

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6448 *Resolución de 10 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Lora-Tamayo Villacieros, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Manuel Lora-Tamayo Villacieros, el día 30 de octubre de 2018, con el número 2.384 de protocolo, se procedió a la venta de la finca registral número 21.860 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29 por determinadas personas, una de las cuales tenía su capacidad modificada judicialmente, por lo que estaba representada por otra persona en dicho otorgamiento mediante determinado poder conferido por su tutora.

II

Presentada telemáticamente dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 el mismo día de su otorgamiento, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Copia autorizada electrónica de escritura autorizada el 30/10/2018, por el Notario de Madrid, don Manuel Lora-Tamayo Villacieros, número de protocolo 2384/2018.

Dicho documento causó el día 30/10/2018 el asiento de presentación número 112 del diario 109.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos: no se acompañan para su calificación testimonio de los autos de aprobación judicial de la venta relacionados en el título. Fundamentos de Derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 236 del Reglamento Notarial. Contra esta calificación registral negativa puede: (...) Madrid, diecisiete de diciembre del año dos mil dieciocho.—El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Manuel Lora-Tamayo Villacieros, notario de Madrid, interpuso recurso el día 16 de enero de 2019 por escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«1. Falta de motivación suficiente.—

La calificación que se recurre se limita a exigir testimonio de los autos de aprobación (sic) judicial de la venta reseñados en la escritura y cita en los fundamento [sic] de derecho dos artículos, uno de ellos (el artículo 236 del Reglamento Notarial) que nada tiene que ver, y otro, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que regula, en general, la

función calificador de los Registradores. La calificación del Señor Registrador vulnera el artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria, que exige por parte del funcionario calificador una motivación jurídica de las causas que se consideran impeditivas de la inscripción, debidamente ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Como ha señalado la Resolución del Centro Directivo de tres de enero de dos mil cuatro (seguida de otras muchas) "...debe recordarse una vez más que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que al consignarse los defectos que a su juicio se oponen a la inscripción pretendida aquella exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación...".

Las Resoluciones de veintiuno, veintidós y veintitrés de febrero de dos mil cinco destacan que "... sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título–, por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo, y que se resumen, esencialmente en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en el tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación... Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite... