía hipotecaria y aceptar avales, y el negocio escriturado es justamente un préstamo hipotecario con aval. Podremos discutir acerca de si se han reseñado en la escritura –todos– los documentos necesarios, pero, aunque la respuesta fuera negativa, el juicio notarial seguiría siendo congruente. Quizá el Notario se haya equivocado al valorar aquella suficiencia, o simplemente haya omitido la reseña de otro documento relevante, pero esto no afectaría, ni al juicio en sí –que bajo su responsabilidad el Notario formula en el otorgamiento–, ni a su congruencia con el negocio. El Registrador presenta confusamente como problema material de incongruencia, lo que sólo sería un problema formal de la reseña, matización importante si se pretendiera la subsanación del defecto para inscribir –algo que se puede hacer al margen por completo del recurso–, pues lo segundo sólo requiere una reseña adicional, pero lo primero obliga a rectificar el contenido mismo del juicio.

2.º Procede otra aclaración, de tipo meramente gramatical, pues el Registrador quiere hacer un problema de una mera cuestión de concordancia en el número. Este –supuesto– problema consiste en saber cuántos documentos auténticos se han reseñado en la escritura. Para el Registrador parece que dos («se habla en plural y se reseñan ambos», dice en FD 2), pero, curiosamente, formula como defecto que falta la reseña de uno de ellos.

Es cierto que en ese párrafo de la escritura se ha empleado el plural al hablar de los documentos auténticos reseñados. Ahora bien, dado que la reseña de un documento consiste en la indicación de sus señas distintivas (no la mera indicación de su existencia), y que –además– en cumplimiento del artículo 98.1 –como se indica expresamente en el párrafo– forzosamente tendría que estar hecha por el mismo Notario autorizante, el plural empleado admite dos posibles interpretaciones.

Una sería la estricta, literalista de exigir la reseña de más de un documento auténtico, pues, como el Notario ha empleado en ese párrafo el plural, debe haber por lo menos dos, y si no el título es defectuoso. Pues bien, ya que el Registrador da una importancia tan extraordinaria al accidente gramatical del número, sin atender a nada más, y en particular despreciando el contexto y sentido del párrafo, debe advertirse que, justo en el párrafo primero de la intervención, existe otra reseña. Concretamente, la de la escritura que dio lugar a la inscripción de la caja en el Registro Mercantil de Zaragoza, datos que debemos suponer también son relevantes para el Registrador para

configurar el tracto registral de dicha entidad, y con ello la de sus representantes inscritos.

Lógicamente, cabe otra interpretación sistemática y de sentido. Tan sencilla como que se ha empleado equivocadamente el plural, porque apoderado, poder y documento reseñado, sólo hay uno, el del Sr. Blasco. No se alcanza a entender por qué es más relevante para el Registrador el plural de «documentos», que el singular de «apoderado» usado en la misma línea. Ningún otro documento reseña el Notario en cumplimiento del artículo 98, pues, como muy bien indica el Registrador, la reseña del otro poder del Sr. Cortés se hace por él mismo en la certificación adjunta, pero en el cuerpo de la escritura, y por el Notario que la autoriza, sólo está el poder del Sr. Blasco. El Notario, ni reseña el poder del Sr. Cortés, ni se remite a la reseña hecha por éste.

El Notario sólo reseña un documento, porque entiende que sólo debe reseñar un documento —ésta es la cuestión de fondo—. La aparente contradicción en el documento no es tal, sino, como resulta del resto del documento, un simple error material, como tal por completo irrelevante, fácilmente superable acudiendo a reglas interpretativas de sobras conocidas (artículo 1.284 del Código Civil), y a la propia doctrina de esta Dirección General («el principio de legalidad, no significa que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo cuando, de su simple lectura, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato verdadero», Resolución de 8 de abril de 2003).

3.º La verdadera cuestión de fondo no es otra, que si en un supuesto como el presente, en el que además del poder se hace referencia en la escritura e incorpora a la misma una autorización específica que ha sido otorgada por otra persona, es necesario que el Notario reseñe algún otro documento o cumplimente algún requisito adicional ex artículo 98. Por supuesto, que —además— deba hacerlo al margen de anecdóticos plurales o singulares, como exigencia por sí misma y aunque sólo hubiera hablado de un documento reseñado.

Respecto del apoderado firmante de la escritura poder sólo hay uno, aquél en que se le han conferido las facultades representativas. Esto es una cosa, y otra por completo distinta que su propio poder incorpore instrucciones específicas para su ejercicio. Las instrucciones no tienen la posibilidad de existir separadamente y sólo constituyen un suplemento de la relación representativa constituida en el poder. Son un acto de especificación y para comprenderlo basta leer el artículo 1.719 CC, que no establece un deber independiente de cumplir las instrucciones, sino la obligación de ejecutar el mandato con arreglo a ellas.

Supuesto lo anterior, el problema hace tránsito a la efectiva incidencia de esas instrucciones sobre la actuación representativa del apoderado. Vaya también por delante que la mera existencia de una autorización específica tampoco ha de tener mayor relevancia en el otorgamiento de una escritura, pues no deja de ser una cuestión entre el mandante y su principal. Cualquier conocedor de la práctica bancaria sabe que buena parte de las operaciones que firman los Directores de Agencia, antes les han tenido que ser autorizadas, y precisamente por eso sólo en contadísimas ocasiones se les permite introducir cambios en el momento mismo del otorgamiento. Para hacer que una instrucción trascienda de la mera relación entre partes y resulte relevante en el juicio notarial de suficiencia, es necesario que aparezca como condicionante del poder, o como circunstancia que el principal quiere se compruebe por el Notario.

El Notario es el único funcionario presente en el momento negocialmente relevante. El Registrador viene mucho después, cuando ya se han gastado el dinero del préstamo. Hasta la Ley 24/2001 el juicio del Notario quedaba sujeto a la revisión por parte del Registrador; desde esa Ley ya no es así. Por tanto, los posibles condicionantes o instrucciones del poder que el Notario deba comprobar, quedan en el ámbito exclusivo de la formación de su juicio sobre la suficiencia de las facultades representativas, y lo único que ha de conocer el Registrador es la conclusión favorable de aquél.

Si en nuestro caso la exigencia de aprobación previa o autorización especial por parte de otro responden a una instrucción relevante para el efectivo despliegue del vínculo representativo, o sólo a un exceso de celo del apoderado que ha pedido su incorporación, aunque no fuera necesario para la firma, es algo que está en el iter formativo de aquel juicio notarial. Otro tanto sobre la constancia que pueda tener el Notario del cargo y de la identidad de quien firma el documento complementario. Sobre nada de esto tiene el Notario que dar más explicaciones, pues basta con su juicio final favorable, suficiente para hacerle responder por los errores que hubiera podido cometer.

No sólo eso. Salvo que el condicionante mismo fuera la incorporación del documento a la matriz, hasta podría haber prescindido de mencionarlo, de incorporarlo o de darle traslado a la copia (posibilidad esta última que admite —entre otras— la Resolución de 29 de mayo de 2006). Que ahora lo haya incorporado, no enmienda un ápice la realidad de que el vínculo representativo sigue teniendo como base imprescindible del juicio notarial la escritura de poder del compareciente, único documento reseñado, y único documento que debe reseñarse. El otro es un mero documento complementario, cuya distinta funcionalidad se viene reconociendo desde la misma Resolución de 12 de abril de 2002. Consecuentemente, aunque la acreditación previa fuera necesaria para hacer uso del poder —lo que no deja de ser una cuestión de interpretación de éste, tarea que compete al Notario—, en ningún caso dicho documento está sujeto a mandato alguno de reseña. Basta con lo que se ha hecho en el presente caso, que es tener muy clara la identidad del firmante (con legitimación

notarial específica), y la simple indicación de su condición de apoderado. De donde resulte esto último (si de la escritura que manifiesta el mismo interesado o de otra), y si efectivamente está habilitado para dar la autorización, es algo que incumbe en exclusiva al Notario, cuya única plasmación positiva ha de ser el juicio de suficiencia de las facultades del apoderado que efectivamente concurre al otorgamiento de la escritura, y cuyo poder es objeto de exacta reseña.

4.º El fundamento de esta calificación negativa es doble, pero, además, sorprendentemente contradictorio. Mientras en los dos primeros Fundamentos de Derecho el problema es de mera verificación del juicio de suficiencia formulado por el Notario, en el Fundamento de Derecho tercero el Registrador da un salto cualitativo con la cita de la Resolución de 3 de marzo de 2000. Si hemos de hacerle caso —aunque no parece percatarse de ello— ahora el problema sería otro completamente distinto al anterior. Ya no se trata de que falte la correcta reseña de otro poder, es que el mismo poder del Sr. Blasco sería insuficiente. En otras palabras, sería preciso que la CAJA ratificara por medio de un apoderado, cuya actuación válida y eficaz en ningún caso dependa de autorizaciones que constaran en meros documentos privados con firma legitimada.

De nuevo, nos movemos en un terreno de interpretación del poder, que es competencia exclusiva del Notario autorizante. La resolución citada no se refiere a cualquier supuesto de autorización complementaria, sino a aquél en que la intervención posterior del dominus negotii sea tan incisiva, que prácticamente deje vacío de contenido el poder conferido, llevando la esencia del negocio al documento adicional. Si éste fuera el caso —lo que ya parece presuponer el Registrador— el apoderado no tendría facultades, con o sin reseña de otro poder. Pero ocurre, una vez más, que desde la Ley 24/2001 es responsabilidad del Notario decidir si lo es o no, pues sólo él tiene acceso al documento de poder y a los términos exactos en que se exige esa aprobación.

De todos modos, basta confrontar el contenido de la autorización con el del préstamo para darse cuenta de lo mucho que no le ha venido prede-terminado por aquélla al Sr. Blasco en el otorgamiento. Por otro lado, tampoco se puede perder de vista la realidad. Pretender la aplicación estricta del criterio de aquella resolución a la práctica bancaria actual resultaría simplemente disparatado. Algo así como dejar sin facultades a buena parte de los apoderados que vienen firmando a diario miles de hipotecas. Las entidades de crédito están fuertemente jerarquizadas y sus empleados sometidos a directrices y criterios que les viene desde arriba. Es tan claro esto, que hasta una célebre Resolución de 5 de noviembre de 1992 (Registro Mercantil) hubo de enfrentarse a la constitución por una entidad de crédito de un denominado «Comité Permanente de Créditos», al que se atribuía colegiadamente y por vía de poder, «la aprobación de operaciones de préstamo y crédito, aval es e inversiones en general propias del objeto social de la Caixa». No cabe pensar que, por haber configurado un organismo así, se provoca el efectivo «desapoderamiento» de todos sus representantes.

Tampoco cabe comparar esto —como hace el Registrador— con la actuación de los apoderados mancomunados. En un supuesto de pluralidad de apoderados, si el apoderamiento es mancomunado, la actuación ha de ser necesariamente conjunta, por la sencilla razón de que todos ellos integran esa parte del negocio representativo. Todos son el representante, y en ausencia de uno de ellos cuando se ejercitan las facultades, lo que realmente falta es el mismo sujeto activo de la representación. Pero esto nada tiene que ver con sujetar la actuación del apoderado habilitado para actuar por sí solo —en nuestro caso, firmar la escritura—, a cualquier suerte de autorización o aprobación previa. Volviendo al ejemplo de la última resolución citada, no puede pensarse que, por ser necesaria la aprobación de ese comité, todos los apoderados pasan a ser apoderados mancomunados, ya que dicho comité actúa «vía poder».

Cuestión distinta es si, con tal singular opinión, el Registrador en realidad lo que pretende es achacar que se haya tornado una representación mancomunada, en otra individual con el complemento «a distancia» del ausente. Es decir, que a sabiendas de que debían firmar dos apoderados, se haya conformado el Notario autorizante con la firma de uno. Esta es una acusación muy grave que el Registrador tendría que haber explicitado con claridad en su nota, pero, de todos modos, y ad cautelam, se rechaza totalmente. Ni es el caso, ni la escritura permite suponerlo. Pero, aunque lo fuera, de nuevo quedaría en el ámbito de la competencia del Notario apreciar la suficiencia de las facultades de quien efectivamente firma. Asume toda la responsabilidad por la interpretación hecha del poder, pues sólo al Notario autorizante compete tener que interpretarlo.

5.º Como ha destacado la Resolución de 23 de enero de 2003, —seguida de otras muchas—, «cuando la calificación del Registrador sea desfavorable lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. [e]s indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada, podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los



hechos y razonamiento aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso (sin esperar al momento en que emita el correspondiente informe, el cual, desde este punto de vista, habrá de referirse, en esencia, a cuestiones de mero trámite)». En particular, la Resolución de 14 de septiembre de 2004 (también seguida de otras muchas) deja muy claro que dichas cuestiones de trámite se limitan a lo siguiente: «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.».

#### IV

Mediante escrito con fecha 25 de septiembre de 2006, el Registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23 y 47 de la Ley del Notariado; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; artículos 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 11 de junio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 5 (1.<sup>a</sup>), 18 (2.<sup>a</sup>), 20 (3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 21 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 23 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) y 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 13, 22 (2.<sup>a</sup>), 23 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 24 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 26 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 27 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>), 28 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) y 29 26 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>) de septiembre y 4 y 15 –2.<sup>a</sup>– de octubre de 2005 y 23 de enero, 30 y 31 de mayo y 9 de junio de 2006, entre otras.

1. En el caso a que se refiere este expediente el título calificado es una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en cuyo otorgamiento la entidad acreedora está representada por un apoderado que acredita su representación mediante 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, cuya copia auténtica se exhibe al Notario. Además, este Notario expresa que dicho apoderado está especialmente facultado para dicho acto en virtud de determinada certificación, expedida por cierto apoderado de dicha entidad, cuyo original, con la firma debidamente legitimada, incorpora a la matriz; y añade que, a su juicio y bajo su responsabilidad, son suficientes las facultades del apoderado porque «de los documentos auténticos reseñados» resulta estar facultado para formalizar préstamos y créditos con garantía hipotecaria, con aceptación de avales y todos los pactos complementarios incluidos en la escritura que se califica.

Según la calificación impugnada, el Registrador considera que existe un defecto subsanable consistente en la falta de congruencia del juicio de suficiencia de la representación emitido por el Notario autorizante de la escritura calificada, porque uno de los documentos en que se basa dicho juicio no es documento auténtico sino documento privado con firma legitimada que, además, se refiere a un poder no exhibido a ningún notario.

2. Conforme al apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, la reseña que de los datos identificativos del documento auténtico aportado para acreditar la representación inserte el Notario y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas «harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario». Y, como se ha detallado mediante la modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, «El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

De este modo –y como ya había puesto de relieve este Centro Directivo mediante la interpretación del precepto legal confirmada por virtud

de la referida modificación normativa– se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder; el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

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

Así como el Registrador no puede revisar ese juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que –como podrá ocurrir excepcionalmente– de la propia escritura o del Registro resulte contraria dicha apreciación), tampoco podrá revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que, el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación –«reseña»– de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio –«valoración»– sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación –«harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada»–, de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción *iuris tantum* de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente. Cuestión distinta es que la eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, haya de ser calificada por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; o que, sin negar ni desvirtuar la fe pública notarial –cfr. artículo 143 del Reglamento Notarial–, pueda apreciar, en su caso, que dicho juicio emitido por el Notario resulte contradicho por lo que resulte del mismo documento (v.gr., se expresa que las facultades representativas son suficientes para «vender», cuando se trata de una escritura

de donación) o de los asientos del Registro –cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio–.

3. En el presente caso el Notario ha reseñado adecuadamente el documento auténtico exhibido del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder que la sociedad vendedora ha conferido, mediante escritura pública autorizada por el Notario que se especifica, añadiendo la fecha del otorgamiento de dicha escritura de poder, su número de protocolo y los datos de su inscripción en el Registro Mercantil. Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

Por otra parte, resulta evidente que el juicio notarial sobre suficiencia de la representación acreditada 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 y prestación de determinado aval. Además, tal como está redactada la escritura calificada, dicho juicio de suficiencia no queda empañado por el hecho de que el Notario añada que el apoderado se encuentra especialmente facultado en virtud de la certificación que se incorpora. En efecto, no puede obviarse que, no obstante la referencia a dicho documento privado con firma legitimada, el Notario asevera, bajo su responsabilidad que de la documentación auténtica reseñada resulta que el apoderado está suficientemente facultado para formalizar el negocio de que se trata. Y, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador habrá de efectuar su calificación por lo que resulte del propio título y de los asientos del Registro. En este ámbito, el juicio que el Notario ha emitido sobre la suficiencia del poder en la escritura calificada no resulta contradictorio por el contenido de ésta, por más que en ella se haga referencia a una certificación cuya trascendencia determinante respecto de la suficiencia de las facultades representativas sólo se basa en la mera elucubración del Registrador, sin que exista indicio alguno incluido en el título que le permita calificar que la expresión del juicio notarial de dicha suficiencia o la congruencia del mismo queden desvirtuadas por el contenido de la misma escritura calificada.

En la calificación impugnada el Registrador no pone en duda la suficiencia de las facultades del apoderado para el acto realizado, según el juicio hecho por el Notario. Lo que ocurre es que dicha calificación, al invocar el defecto ahora debatido no sólo interpreta incorrectamente el requisito de la congruencia del referido juicio notarial de suficiencia de la representación (sin que pueda quedar empañada dicha congruencia por el hecho de que el notario aluda, en plural, a los «documentos auténticos» de los que resulten las facultades representativas, expresión que bien puede entenderse –según apunta el recurrente– como comprensiva de otra escrituras públicas relativas a la personalidad de la entidad representada y que, en último término, de tratarse de un lapsus gramatical, puede fácilmente superarse por el buen sentido del funcionario calificador), sino que implica la revisión de una valoración –el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al Notario, con el alcance que ha sido expresado en los precedentes fundamentos de derecho. Por ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y según el criterio de este Centro Directivo que resulta de anteriores resoluciones (cfr. las de 12 y 23 de septiembre de 2005 y 9 de junio y 30 y 31 de mayo de 2006, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto dicho artículo 98.

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, 17 de noviembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado. Pilar Blanco-Morales Limones.

## 928

*RESOLUCIÓN de 20 de noviembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ramamurty Tallury, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 7 de Sevilla, a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don Ignacio Cantillana Ibarrola, en nombre y representación de Ramamurty Tallury, de nacionalidad estadounidense, contra la negativa de don Eduardo Fernández Galbis, Registrador de la Propiedad del Registro número 7 de Sevilla, a practicar una anotación preventiva de demanda.

## Hechos

### I

El cuatro de octubre de dos mil cinco se presentó mandamiento ordenando anotación preventiva de demanda de reclamación de cantidad por impago de préstamo. Se denegó la inscripción por el siguiente defecto insubsanable: «No puede practicarse anotación preventiva de demanda que, como medida cautelar, se ordena en el presente mandamiento, porque del auto decretando la anotación y de la copia cotejada de la demanda resulta que la acción ejercitada es una acción personal de reclamación de cantidad por impago de préstamo, y no aquellas cuya estimación puede provocar una modificación jurídico-real. Fundamentos jurídicos: 1.º El apartado 1.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria permite tomar anotación preventiva a favor de «el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real» y, por su parte, dentro de las medidas cautelares que tipifica el apartado 5.º del artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil incluye «la anotación preventiva de demanda, cuando esta se refiere a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros Públicos.» La Dirección General de los Registros y del Notariado, ha patrocinado una amplia interpretación de los supuestos comprendidos dentro del artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, incluyendo en él no sólo las demandas en que se ejercita una acción real sino también aquellas otras en que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleva aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria (Resoluciones de 24/06/1.991 y 25/06/1.991). No obstante, también ha declarado (Resoluciones de 11/11/1.998 o 12/03/2.004) que, por muy extensiva que pueda ser la interpretación del ámbito del artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria no es procedente la anotación preventiva cuando la demanda tiene únicamente por objeto la reclamación de cantidad, que sería un asiento carente de toda utilidad práctica, porque la eventual sentencia estimatoria sólo desemboca en la condena al pago, pero no puede alterar ni modificar la titularidad registral, (Resolución de 27/11/2.001), ni sirve para advertir a los terceros de la posibilidad de un embargo futuro, que ni puede reflejarse en el Registro en tanto no se decreta judicialmente ni perjudicaría los derechos de un tercer adquirente (Resolución de 5/03/2.004). La propia Ley de Enjuiciamiento civil, al determinar las características que debe reunir la medida cautelar adoptada exige que haga posible la efectividad de la tutela judicial derivada de una eventual sentencia estimatoria y que no sea susceptible de sustitución por otra medida igualmente eficaz [artículo 726]. Pues bien, aunque erróneamente se tomase anotación preventiva de una demanda dirigida a obtener el cobro de una deuda pecuniaria, la sentencia estimatoria nunca podría provocar la conversión de la anotación de demanda tomada en su día en inscripción de dominio, ni su transformación en otra de embargo que permitiese proseguir su ejecución en contra de terceros con eficacia desde la fecha de la anotación de la demanda. Y esta mediada cautelar de anotar la demanda puede ser sustituida por otros tipos cautelares específicos, la anotación de embargo preventivo prevista en los artículos 42.2.º de la Ley Hipotecaria y el propio 727.1.º de la Ley Procesal, que precisamente, señala como una de sus finalidades la de «asegurar la ejecución de sentencias de condena a la entrega de cantidades de dinero». La acción que se ejercita en el procedimiento para el que se solicita la adopción de la medida cautelar está dirigida a obtener la restitución de un préstamo realizado por el actor a la parte deudora, es, por tanto, una acción de naturaleza personal cuya estimación no puede producir ningún tipo de modificación jurídico-real, porque la alteración de la titularidad registral sólo se produciría en virtud de la ejecución forzosa a consecuencia de la condena dineraria y, frente a terceros, ese efecto debe garantizarse a través de un embargo ejecutivo. Para sustituir esta anotación de demanda por otra de embargo preventivo es preciso una resolución judicial adoptando tal medida cautelar, a solicitud de la demandante, siendo necesaria la remisión al Registro de un nuevo mandamiento que recoja la nueva medida adoptada, objeto de un nuevo asiento de presentación, cuya prioridad vendrá determinada por su fecha. Esta calificación registrales se atiene al ámbito que de los documentos judiciales, le reconoce el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, al basarse en la inadecuación del mandato al procedimiento seguido en lo que atañe al tipo de medida cautelar ordenada. A la vista de las causas impositivas relacionadas en los Hechos y en base a los Fundamento de Derecho legales y reglamentarios, a la jurisprudencia y a la doctrina de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se citan, acuerdo: 1.º Denegar el asiento solicitado por el defecto señalado de carácter insubsanable [artículo 65 de la Ley Hipotecaria]. 2.º Notificar esta calificación al presentante y a la autoridad judicial que ha expedido el documento en el plazo de 10 días hábiles desde su fecha. 3.º Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. Los legalmente legitimados pueden recurrir la calificación negativa ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia en el plazo de un mes desde su notifica-