

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 34 de la Constitución Española; 4, 6, 7 y los apartados 1 y 2.a de la Disposición Final Primera de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones; el Real Decreto 1337/2005, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de fundaciones de competencia estatal; artículos 9.11, 12.3 y 38 del Código Civil; 9-4ª, 18 322 siguientes de la Ley Hipotecaria y 51-9ª de su Reglamento; y la Sentencia del Tribunal Constitucional de 21 de diciembre de 2005:

1. Se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad de Celanova, en el año 2007, una escritura de donación de diversos bienes inmuebles, radicados en la Comunidad de Galicia, que había sido otorgada en el año 2004 en favor de la Fundación de Interés Privado de nacionalidad panameña denominada «Best Brothers Foundation (en inglés) o Fundación Los Mejores Hermanos (en español)».

2. El registrador (en una sólida nota de calificación, en la que hace hincapié en la diferencia que existe entre denominarse «Fundación» y ser «Fundación») deniega la práctica de la inscripción por los dos defectos siguientes:

Insustanciable: La Fundación «Los Mejores Hermanos» está constituida en interés privado de los padres de los fundadores y al fallecimiento de éstos, a los propios fundadores.

Subsanciable: No se acredita la inscripción de la Fundación en el Registro de Fundaciones competente, que podrá subsanarse acreditando su inscripción en el registro que proceda.

3. El notario autorizante de la escritura recurre la calificación, reconociendo que la entidad donataria no persigue ningún fin de interés general, por lo que desde el punto de vista de la ley española ni es una fundación (artículo 2 de Ley de Fundaciones), ni puede constituirse válidamente con sujeción a las Leyes de España (artículo 3 de dicha Ley), ni puede inscribirse en el Registro de Fundaciones español (artículo 7 de la misma Ley), aunque ello no implica necesariamente que sea contraria al orden público español (artículo 12.3 del Código Civil). Defiende que en la escritura, y en la inscripción, debe suprimirse de la denominación de la entidad la palabra «Fundación», lo que no comporta que desaparezca su personalidad jurídica, en tanto que puede adquirir bienes de todas clases conforme a las leyes y reglas de su constitución (artículo 38 del Código Civil) e inscribirlos en el Registro de la Propiedad.

4. Antes de resolver el presente recurso, que por imperativo legal ha de versar únicamente sobre las cuestiones que tengan relación con la nota de calificación y con los defectos en ella vertidos, hay que hacer dos previas precisiones:

a) Que este Centro Directivo ha de presuponer el conocimiento que del derecho panameño parecen tener tanto el notario como el registrador, pues en momento alguno exigen su prueba. Asimismo, dichos funcionarios tampoco parecen albergar duda alguna sobre la legal constitución de la entidad donataria a la vista de la legislación panameña que resultaría prima facie aplicable (básicamente la Ley n.º 25 de 12 de junio de 1995, reguladora de las Fundaciones de Interés Privado).

b) Que por lo que se refiere a aquellos rasgos esenciales de la persona jurídica fundación en el ordenamiento jurídico español que puedan ser considerados de orden público, básicamente en orden a la aplicación del artículo 12.3 del Código Civil, han de tenerse presentes algunos pronunciamientos del Tribunal Constitucional, el cual ha declarado, por ejemplo, que el artículo 34 de la Constitución Española se refiere sin duda al concepto de fundación admitido de forma generalizada entre los juristas y que considera la fundación como la persona jurídica constituida por una masa de bienes vinculados por el fundador o fundadores a un fin de interés general, debiendo cumplir tanto la manifestación de voluntad como la organización los requisitos que marquen las leyes, las cuales prevén, además, un tipo de acción administrativa (el protectorado) para asegurar el cumplimiento de los fines de la fundación y la recta administración de los bienes que la forman. Además, del rasgo básico que supone el que las fundaciones tengan un fin de interés general se deriva la exigencia de la intervención administrativa, de modo que las competencias de los poderes públicos en la materia encuentran su razón de ser evidente en la necesidad de proveer a la Administración de los instrumentos necesarios para asegurar que las fundaciones no se desvían de los fines de interés público que según el Código Civil (artículo 35.1) les son propios; función que habría que completar con la más genérica de evitar la existencia de fundaciones ilegales por sus fines o por los medios que utilicen (artículo 34.2 de la Constitución en relación con el artículo 22.2 de la misma Carta Magna).

5. A la vista de lo anterior, es acertada la distinción que plantea el registrador en su nota en el sentido de que una cosa es llamarse fundación y otra bien distinta serlo y poder utilizar tal nombre con propiedad, y para eso nuestra legislación ha prevista una previa labor de control de legalidad que pasa por el cumplimiento de la forma instrumental exigida y por la ulterior inscripción, atributiva de la personalidad jurídica (cfr. arts. 4 y 7 de

la Ley Estatal de Fundaciones, preceptos de aplicación general tal y como prevé la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1337/2005 por el que se aprueba el Reglamento de fundaciones de competencia estatal, y el artículo 4 del mismo Reglamento), y todo ello -no se olvide- en aras de verificar la existencia de ese ineludible fin de interés general que establece la Constitución.

6. En el presente caso se trata de una persona jurídica -que se llama fundación- constituida con arreglo a la legislación de otro Estado y que ha adquirido bienes en España a título de donación, lo que obliga a examinar la aplicabilidad a este supuesto del artículo 7 de la Ley Estatal de Fundaciones, norma que, como es sabido, obliga a las fundaciones extranjeras que pretendan ejercer sus actividades de forma estable en España a mantener una delegación en territorio español, que constituirá su domicilio a los efectos legales, y a inscribirse en el Registro de Fundaciones competente en función del ámbito territorial en que desarrollen principalmente sus actividades, debiendo a tal fin acreditar ante el Registro de Fundaciones correspondiente su válida constitución con arreglo a su ley personal, y pudiendo denegarse la inscripción cuando los fines no sean de interés general con arreglo al ordenamiento español (como ha quedado dicho, el art. 4 del Real Decreto 1337/2005 regula en detalle el previo control de legalidad por realizar en orden a la comprobación de tales requisitos).

Del citado precepto de la Ley de Fundaciones, se extrae la consecuencia de que el requisito de la inscripción sólo vendría impuesto a aquellas fundaciones extranjeras respecto de cuya posible actividad en España quepa predicar esa estabilidad a que la norma alude. Ahora bien, y pese a las dudas que prudentemente expone el registrador en su nota, de la propia esencia del derecho adquirido (de que es sobradamente conocida su característica de perpetuidad) se deriva una clara vocación de estabilidad -por no hablar de permanencia- en lo relativo, por ejemplo, a todas aquellas obligaciones -crecientes dicho sea de paso- que legalmente vengan establecidas por las normas españolas de aplicación territorial y se deriven precisamente, como se indica en la nota, de esa finalidad que aparece reseñada en la escritura como propia de la entidad donataria («...el fin de la fundación es la conservación de los activos y llevar a cabo la administración y gestión del patrimonio asignado...»).

7. Siendo por tanto ineludible es control previo de legalidad que desembocará, en su caso, en la inscripción en el Registro de Fundaciones correspondiente, sin cumplir tal requisito no cabrá que la escritura otorgada (sobre cuya validez sustantiva este Centro Directivo carece de competencias para pronunciarse) pueda acceder al Registro de la Propiedad, sin que en modo alguno quepa sostener, tal y como hace el notario en su recurso, que aún eliminando la palabra «fundación» de la denominación de la entidad donataria puede inscribirse su adquisición dominical -entre otras razones porque habría que preguntarse en favor de quién-, toda vez que es evidente que ello implicaría la aparición en escena de un sujeto de derecho (y obviamente un titular registral tras la inscripción) diferente del que se consignó en el título presentado, que es al fin y a la postre lo que el registrador califica y, en su caso, accede al Registro (cfr. arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 24 de enero de 2008.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 2636

*RESOLUCIÓN de 25 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Langreo don Fernando Leal Paraíso, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pola de Laviana, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Langreo don Fernando Leal Paraíso contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pola de Laviana, doña Margarita-María de Carlos Muñoz, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El día 21 de agosto de 2007 don Fernando Leal Paraíso, Notario de Langreo, autorizó una escritura de compraventa, en la que uno de los compradores, doña Amparo G.L., interviene también en nombre y representación de uno de los vendedores, don Primitivo G.G., cuyas circunstancias identificativas se detallan. El Notario expresa que se acredita la representación mediante una escritura de poder conferido en favor de aquélla por dicho vendedor (escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo); que ha tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura de poder y que lo juzga «suficiente para la presente escritura de compraventa».

### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana el 22 de agosto de 2007; y el 17 de septiembre fue objeto de la calificación negativa por la Registradora de la Propiedad de Pola de Laviana, doña Margarita-María de Carlos Muñoz, que a continuación se transcribe parcialmente:

«... el Registrador -sic- que suscribe, ha resuelto suspender su inscripción, en base a los siguientes:

### Hechos

... 3. El Notario autorizante se limita a decir que juzga suficiente dicho poder “para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa”, sin transcribir en modo alguno las facultades conferidas ni hacer constar si el apoderado está facultado para la autocontratación o para la representación del apoderado en caso de conflicto de intereses.

### Fundamentos de Derecho

La escritura presentada no contiene reseña de las facultades conferidas al apoderado por el poderdante en base a las cuales el Notario apreció la suficiencia del poder para el otorgamiento de la escritura, lo que impide la calificación por el Registrador que suscribe de la congruencia del juicio notarial de suficiencia con el contenido del título calificado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98 de la Ley 24/2001, según la redacción dada por la Ley 24/2005. Y así lo pone de manifiesto la sentencia de 14 de marzo de 2007 del Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Barcelona, dictada en juicio verbal 566/2005 - Sección 3B, por la que se declara la nulidad de la Resolución de la DGRN de fecha 5 de mayo de 2005, y se confirma el defecto apreciado en su nota por el Registrador; doctrina compartida por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 44 de Madrid, de fecha 19 de enero de 2007, y sentencias de las Audiencias Provinciales de Palma de Mallorca, de fecha 12 de noviembre de 2003, Alicante, 28 de abril de 2004 y de la A.P. de Valencia de fecha 25 de octubre de 2006.

No cabe entender que la mera referencia hecha por el Notario al objeto de la escritura (“escritura de compraventa”) hecha de forma genérica, al modo de cláusula de estilo, que permite su utilización en todo tipo de escrituras con idéntico objeto, suponga determinación de facultades conferidas, por lo que hay que considerar que el juicio de suficiencia carece de la precisión técnica que exige por razón de sus efectos, la doctrina de la DGRN, recogida en la Resolución de 19 de marzo de 2007, especialmente si se tiene en cuenta que no se hace mención alguna de la situación de autocontratación derivada de ser al mismo tiempo la apoderada representante e interesada en el negocio jurídico documentado.»

### III

Solicitada el 24 de septiembre de 2007 por dicho Notario calificación sustitutoria, el Registrador de la Propiedad de Oviedo (Registro número 4), don Antonio García-Pumarino Ramos resolvió «confirmar la calificación negativa realizada por la Registradora sustituida por los mismos hechos y fundamentos de derecho expuestos en su nota de calificación»

Por escrito que tiene fecha de 15 de octubre 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:

1. El art. 98 de la Ley 24/2001, en especial, su párrafo 2º redactado por Ley 24/2005 dispone que el Registrador no puede solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

2. El párrafo primero del art. 166 del Reglamento Notarial dispone que el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de

suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación.

3. En torno al juicio de suficiencia se han pronunciado numerosas Resoluciones de esta Dirección General, entre ellas la de 30 de mayo de 2006 (que transcribe).

4. La Registradora expresa que «No cabe entender que la mera referencia hecha por el Notario al objeto de la escritura («escritura de compraventa») hecha de forma genérica, al modo de cláusula de estilo, que permite su utilización en todo tipo de escrituras con idéntico objeto, suponga determinación de facultades conferidas».

Frente a este defecto, debe señalarse que parece confundirse el “objeto de la escritura” que sería la cosa o servicio que constituye la materia de la obligación de dar o hacer, con la determinación de la naturaleza jurídica del contrato formalizado en la escritura pública y, en relación con ella, las facultades del poder suficientes para realizar tal contrato. De modo que, de conformidad con la normativa legal reseñada, incumbe al Notario examinar si las facultades incluidas en el poder son suficientes para formalizar la compraventa relativa al objeto (bien o servicio) del contrato (esté o no fijado el bien concreto en el poder, estén o no salvados el conflicto de intereses o la múltiple representación según los casos).

Así la calificación jurídica de la escritura de referencia como “de compraventa” no se emplea ni en las escrituras de poder, ni en los préstamos hipotecarios, ni en las herencias, ni en las permutas ni en las demás que no formalicen una transmisión de bienes a cambio de precio, por lo que dicha calificación jurídica del negocio formalizado dista mucho de ser una “cláusula de estilo” sino que implica el resultado de un proceso intelectual y de comprobación de la existencia de las facultades suficientes y, en su caso, que concurren la salvedad de la autocontratación o que el objeto al que se ha limitado el poder es el indicado en el mismo.

Tanto el espíritu o finalidad de la Ley de 24/2001 y su reforma en 2005 como su literalidad van dirigidos a eliminar la transcripción de facultades y sustituirlas por el juicio de suficiencia. Otra interpretación dejaría sin efecto la norma de rango legal. Dicho de otro modo, lo que pretende la Sra. Registradora de la Propiedad en su nota de calificación implicaría la vulneración directa de lo dispuesto por el Art. 98 de la Ley 24/2001 y el Art. 166.1 del Reglamento Notarial en especial al señalar que “su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación”.

5. Frente a la alegación por la Registradora de que «No se hace mención alguna de la situación de autocontratación derivada de ser al mismo tiempo la apoderada representante e interesada en el negocio jurídico documentado», debe afirmarse que no parece necesario en base a los preceptos antes citados (Arts. 98 Ley 24/2001 y 166.1 RN) pues el Notario hace una valoración de las facultades en relación al contrato que se formaliza. Además este es el criterio mantenido por las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de septiembre de 2005, 27 de noviembre de 2006 y 28 de febrero de 2007, y según ésta última “nos encontramos ante un supuesto de hecho en el que el Notario, al amparo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, juzga suficientes las facultades representativas del apoderado, siendo así que tal juicio de suficiencia del Notario resulta coherente y congruente con el negocio jurídico documentado. 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».

6. Que asimismo ya han sido muy numerosas las Resoluciones de esta Dirección General relativas al carácter vinculante de las mismas para todos los Registradores (Art. 327 LH). Como muestra la ya citada Resolución de 28 de febrero de 2007, declaró que «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 tales defectos al ser vinculantes para el Registrador dichas Resoluciones, mientras no se anulen por los Tribunales en resolución judicial firme, publicada en el Boletín Oficial del Estado”.

### IV

Mediante escritos con fecha 24 y 26 de octubre de 2007, la Registradora emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 30 de octubre de 2007.

### 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; 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; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 –Sala Tercera– y 29 de noviembre de 2001 –Sala Primera–; 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, 11 de mayo de 1998, 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 y 15 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.<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>) de mayo, 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, 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, 19 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 2 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) y 5 de junio, 19 de julio, 29 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 30 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 31 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) de octubre y las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, entre otras.

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 uno de los vendedores. 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 la escritura calificada expresa en ella que ha tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura de poder y que lo juzga suficiente para la presente escritura de compraventa.

Según la calificación impugnada, la Registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, el hecho de no contener la escritura reseña de las facultades conferidas al apoderado por el poderdante impide la calificación registral de la congruencia del juicio notarial de suficiencia con el contenido del título calificado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98 de la Ley 24/2001, según la redacción dada por la Ley 24/2005. Y añade que la mera referencia hecha por el Notario al objeto de la escritura («escritura de compraventa») implica que hay que considerar que el juicio de suficiencia carece de la precisión técnica que exige la doctrina de esta Dirección General recogida en la Resolución de 19 de marzo de 2007, especialmente si se tiene en cuenta que no se hace mención alguna de la situación de autocontratación que se derivada de ser al mismo tiempo la apoderada representante e interesada en el negocio jurídico documentado.

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 reusada 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 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 2 «Vistos» de la presente, de modo que por aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria debe revocarse el defecto invocado por la Registradora, al ser vinculantes para todos los Registradores 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 las Resoluciones de 28 de febrero y 5 de junio de 2007 (B.O.E. de 13 de marzo y 4 de julio de 2007, respectivamente), que ya habían sido publicadas en el momento de la calificación que ha motivado este recurso, así como en las recientes Resoluciones de 13 de noviembre y 27 de diciembre de 2007.

Por ello, debe recordarse una vez más la obligación que tiene la Registradora (con independencia de cuál sea su particular interpretación u opinión sobre la cuestión debatida) 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 en el presente caso pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente disciplinario, conforme al artículo 313, apartados B).k) y C), de la Ley Hipotecaria, no sólo contra la Registradora Sra. de Carlos Muñoz, sino también contra el Registrador sustituto.

