

miento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación con formalidades menores que las legalmente establecidas.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 10 y 13 de noviembre de 2006 y 31 de enero de 2007, una de las razones de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo –cfr., por todas, Resolución de 20 de enero de 2006, y las que se citan en su Vistos-, como son la necesidad de que exista en todo caso calificación por escrito, haciendo desaparecer las calificaciones verbales; que no existan calificaciones sucesivas; que no se traslade la calificación a un momento posterior a ella misma, como sucedía con la hipertrofia del informe del registrador (que, con la motivación de la calificación, se emitía cuando recurría el interesado y sin que éste tuviera noticia de su contenido, pues no se le notificaba); que esa calificación se sujete a una estructura propia de acto administrativo –así, que se exprese ordenada en hechos y fundamentos de derecho y con pie de recurso (párrafo segundo, del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria)–; que esa calificación se motive cuando sea negativa, de modo igual al que, para los actos administrativos, dispone el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; que se notifique en los términos de lo dispuesto en la Ley (artículos 58 y 59); y, en suma, que con su proceder el Registrador se sujete a un procedimiento cuyo cumplimiento pueda serle exigible.

Por otra parte, y también a pesar de la doctrina sentada por este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (cfr., por todas, las de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 6 de julio, 14, 15, 16, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005), en este expediente debe abordarse, una vez más, la cuestión relativa al contenido y alcance del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación (cfr. artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria).

A tal efecto, y como se ha puesto de relieve en las citadas Resoluciones de este Centro, según criterio reiterado en otras muchas posteriores (vid., por todas, la de 31 de enero de 2007), debe recordarse que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el Registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar o suspender la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan ser tenidas en cuenta por este Centro Directivo las que dicho funcionario pueda introducir en su informe. En este caso, por cierto, hay que poner de relieve la muy escasa motivación de la calificación impugnada. Y a la vista de ello, para examinar el defecto invocado por el Registrador debe ahora atenderse, exclusivamente, al contenido de su calificación tal como ha sido formulada, sin tener en cuenta el contenido calificadorio que, incorrectamente, se incluye en su informe.

4. Por lo que se refiere a la cuestión sustantiva planteada, debe decidirse si es obstáculo a la inscripción de una compraventa el hecho de que no se acredite la inscripción en el Registro Mercantil del poder del que derivan las facultades representativas de quien actúa en nombre de la sociedad compradora.

Esta cuestión debe también resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero y 5 de marzo de 2005 y 31 de mayo y 1 de junio de 2007), y por tanto ha de entenderse que la circunstancia de que dicho título representativo no estuviera inscrito previamente en el Registro Mercantil, pese a la obligatoriedad de semejante inscripción cuando se trate de poderes generales (cfr. artículo 22.2 del Código de Comercio), no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición del derecho real de que se trate.

5. Por último, debe recordarse una vez más la obligación que tiene el Registrador de ajustar su calificación al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), habida cuenta del carácter vinculante de tales resoluciones que ya había sido puesto de relieve por este Centro Directivo y ha sido aclarado y reforzado mediante la modificación introducida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2005, como ha recordado la Resolución de 10 de noviembre de 2006. Y se considera procedente dicha advertencia, por las consecuencias que del incumplimiento de dichas normas se pueden derivar en el ámbito disciplinario, en tanto en cuanto pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente, conforme al artículo 313, apartados B).k) y C), de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora 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, 13 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20588 *RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6, de dicha capital, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital (Registro número 6), don Jorge Requejo Liberal, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 19 de febrero de 2007 don Eduardo Jiménez García, Notario de Valladolid, autorizó una escritura de compraventa, en la que uno de los compradores interviene también en nombre y representación de la vendedora doña Consuelo F.R., cuyas circunstancias identificativas se detallan. El Notario expresa que se acredita la representación mediante una escritura de poder conferido en favor de aquél por dicha vendedora (escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo). Y, respecto de dicha escritura de poder el Notario Sr. Jiménez García expresa lo siguiente:

«Teniendo en cuenta que la presente escritura lo es de compraventa, de la copia autorizada de dicho poder que me exhibe, la examino, concretamente la relación de la esencia de las facultades en él contenidos (y de dicha relación y de dicha esencia resulta que se encuentra la de compraventa de bienes inmuebles), el anterior fundamento sirve de base para juzgar, como juzgo, bajo mi responsabilidad, que dichas facultades representativas son suficientes para el acto que se instrumenta en esta escritura.»

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 6 de Valladolid el 26 de febrero de 2007; fue retirado y devuelto posteriormente al Registro el 27 de marzo; y el 2 de abril fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe emitida por del Registrador de la Propiedad don Jorge Requejo Liberal:

«... Previa calificación del precedente documento, y después de examinar el contenido de los Asientos de este Registro de la Propiedad, se suspende la inscripción de transmisión del dominio sobre la finca descrita en el mismo, por darse el supuesto de autocontratación sin que resulte que el representante de la vendedora está autorizado para ello.

Hechos

1. Mediante escritura autorizada el diecinueve de febrero de dos mil siete por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, número 401 de su protocolo, se instrumenta la compraventa de una finca en la que interviene una sola persona en su propio nombre y en representación de la vendedora, sin que se contemple entre sus facultades, al menos no resulta del contenido de la escritura, el ejercicio de las mismas cuando entre ambos existiese conflicto de intereses o se diera el supuesto de autocontratación.

Fundamentos de Derecho

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

2. El artículo 1727 del Código Civil.—El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato.

En lo que el mandatario se haya excedido, no queda obligado el mandante sino cuando lo ratifica expresa o tácitamente.

3. La resolución de la D.G.R.N. de 15 de Junio de 2004 cuando recoge el pronunciamiento de la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de Noviembre de 2001, con arreglo a la cual:

El autocontrato o negocio jurídico del representante consigo mismo es válido, en principio; no lo es cuando en casos concretos la ley lo prohíbe, porque advierte que puede haber conflicto de intereses y cuando, aunque la ley nada disponga, se produce tal conflicto; en todo caso, es válido cuando se ha autorizado expresamente en el poder de representación. La sentencia de esta Sala de 12 de junio de 2001 recoge (en su fundamento 2.º, párrafo 3.º) la doctrina jurisprudencial, que ahora se asume y ratifica, destacando que es válido el autocontrato en que hay una "previa licencia", lo que se reitera de nuevo. Dice así, literalmente, dicha sentencia: "... hipótesis de autocontrato, o contrato consigo mismo, en la modalidad más genuina (y tachada de más peligrosa por el mayor riesgo de parcialidad) que se da cuando existe una sola voluntad que hace dos manifestaciones jurídicas conjugadas y económicamente contrapuestas (Resolución de 9 de febrero de 1946), es decir, cuando una persona cierra consigo misma un contrato actuando a la vez como interesada y como representante de otra (sentencia de 5 de noviembre de 1956). La figura jurídica carece de una regulación general en nuestro derecho positivo, aunque se refieren a la misma diversos preceptos aislados (singularmente destacan el artículo 1459 C.C. y el 267 C.C.) y ha sido objeto de una importante atención, tanto por el órgano directivo registral (entre otros, RR de 29 de diciembre 1922, 30 de mayo de 1930, 3 de noviembre de 1932, 23 de enero y 9 de marzo de 1943, 4 de mayo de 1944, 9 de febrero de 1946, 26 de septiembre de 1951, 9 de mayo de 1978, 1 de febrero de 1980, 29 de abril de 1993, 11 de diciembre de 1997, 11 y 14 de mayo y 2 de diciembre de 1998), como por la jurisprudencia de esta Sala (ss. de 7 de noviembre de 1947, 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958, 11 de junio, 14 y 27 de octubre de 1966, 30 de septiembre de 1968, 5 de febrero de 1969, 23 de mayo de 1977, 3 de noviembre de 1982, 8 de noviembre de 1989, 31 de enero y 29 de octubre de 1991, 24 de septiembre de 1994, 26 de febrero y 15 de marzo de 1996, 9 de junio de 1997, 20 de marzo de 1998, 12 de febrero de 1999, 28 de marzo de 2000 y 19 de febrero de 2001) quedando supeditada su validez, en sintonía con la finalidad de prevenir la colisión de intereses, a la existencia de un conflicto de éstos y la falta de la previa licencia o posterior asentimiento o ratificación del interesado, sin que la previa autorización para contratar, aunque haya de constar con claridad, esté sujeta a requisitos especiales, por lo que, salvo que otra cosa se disponga, no hay más exigencias que las del propio poder que modaliza. Este criterio de flexibilidad formal es el que prevalece en la doctrina científica, en las decisiones de la DGR y en la jurisprudencia de esta Sala. Así, Resoluciones de 23 de enero de 1943 (cuando el poderdante conceda al apoderado las facultades necesarias, con la vista puesta en el posible conflicto de intereses, o cuando no pueda surgir éste al determinar el contenido del contrato); 4 de mayo de 1944 (exigir con todo rigor que conste la clara expresión de que se faculta al representante para que actúe con el doble carácter); 26 de septiembre de 1951 y 11 de diciembre de 1997 (facultades explícitas para celebrarlo, pues no basta la atribución genérica de poderes o facultades); 1 de febrero de 1980; 11 de mayo de 1998 (cuando esté expresamente autorizado para ello, o esté autorizado para el acto específico donde existe la contraposición), 14 de mayo de 1998 (cuando el potencial perjudicado haya convenido o autorizado a su representante para contratar o actuar como representante múltiple), y 2 de diciembre de 1998 (la doctrina jurisprudencial es favorable a la validez de la figura si media la pertinente licencia del principal); y sentencias, entre otras, de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958, 14 y 27 de octubre de 1966 y 23 de mayo de 1977 (poder expreso o que de los términos en los que aparezca extendido el poder con el que el representante actúa, permitan calificarle de adecuado, suficiente o bastante para poder celebrar contratos consigo mismo), siendo de destacar la sentencia de 15 de marzo de 1996 que no sólo confirma la anterior doctrina general, sino que incluso se refiere a un caso en que se recogía una cláusula ('ejercitar las facultades anteriormente referidas, aunque incida en autocontratación') sensiblemente similar al supuesto de autos".

4. La Resolución de la Dirección General de los Registros de 11 de Mayo de 1998, cuando señala que "Si bien es cierto que el tema de si puede el representante actuar cuando existe contraposición de intereses con su representado no está específicamente contemplado en el Código Civil, es un tema ampliamente debatido por la doctrina y la jurisprudencia, que llegan a la conclusión de que, la regla general es la de que el representante no puede actuar en este supuesto y únicamente lo puede hacer cuando está expresamente autorizado para ello, o esté autorizado para el acto específico en donde existe dicha contraposición, o bien, por la forma de actuar del representado.

5. La existencia del conflicto de intereses se evidencia por la vinculación del patrimonio de la persona representada por el propio comprador, sin que del contenido de la escritura, ni de la parte que se reseña del poder aparezca expresamente autorizado para ello, sin perjuicio de la suficiencia de la facultad de comprar que juzga el Notario autorizante, si no estuviéramos en presencia del supuesto del conflicto de intereses que concurre en el presente caso.

La DGRN en resoluciones de 2004 y 2005 así lo reconoce (... "El Registrador deberá calificar... la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio 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". No se entiende cómo va a poder el Registrador hacer ese juicio de congruencia entre el juicio de valor del Notario y el negocio documentado objeto de inscripción si no se expresan las facultades en que se basa el Notario para emitir su juicio.

A la vista del título presentado y del contenido del mismo cuyo acceso al registro de la Propiedad se suspende, se considera, sin perjuicio, como tercero directamente afectado por la calificación a la propia vendedora doña Consuelo Fuentes Revilla.

No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación podrá interponerse recurso en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de su notificación, ante los juzgados de esta capital por las normas del juicio verbal. Oportivamente podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la misma, ante este Registro de la Propiedad para la Dirección General de los Registros, o en las oficinas a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas (arts. 322 y sigtes. de la Ley Hipotecaria). También podrá solicitarse nueva calificación al Registrador Sustituto, en el plazo de quince días contados a partir de la notificación de esta, con sujeción a las reglas contenidas en el artículo 19 bis) de la Ley Hipotecaria, y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.

Valladolid a dos de Abril de dos mil siete.—El Registrador.»

III

La calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura calificada el 2 de abril de 2007.

Solicitada por dicho Notario calificación sustitutoria, el Registrador de la Propiedad de Valladolid (Registro número 6), don Jorge Requejo Liberal, le negó su legitimación según las siguientes alegaciones:

«... Fundamentos de Derecho

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

2. El art. 2.1 del R.D. 1039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto establece con absoluta precisión quienes están legitimados para instar el cuadro de sustituciones. Y lo hace indicando que puede hacerlo "cualquiera de los interesados previstos en el art. 6 de la L.H.". Basta con comprobar la literalidad de este último precepto para concluir que entre ellos no está "El Notario" mucho más cuando no es, como aquí ocurre, representante del título calificado.

A tal efecto la solicitud del cuadro de sustituciones solo puede hacerse por los interesados en la inscripción (principio de rogación registral), entre los que obviamente no está el Notario, ya que dicha solicitud tiene por objeto exclusivo lograr la inscripción directa del título presentado.

Este mismo criterio es el manifestado por el Tribunal Supremo en la Sentencia de la Sala 3 de 26 de enero de 2006.

3. El artículo 6 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor:

La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- a) Por el que adquiera el derecho.
- b) Por el que lo transmita.
- c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.
- d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.

Contra la presente calificación podrá interponerse recurso en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de su notificación, ante los juzgados de esta capital por las normas del juicio verbal. Oportivamente podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la misma, ante este Registro de la Propiedad para la Dirección General de los Registros, o en las oficinas a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas (arts. 322 y sigtes. de la Ley Hipotecaria).

Valladolid a cuatro de abril de dos mil siete.—El Registrador.»

Por escrito que tiene fecha de 9 de abril de 2007, que causó entrada en el Registro el mismo día, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación en el que, alegó los siguientes argumentos:

a) En cuanto a la negativa a designar Registrador sustituto:

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) citada por el Registrador para denegar la designación de sustituto niega a una asociación notarial la legitimación activa para impugnar algunos preceptos del Real Decreto 1039/2.003, e inadmite el recurso por tal falta de legitimación.

Con arreglo a lo dispuesto por la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en su Art. 72.1., «La sentencia que declare la inadmisibilidad o desestimación del recurso contencioso-administrativo sólo producirá efectos entre las partes.». En consecuencia, la Sentencia que cita el Registrador no es eficaz «erga omnes», y por ello no ha sido publicada por el Tribunal Supremo en el Boletín Oficial del Estado, con el carácter de «Disposición General». Y no teniendo fuerza sino para la asociación notarial que interpuso el recurso, no puede ser alegada como norma de general aplicación, que permita al Registrador amparar la no designación de Registrador sustituto que se le inсто.

A falta de una norma de carácter general o de una resolución judicial que, por tener carácter general, indique que el Notario no está legitimado para pedir la designación de Registrador sustituto, el Registrador al que la designación le sea solicitada debe someterse a lo resuelto, en cuanto a esto, por esta Dirección General, a cuya autoridad jerárquica está sometido (el artículo 327, párrafo ante-penúltimo de la Ley Hipotecaria).

Y la cuestión planteada fue resuelta de manera expresa e inequívoca por esta Dirección General en Resoluciones de 17 de junio de 2004 –Sistema Registral–, de 4 de mayo de 2005, publicada en el Boletín Oficial del Estado del día 6 de julio de 2005, de 26 de septiembre de 2005, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 28 de octubre de 2005, de 13 de diciembre de 2006 publicada en el Boletín el 19 de enero de 2007, y la aun más reciente, de 3 de marzo de 2007 (B.O.E. del 4 de abril de 2007) sin que haya sido publicada Sentencia que las anule, siendo por ello plenamente válidas, vigentes y de obligado cumplimiento para el Registrador. La Resolución de 4 de mayo de 2005, reproducida, en lo atinente a la legitimación del Notario para pedir segunda calificación, por la de 26 de septiembre siguiente, y transcrita en esencia en las otras dos, literalmente dice que «... es evidente el derecho que tiene el Notario a acudir a dicha calificación sustitutoria o, por el contrario, recurrir directamente la calificación del funcionario territorialmente competente ante esta Dirección General. A tal fin, es terminante la literalidad de los artículos 18, 19 bis, 322 y 325 de la Ley Hipotecaria. Resulta obvio, mediante la aplicación de un elemental criterio de interpretación sistemática, que el Notario puede acudir a la calificación sustitutoria, del mismo modo que puede recurrir ante este Centro Directivo la calificación negativa del Registrador territorialmente competente... Desde ese punto de vista, la disquisición de la funcionaria calificadora acerca de la hipotética interpretación que deba darse a la expresión “interesado” lesiona de modo directo el derecho del Notario a acudir a dicha calificación sustitutoria, pues resulta patente que pudiendo lo más –recurrir la calificación del Registrador territorialmente competente– podrá lo menos –evitar dicho recurso acudiendo a la calificación sustitutoria...». Téngase en cuenta que la Resolución de 13 de diciembre de 2006 y la de 3 de marzo de 2007 han sido dictadas después de la Sentencia del Tribunal Supremo que arguye el Registrador, y que también fue argüida en la denegación de designación de sustituto por el Registrador contra cuya decisión resolvió la de 13 de diciembre de 2006.

En consecuencia, la aplicación coherente y de conjunto de las normas del Ordenamiento Jurídico en esta materia –y no la aplicación impropia de una sola Sentencia, eficaz solo entre partes– lleva precisamente a la conclusión contraria de la que obtiene el Registrador. La sentencia que cita no produce efecto alguno ni para el Registrador que niega la designación, ni para el recurrente, y es completamente irrelevante en la resolución de esta cuestión, puesto que sólo afecta a las partes en el recurso contencioso-administrativo que resuelve. Por el contrario, el Registrador debe someterse a lo que ordena el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual, mientras no se desvirtúen por Sentencia publicada en el Boletín Oficial del Estado, las Resoluciones citadas de esta Dirección General.

b) En cuanto a la denegación de la inscripción: Como indica la Resolución de 28 de febrero de 2007, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 13 de marzo de 2007, «el carácter vinculante atribuido a las Resoluciones de esta Dirección General (por el referido artículo 327 de la Ley Hipotecaria), tiene una doble consecuencia práctica: a) Limita las facultades calificadoras del Registrador, pues si entre el supuesto planteado y el resuelto existe identidad de razón deberá calificar conforme a la doctrina fijada por su superior jerárquico, con independencia de cuál sea su criterio u opinión jurídica personal; b) Amplía las facultades de defensa del particular frente a una calificación injusta o arbitraria: cuando el interesado estime que la calificación negativa es contraria a una Resolución de

esta Dirección General, bastará que demuestre la identidad de razón entre ambos supuestos para que sin entrar de nuevo en el fondo del asunto se estime su recurso por el hecho de haber sido objeto de una calificación injusta que no respetó el criterio vinculante expresado por/a administración a través de sus resoluciones».

Entre el presente supuesto y el resuelto por Resolución de 28 de febrero de 2007, que cita otras en igual sentido, existe una completa identidad de razón.

c) En definitiva, esta Dirección General se limita a aplicar la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en el apartado 2 del artículo 98, redactado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que dice que «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».

d) Pero es que, además, los fundamentos de Derecho propuestos por el Registrador en ninguna medida apoyan su tesis. Al contrario, las dos Resoluciones que cita en su nota de calificación se limitan a exigir, para que valga el autocontrato, que el mandante lo haya consentido de manera expresa, pero en ningún caso exigen que esto se haga constar especialmente en el juicio de suficiencia del Notario. Es más, la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 12 de junio de 2001 que transcribe literalmente la Resolución de 15 de junio de 2004, que el Registrador copia, establece, en relación con el consentimiento expreso de la autocontratación, que es necesario pero «... sin que la previa autorización para contratar, aunque haya de constar con claridad (en el poder), esté sujeta a requisitos especiales, por lo que, salvo que otra cosa se disponga, no hay más exigencias que las del propio poder que modaliza». De esta indicación del Tribunal cabe concluir lo contrario que entiende el Registrador, es decir, que, no habiendo norma alguna que imponga al Notario una especial mención de esa particularidad del apoderamiento, el trato por el Notario y por el Registro de ese apoderamiento no tiene por qué ser diferente del de un apoderamiento normal. Es decir, si el Notario refleja que, a su juicio, el poder es bastante para celebrar la compraventa que se instrumenta en la escritura, tal «juicio de suficiencia» ha de bastar para que el Registrador inscriba, aunque nada se diga expresamente de la autocontratación, porque ese juicio de suficiencia necesariamente ha de implicar que el Notario ha comprobado que la autocontratación está salvada ya que, de no estar salvada, el poder, según tiene claramente establecido la Jurisprudencia, no sería válido.

El Registrador es un funcionario del Ministerio de Justicia, parte del Poder Ejecutivo del Estado, y no de su Poder Judicial. Por ello, su capacidad para interpretar las normas es muy limitada, y está siempre sometida al principio de jerarquía. En consecuencia, no puede interpretar –y calificar–, según cuál sea su criterio u opinión jurídica personal, como dice esta Dirección General en Resolución arriba transcrita en parte, sino que debe hacerlo sometándose jerárquicamente a las decisiones de la Dirección General.

Por el contrario, tanto en la calificación que se recurre, como en la negativa a designar Registrador sustituto, el Registrador cuyas decisiones aquí recurre,

Niega al Notario el derecho, que le tiene reconocido expresa y reiteradamente su superior jerárquica, esta Dirección General de los Registros y del Notariado, a instar segunda calificación.

Deniega la inscripción por no constar en el juicio de suficiencia que se ha salvado la autocontratación, a pesar de que en supuestos idénticos, y reiteradamente, su superior jerárquica, esta Dirección General, ha dispuesto que no es preciso.

Y lo hace, o bien amparándose en una sola Sentencia del Tribunal Supremo que no tiene eficacia erga omnes, porque así lo dice la Ley, y que conociéndola, no ha sido acogida por la Dirección General al fijar su criterio interpretativo, o bien amparándose en Resoluciones antiguas, que no resuelven el caso planteado –y que además llevan, precisamente a la conclusión contraria a la que obtiene el Registrador– y ello olvidando por completo las numerosas resoluciones, recientes, acomodadas a la vigente legislación, que tratan expresa y específicamente el supuesto de hecho planteado.

La calificación registral diametralmente contraria a la interpretación de la Dirección General no sólo quebranta el principio de jerarquía administrativa consagrado en la Constitución, y atenta contra el de seguridad jurídica, sino que, en el plano práctico, ocasiona a los Notarios un trabajo innecesario e injusto cuando las cuestiones que lo provocan están terminante e inequívocamente resueltas por la Dirección General, ya que si se atienen en su labor a lo que esta Dirección General, que es su superior jerárquica, manda, tienen derecho a esperar que el Registrador acepte su trabajo como correctamente hecho, sin esfuerzos adicionales, consistentes bien en hacer lo que no estamos obligados a hacer –como reseñar expresamente que se ha salvado la autocontratación–, bien en redactar un recurso como este, para forzarle a que se someta a lo mandado por esta Dirección General.

IV

Mediante escrito con fecha 18 de abril de 2007, 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, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal; 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; de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Séptima) de 25 de octubre de 2006, entre otras posteriores, así como la Sentencia de 22 de Noviembre de 2006 (Sección Cuarta), de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo de 2000, 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; 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.^a y 2.^a), 5 (1.^a), 18 (2.^a), 20 (3.^a y 4.^a), 21 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a), 23 (1.^a, 2.^a y 3.^a) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.^a y 3.^a), 13, 22 (2.^a), 23 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 24 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 26 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a), 27 (1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a), 28 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 29 26 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a) de septiembre y 4 y 15 (2.^a) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo y 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre, 13, 16, 20 y 21 de diciembre de 2006 y 14, 20 y 28 de febrero, 3 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo y 1 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 2 (1.^a y 2.^a) de junio y 19 de julio, 29 (1.^a y 2.^a), 30 (1.^a y 2.^a), 31 (1.^a y 2.^a) de octubre y 2 (1.^a y 2.^a) y 3 de noviembre de 2007, entre otras; y la Resolución de 17 de junio de 2004 –Sistema Registral.

1. En el caso a que se refiere este expediente el título calificado es una escritura de compraventa en cuyo otorgamiento uno de los compradores interviene en su propio nombre y, además, en nombre y representación de la vendedora. Se acredita dicha representación mediante una escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo. El Notario autorizante de dicha escritura expresa en ella lo siguiente: «Teniendo en cuenta que la presente escritura lo es de compraventa, de la copia autorizada de dicho poder que me exhibe, la examino, concretamente la relación de la esencia de las facultades en él contenidos (y de dicha relación y de dicha esencia resulta que se encuentra la de compraventa de bienes inmuebles), el anterior fundamento sirve de base para juzgar, como juzgo, bajo mi responsabilidad, que dichas facultades representativas son suficientes para el acto que se instrumenta en esta escritura».

Según la calificación impugnada, el Registrador suspende la inscripción solicitada, «... por darse el supuesto de autocontratación sin que resulte que el representante de la vendedora está autorizado para ello».

2. La cuestión debatida debe resolverse según la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, resulta de las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente.

Para que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado 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 acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica

y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, 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.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que, así como el Registrador no puede revisar el juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante, 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.

Este criterio quedó confirmado y reforzado mediante la modificación de dicho precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, al detallarse que «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 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, así como, 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, integridad, y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo del artículo 1218 del Código Civil, sino de la Ley del Notariado en sus artículos 1, 17 bis y 24, éste último recientemente reformado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «Vistos» de la presente; y especialmente las de 14, 20 y 28 de febrero de 2007).

3. Las consideraciones precedentes son suficientes para estimar que existe evidente paralelismo 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 artículo 327 de la Ley Hipotecaria debe revocarse el defecto invocado por el Registrador ser vinculantes para éste dichas Resoluciones, mientras no se anulen por los Tribunales en resolución judicial firme, publicada en el Boletín Oficial del Estado. En este sentido, se trata de 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. Y, a mayor abundamiento, en la Resolución de 22 de septiembre de 2005 y, especialmente, en la de 27 de noviembre de 2006, este Centro Directivo consideró innecesario que el Notario autorizante del título calificado exprese que en el poder acreditado se salva la autocontratación.

Este criterio ha sido reiterado en la Resolución de 28 de febrero de 2007 (B.O.E. de 13 de marzo), que ya había sido publicada en el momento de la calificación que ha motivado este recurso.

Por ello, debe recordarse una vez más la obligación que tiene el Registrador de ajustar su calificación al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), habida cuenta del carácter vinculante de tales resoluciones que ya había sido puesto de relieve por este Centro Directivo y ha sido aclarado y reforzado mediante la modificación introducida en el artículo 327 de la Ley Hipote-

caria por la Ley 24/2005, como ha recordado la Resolución de 10 de noviembre de 2006. Y se considera procedente dicha advertencia, por las consecuencias que del incumplimiento de dichas normas se pueden derivar en el ámbito disciplinario, en tanto en cuanto pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente disciplinario, conforme al artículo 313, apartados B).k) y C), de la Ley Hipotecaria.

4. Por último, debe hacerse otra precisión relativa a la solicitud que el Notario autorizante de la escritura hizo de calificación por el Registrador que correspondiera por el cuadro de sustituciones. En efecto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. las Resoluciones de 17 de junio de 2004 –Sistema Registral-, 4 de mayo y 26 de septiembre de 2005, 13 de diciembre de 2006 y 3 de marzo de 2007) es evidente el derecho que tiene el Notario a acudir a dicha calificación sustitutoria o, por el contrario, recurrir directamente la calificación del funcionario territorialmente competente ante esta Dirección General.

A tal fin, es terminante la literalidad de los artículos 18, 19 bis, 322 y 325 de la Ley Hipotecaria. Resulta obvio, mediante la aplicación de un elemental criterio de interpretación sistemática, que el Notario puede acudir a la calificación sustitutoria, del mismo modo que puede recurrir ante este Centro Directivo la calificación negativa del Registrador territorialmente competente.

Desde ese punto de vista, la disquisición del funcionario calificador acerca de la hipotética interpretación que deba darse a la expresión «interesado» lesiona de modo directo el derecho del Notario a acudir a dicha calificación sustitutoria, pues resulta patente que pudiendo lo más –recurrir la calificación del Registrador territorialmente competente– podrá lo menos –evitar dicho recurso acudiendo a la calificación sustitutoria.

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, 13 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20589 *RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 19 de Madrid, a inscribir una escritura de crédito con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid, don Rafael Arnáiz Eguren, a inscribir una escritura de crédito con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 29 de junio de 2007 don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, Notario de Madrid, autorizó una escritura de crédito con garantía hipotecaria concedido por determinada entidad de crédito.

En dicha escritura se expresa que la citada entidad acreedora, cuyas circunstancias identificativas se detallan (entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil), está representada por el apoderado cuyas circunstancias de identidad se especifican; que acredita la representación mediante escritura de poder conferido en su favor por dicha entidad (escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil). Respecto del apoderado, el Notario Sr. Rivero Sánchez-Covisa expresa que ha tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura de poder y añade lo siguiente: «... a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de crédito con garantía hipotecaria».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid el 29 de junio de 2007, con asiento 2316 del Diario 65.º; fue posteriormente retirado y devuelto para su despacho el 27 de julio de 2007; y

fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe Suspende su inscripción, lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante, no habiéndose tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado: ...

... En el título que se califica, la entidad acreedora interviene representada por Don..., que hace uso del poder vigente, según asegura, cuyas circunstancias de fecha, Notario y datos de inscripción son objeto de reseña por el Notario autorizante, que además, afirma lo siguiente «... a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de crédito con garantía hipotecaria.»

Tal y como aparece reseñado el poder, la escritura calificada no puede ser objeto de inscripción puesto que en la dación de fe del Notario sobre las circunstancias del poder, concurren dos defectos subsanables que nacen de los siguientes hechos:

I. El Notario autorizante se limita a señalar que el apoderado tiene facultades representativas suficientes «para el otorgamiento de la presente escritura de crédito hipotecario [sic]», si bien no especifica cuáles son esas facultades representativas. Este tipo de redacción, impide que el Registrador de la Propiedad califique la suficiencia del poder alegado en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

II. El Notario autorizante no justifica en absoluto la congruencia del poder alegado y exhibido con el contenido del negocio jurídico que se formaliza en la escritura calificada.

Fundamentos de Derecho:

Primero: Sobre el juicio de suficiencia.

El exclusivo juicio del notario autorizante sobre la suficiencia del poder constituye también defecto subsanable en atención a los siguientes fundamentos de Derecho:

A. La constancia del juicio de suficiencia es una formalidad básica (como se ha señalado anteriormente) exigida por el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre. Decimos que se trata de una formalidad porque de todos modos, si el Notario considera que el poder no es suficiente, debe abstenerse de la formalización de la escritura o denegarla, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 145 inciso 2º del Reglamento Notarial ya citado. Ahora bien, el juicio de suficiencia produce sus efectos en el ámbito propio del contrato formalizado en escritura pública, tal y como resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de Abril de 2002, cuya doctrina ha sido posteriormente alterada en múltiples resoluciones sobre la base de que se trata de diversas reinterpretaciones. Lo cierto es que supone una «reinterpretación» de tal alcance que implica una revocación de su fallo inicial, que tenía carácter general e interpretativo de una Ley, y que no ha sido declarada lesiva ni revocada expresamente por el Centro Directivo que la dictó.

B. Las características del juicio de suficiencia, tal y como se expresan en la escritura calificada impiden al Registrador, a través de su función calificador, discurrir de la previa opinión del Notario. Esta posibilidad y deber del Registrador es lógica, porque de no ser así, los poderdantes quedarían indefensos ante las actuaciones de sus apoderados, facultados para elegir al Notario que crean conveniente para interpretar el poder. Como consecuencia, el poderdante, directamente afectado por la decisión del Notario correspondiente no puede, no ya intervenir en la elección del Notario, sino ni siquiera recurrir la valoración o juicio de éste sobre la suficiencia de poder. Dicho de una forma gráfica, el Notario califica la suficiencia del poder que le presentan (una o ambas partes otorgantes), para saber si puede, y no, autorizar la escritura conforme al ya citado artículo 145.2.º del Reglamento Notarial. Su juicio es necesario para que el instrumento público surta sus fundamentales efectos de presunción de veracidad e integridad conforme a lo dispuesto en la legislación material civil y en la legislación notarial. En cambio, la calificación registral tiene otro significado distinto. En efecto, el Registrador tiene que enjuiciar la suficiencia del poder para determinar si el título público por el que se transmite, cree, modifique o extinga un derecho, puede dar lugar a la inscripción de éste, y por tanto, que se provoquen los efectos presuntivos de legalidad y fe pública, de los que carece el instrumento público notarial y que permiten el cumplimiento efectivo del derecho de defensa judicial que establece el artículo 24 de la Constitución Española.

En contra de la afirmación anterior, la doctrina notarialista (llevada hasta sus últimos extremos por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus últimas Resoluciones), parte de la base de que la actuación notarial no sólo implica la utilización de una «forma» determinada, sino también el ejercicio de un «control de legalidad» de similar alcance y efectos del que realiza el Registrador al calificar. Este criterio, que puede llevar a pensar que es innecesaria la calificación del Registrador, puesto