

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9445** *Resolución de 20 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Nules n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Ildfonso Sánchez Prat, notario de Barcelona, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Nules número 2, don José Ramón Fraguas Solé, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de préstamo hipotecario.

#### Hechos

##### I

Por don Ildfonso Sánchez Prat, notario de Barcelona, se autorizó, el día 17 de noviembre de 2016, escritura por la que «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» llevó a cabo un préstamo a favor de la sociedad «Compo Expert Spain, S.L.» quien lo garantiza con hipoteca sobre determinada finca. El banco compareció representado por un apoderado (con reserva del notario autorizante sobre la necesidad de que comparezca otro apoderado con facultades bastantes); la sociedad comparece representada por dos apoderados mancomunados. A continuación de la intervención, consta lo siguiente: «Juicio de capacidad: Tienen, a mi juicio, según actúan, facultades legales necesarias y suficientes para la escritura de préstamo con garantía hipotecaria que por la presente se formaliza». A continuación de la escritura, consta diligencia de ratificación, de fecha 17 de noviembre de 2016, llevada a cabo por otro apoderado del banco respecto del que el notario afirma que: «(...) copia autorizada e inscrita de la cual tengo a la vista y de la que juzgo yo, el Notario, facultades suficientes para el otorgamiento de la presente».

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Nules número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Nules número dos Calificado el precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la Ley Hipotecaria y los antecedentes obrantes en el Registro de la Propiedad, en base a los siguientes hechos: Primero.—El documento ha sido nuevamente presentado en fecha 27 de abril de 2017 bajo el asiento 673 del Diario 60.—Segundo.—En él «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» representado por dos apoderados concede a «Compo Expert Spain, S.L.» Unipersonal, quien a su vez se halla representada por dos apoderados, un préstamo hipotecario por importe de 3.500.000 y en garantía de su restitución, así como de sus intereses, ésta última constituye hipoteca en favor de aquel sobre una finca urbana sita en La Vall d'Uixó, Nave Industrial, registral 31.061. Tercero.—En cuanto a la representación tanto del Banco como de la compañía prestataria, y en cuanto al juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, el notario se limita a afirmar «juzgando, yo el notario, facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura». Se ha presentado ahora una Diligencia del notario autorizante de fecha 9 de febrero de 2017, de la que resulta que respecto del apoderado del Banco don A. M. P. G. R., el notario juzga a dicho apoderado con facultades legales suficientes «para otorgar la presente escritura de préstamo hipotecario». Respecto del otro apoderado del Banco, así como de los apoderados de la sociedad prestataria e hipotecante, el notario autorizante sigue sin emitir un juicio de suficiencia de las facultades representativas de expresa, concreta y congruente