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, 25 de enero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**2637** *RESOLUCIÓN de 25 enero de 2008, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario número 2/001865/2007-ELI, interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia, Sección 2, de Valencia.*

Ante el Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2, de Valencia, don Pablo Saborit Garcia, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo (procedimiento ordinario número 2/001865/2007-ELI), contra la Resolución del Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, de fecha 3 de octubre de 2007, desestimando el recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de 23 de abril de 2007 del Tribunal Calificador Único de las pruebas selectivas de acceso por el turno de promoción interna en el Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativa, convocadas por Orden JUS/2976/2006, de 15 de septiembre («BOE» de 29 de septiembre de 2006).

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 25 de enero de 2008.—El Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, Ángel Arozamena Laso.

**2638** *RESOLUCIÓN de 25 enero de 2008, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo, n.º 1115/2007, interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia, Sección 4, de Barcelona.*

Ante el Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4, de Barcelona, D. Eduardo Presa García, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo (Procedimiento n.º 1115/2007), contra la Resolución del Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, de fecha 8 de octubre de 2007, desestimando el recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de 23 de abril de 2007 del Tribunal Calificador Único de las pruebas selectivas de acceso por el turno de promoción interna en el Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativa, convocadas por Orden JUS/2976/2006, de 15 de septiembre (BOE 29.09.06).

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1.998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 25 de enero de 2008.—El Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, Ángel Arozamena Laso.

**2639** *RESOLUCIÓN de 25 enero de 2008, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo, n.º 1065/2007, interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia, Sección 4, de Barcelona.*

Ante el Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4, de Barcelona, doña M.ª Luisa Peñarando Morea, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo (Procedimiento n.º 1065/2007), contra la Resolución del Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, de fecha 27 de septiembre de 2007, desestimando el recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de 23 de abril de 2007 del Tribunal Calificador Único de las pruebas selectivas de acceso por el turno de promoción interna en el Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativa, convocadas por Orden JUS/2976/2006, de 15 de septiembre (BOE 29.09.06).

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 25 de enero de 2008.—El Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, Ángel Arozamena Laso.

**2640** *RESOLUCIÓN de 26 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Ángel Sanz Iglesias, contra la negativa de la registradora de la propiedad número 9, de Madrid, a inscribir una escritura de subrogación en un préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Ángel Sanz Iglesias contra la negativa de la Registradora de la Propiedad titular del Registro número 9 de Madrid, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, a inscribir una escritura de subrogación en un préstamo con garantía hipotecaria.

## Hechos

### I

El 11 de septiembre de 2007, el Notario de Madrid don Jesús María Ortega Fernández, como sustituto de su compañero de residencia don Ángel Sanz Iglesias, autorizó una escritura de subrogación de préstamo hipotecario, otorgada por «Bankinter, S.A.», en concepto de entidad subrogada y don Daniel L.G. y don Jorge-Manuel R.S., como deudores y dueños de la finca hipotecada. La hipoteca, en garantía de un préstamo de ciento cincuenta y ocho mil novecientos euros, se constituyó mediante escritura de 29 de abril de 2003, otorgada ante el Notario de Madrid don Javier Mejías Gómez, en favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid sobre el piso que se describe.

En dicha escritura se expresa, entre otros extremos, lo siguiente: «III.- Que la entidad “Bankinter, S. A.”, al amparo de la Ley 2/94, de 30 de marzo, ha presentado a la parte prestataria oferta vinculante que ésta ha aceptado, mejorando las condiciones del tipo de interés del préstamo hipotecario relacionado, en los términos que resultan de un ejemplar que en este acto me entregan y yo, el Notario, dejo unido a esta matriz»; «...VII.- «Bankinter, S.A.» declara el pago a la entidad acreedora “Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid”, la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente, intereses y comisión, devengados y no satisfechos, según el detalle que antecede...»; «...A.- “Bankinter, S. A.”, con la expresa aceptación de la parte prestataria queda subrogado en el préstamo... en la extensión y con el alcance que resulta del artículo 1212 del Código Civil, viniendo dicha parte prestataria a ser deudora de “Bankinter, S. A.”, en los términos pactados en la escritura... con la sola excepción de la mejora de los tipos de interés, cuya regulación consta en la oferta vinculante que queda unida a esta matriz».