para el acto o negocio jurídico instrumentado, aunque sea de forma escueta y breve. En base a los anteriores hechos y vistos los arts. 1, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, artículo 98.2 de la ley 24/2001, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 17 de enero de 2005 y 2 de diciembre de 2010; se suspende la inscripción del mismo por los siguientes motivos o fundamentos de derecho: Uno.—No haberse acreditado debidamente la representación de las entidades tanto prestamista — respecto de uno de sus apoderados— como prestataria para el otorgamiento del negocio jurídico instrumentado en la escritura presentada, ya que el notario autorizante no ha realizado un juicio de suficiencia de las facultades representativas de forma concreta y congruente para el acto o negocio jurídico a que la escritura se refiere, en este caso la el préstamo con garantía hipotecaria, sino que lo ha realizado únicamente de manera genérica y abstracta —«juzgando, yo el notario, facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura»— lo que serviría igual para una venta que una hipoteca, una cancelación o una dación en pago, una compra o una condonación de deuda, etc..... De esta forma es imposible calificar por el Registrador que suscribe la capacidad de los otorgantes —art. 18 L.H.—, y comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende. Como impone y exige el principio registral de legalidad. Y como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de enero de 2005 «...la calificación del Registrador debe limitarse a comprobar que el Notario ha realizado el juicio de suficiencia y que las facultades reseñadas incluyen las que son necesarias para la realización del negocio o acto que la escritura incorpora». Y en este caso ni existe juicio de suficiencia ni se reseña facultad ninguna. Tal y como dispone el citado art. 98: «2. La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. 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»; lo que no se da en este caso. Por último el juicio de suficiencia «debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al 'acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera'. Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la ley 24/2001» y «un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título»; ver RDGRN de 2 de diciembre de 2010. No se ha tomado nueva anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables de su derecho real de hipoteca a favor del «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.», dado que ya existe la Anotación letra A de Suspensión por defectos subsanables en favor del mismo Banco, en la finca registral 31.061de La Vall d'Uixó, al folio 18 vuelto del Libro 357, Tomo 1.526 del archivo, y por el plazo de 60 días desde el 23 de diciembre de 2016 (art. 96 LH), que permanece vigente dado que dicho plazo fue interrumpido por la interposición de recurso gubernativo (artículo 66 último párrafo LH) en fecha 14 de febrero de 2017 y resuelto definitivamente éste por inadmisión del mismo en fecha 21 de abril de 2017, a partir de ésta última fecha se reanuda el computo del plazo de 60 días hábiles que vencerán el día 30 de mayo de 2017. Si a partir de ésta última fecha no se ha subsanado el defecto indicado y, por lo tanto, no se ha inscrito el título, podrá solicitarse de nuevo y expresamente la Anotación Preventiva de Suspensión por defectos subsanables. También se advierte expresamente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, que si se subsana el defecto indicado, se suspenderá la inscripción de las siguientes cláusulas y por los siguientes motivos o fundamentos de derecho: Primero.—De la cláusula financiera 4.ª Comisiones, la 4.1., porque ya se ha devengado y cobrado, por lo, que es intrascendente. Segundo.—De la cláusula financiera 6.bis,1. Vencimiento del préstamo, los siguientes casos: el d), el e) y el f) (iii) (iv) y (v) por ser prestaciones accesorias ajenas a la obligación garantizada que es la restitución del

préstamo, y su incumplimiento no genera preferencia legal de cobro sobre la hipoteca; las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2008 y 16 de diciembre de 2009, las rechaza razonando que «resulta desproporcionada por atribuir carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata de incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse cada caso en particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida»; el f) (i) porque es ajeno a la obligación garantizada y además, en primer lugar porque infringe las normas imperativas establecidas en los artículos 27 y 107.3 de la Ley Hipotecaria, el primero de los cuales dispone que «las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior –que contempla las legales, las judiciales, y las establecidas a título gratuito, esto es las establecidas a título oneroso– no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento»; y el segundo establece que «Podrán también hipotecarse...los bienes anteriormente hipotecados aunque los estén con el pacto de no volverse a hipotecar», y además estas prohibiciones de enajenar son contrarias al principio de libertad de contratación, a la libre circulación de los bienes y al crédito territorial; el g) de concurso de acreedores porque, tal y como dispone el artículo 61-3 de la Ley Concursal «Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes», y al tener carácter imperativo tal norma, no se inscribe dicha causa de vencimiento anticipado; el i) porque el fallecimiento del fiador no implica que el deudor, el principal obligado al pago, deje de cumplir sus obligaciones de restitución del préstamo y sus intereses, por lo que es abusiva además de ajena al contrato de préstamo con hipoteca. Tercero.–La cláusula 8.2, sobre responsabilidad solidaria, por innecesaria dado que existe un solo deudor en el préstamo. Cuarto.–La cláusula 12ª de subrogación de los adquirentes, porque no han prestado su consentimiento los hipotéticos y futuros adquirentes, y será en su caso cuando se produzca la transmisión cuando las partes, todos los contratantes, tendrán que pactar sea la subrogación, sean las nuevas condiciones del préstamo hipotecario. No ahora. Y porque no pueden imponerse condiciones y pactos a quien no ha sido parte en el negocio, en el contrato. Quinto.–De la cláusula financiera 1.ª. los párrafos segundo, tercero y cuarto; de la cláusula financiera 5. Gastos, el último párrafo; la cláusula financiera 6.ter.; los párrafos segundo y tercero de la cláusula 8.1.; las cláusulas 8.3, 8.4 y 8.5; de la cláusula 10ª los párrafos tercero y cuarto; y las cláusulas 13ª, 14ª, tratamiento de datos, declaraciones, anexos, información a las partes y autorizaciones; por carecer de trascendencia real inmobiliaria, no afectar en nada a la garantía real que es la Hipoteca, ni tampoco a la obligación garantizada que es la restitución del préstamo, siendo pactos personales, procesales, procedimentales u obligacionales ajenos al Registro de la Propiedad; a amparo de lo dispuesto en los artículos 2 y 8 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento de ejecución. En cuanto a la cláusula financiera 6ª Intereses de demora se inscribirá tal y como consta en la escritura, porque a pesar de que la Dirección General de los Registros y Notariado tiene declarado que el Registrador debe presumir que el destino del préstamo es el de consumo salvo manifestación expresa del prestatario en sentido contrario o que así se deduzca del contrato del préstamo (ejemplo préstamo ICO), sin que el Registrador pueda exigir acreditación alguna al respecto, y en este caso no existe ninguna manifestación expresa del prestatario ni tampoco consta el destino del préstamo, si puede inferirse del objeto social de la compañía –fabricación de fertilizantes y productos de jardinería para uso profesional– y de la naturaleza del bien hipotecado –nave industrial–, que el destino del préstamo no es del consumo, sino el profesional o empresarial. Por último y a pesar de la dicción de la cláusula 9.ª de Constitución de Hipoteca como una hipoteca unilateral del artículo 141 de la Ley Hipotecaria, se inscribirá como una Hipoteca voluntaria pactada entre las partes que ambas han comparecido, y que el banco acepta. El asiento de presentación a que hace referencia este documento, queda prorrogado por el plazo de sesenta días contados desde que esta nota de calificación haya sido notificada. Al amparo de los artículos 323 322 de la Ley Hipotecaria. Ante esta Nota de calificación cabe (...) En

Nules a 16 de mayo de 2017 El registrador (firma ilegible) Fdo.: José Ramón Fraguas Solé».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Ildefonso Sánchez Prat, notario de Barcelona, interpuso recurso el día 22 de mayo de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el único defecto obstativo de la inscripción solicitada es el relativo al juicio de capacidad y suficiencia notarial; Que la calificación se deriva de una deficiente lectura de la escritura en la que consta con claridad que el juicio se emite para otorgar la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, por lo que poco puede decirse al respecto; Que, en cualquier caso, no cabe confusión sobre el negocio, porque la escritura sólo contiene el negocio jurídico referido; Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado exige que las dudas que pueda tener el registrador a la hora de calificar sean racionales y fundadas, y Que, como se ha dicho, la calificación no se basa en la realidad del texto de la escritura.

### IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 25 de mayo de 2017, ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1218, 1259, 1281 a 1285 y 1713 a 1715 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 143, 145, 156.º, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; la Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2000 y 23 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 2007, 17 de enero, 9, 10, 11 y 22 de junio y 4 de agosto de 2011, 4 y 22 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 9 de enero y 24 de junio de 2013, 22 de febrero de 2014, 14 de mayo, 14 de julio y 26 de noviembre de 2015, 10 de marzo, 25 de abril, 10 y 25 de octubre y 14 de diciembre de 2016 y 25 de mayo y 1 de junio de 2017.

1. Autorizada escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria, el notario autorizante lleva a cabo el juicio sobre la capacidad de los otorgantes en los términos que resultan de los hechos y que se reitera aquí: «Juicio de capacidad: Tienen, a mi juicio, según actúan, facultades legales necesarias y suficientes para la escritura de préstamo con garantía hipotecaria que por la presente se formaliza». Se formula juicio de suficiencia en los siguientes términos: «Actúa como apoderado (...) copia autorizada e inscrita de la cual tengo a la vista y de la que juzgo yo, el Notario, facultades suficientes para el otorgamiento de la presente».

Nótese que el acreedor, un banco, comparece representado por un apoderado mancomunado respecto del que se emite el juicio en el cuerpo de la escritura al mismo tiempo y en los mismos términos que respecto a los dos apoderados mancomunados de la sociedad prestataria. Posteriormente, por diligencia del mismo día de autorización, comparece el otro apoderado mancomunado del banco respecto del que el notario emite un juicio de suficiencia. Este último es a su vez rectificado por otra diligencia posterior, de fecha 9 de febrero de 2017, que el registrador no cuestiona.

En definitiva, la cuestión se centra en determinar si el juicio de suficiencia (que resulta transcrito), respecto del primer compareciente representante mancomunado del banco y respecto de los dos apoderados mancomunados comparecientes de la sociedad, es o no conforme a Derecho.

2. Señala el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 98 establece que «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. 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».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico 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. 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».

El Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en su Sentencia de 20 de mayo de 2008, al examinar la legalidad del artículo 166 del Reglamento Notarial, dispuso lo siguiente: «Decimotercero.–Impugnación del artículo 166, párrafo primero. «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico 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. 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». Entiende la recurrente que el precepto impugnado crea las dos obligaciones del Notario que se destacan en negrita, que no se encuentran previstas en el art. 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre del que trae causa. Frente a tales alegaciones, el examen del invocado art. 98 de la Ley 24/2001 permite apreciar que el precepto reglamentario impugnado, rectamente interpretado, no es contrario a sus previsiones y no introduce obligaciones o modificaciones que supongan la infracción denunciada. Así, cuando el art. 98 establece que el Notario expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas, el Reglamento establece que el Notario expresará obligatoriamente, lo que no hace sino precisar el carácter imperativo de tal juicio de suficiencia por el Notario que resulta del precepto legal. Por otra parte, la previsión reglamentaria según la cual «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», ha de entenderse que no establece otra cosa que la necesidad de que el Notario lleve a cabo un verdadero juicio de suficiencia de la representación invocada, sin que el mismo pueda sustituirse o limitarse a la mera inclusión o transcripción de facultades establecidas en el documento auténtico en el que consta la representación, lo que no impide que en la realización efectiva del juicio de suficiencia puedan incluirse y transcribirse cláusulas o estipulaciones del documento como fundamento del mismo, en otras palabras, lo que

persigue el precepto es impedir que se eluda la realización del juicio personal del Notario sobre la suficiencia de la representación mediante la impersonal fórmula de transcribir las facultades según se reflejan en el documento presentado. Ello no es más que una consecuencia de lo establecido en dicho artículo 98 de la Ley, que además de imponer el juicio de suficiencia al Notario, establece que «La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. 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». El Reglamento, con lo dispuesto en dicho párrafo impugnado, viene a reiterar y precisar la obligación impuesta por la Ley al Notario de efectuar un juicio de suficiencia de la representación alegada, que es el elemento fundamental en el que se sustenta la fe pública de tal representación, por lo que no puede sustituirse por la mera transcripción de las facultades que se establezcan en el documento auténtico presentado. Por todo ello la impugnación de este precepto debe ser desestimada».

El Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011, en su fundamento de Derecho cuarto, señala lo siguiente: «Por último, tampoco puede el registrador, según la norma citada, solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación, ni le corresponde examinar el cumplimiento que el notario haya dado a lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 98 en cuanto a la incorporación a la matriz de determinados documentos, de modo que si lo hace parcialmente deba dar fe el propio notario de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni en forma alguna modifique o condicione la parte transcrita, pues tal previsión normativa se refiere a la actuación del propio notario autorizante de la escritura en que alguna de las partes compareció representada y no al supuesto de que ante él se acredite la representación mediante copia parcial de la escritura de apoderamiento, que es el supuesto litigioso».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio 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.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador 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 y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio 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 congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien

incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008 y Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011 (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 23 de septiembre de 2011.

3. El supuesto planteado en el presente expediente es semejante al contemplado en la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, por lo que ha de seguirse igual doctrina, al decir que: «Es cierto que en la escritura presentada y a continuación de la reseña de cada una de las escrituras que contienen el título de representación, el notario hace un juicio genérico afirmando «que juzga suficiente para el otorgamiento» y que dicha fórmula genérica ha sido rechazada por este Centro Directivo al hacer imposible la labor de calificación del registrador sobre la congruencia del juicio llevado a cabo por el notario. Sin embargo dicha deficiencia formal resulta irrelevante pues al final de la comparecencia el propio notario afirma que «Tienen a mi juicio, según concurren, capacidad y legitimación legal bastante para otorgar esta escritura de revocación de dación en pago con retroacción de los bienes», con lo que lleva a cabo un juicio de suficiencia específico en relación al negocio documentado en la escritura pública (artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y Resoluciones especificadas en los «Vistos»»).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 20 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.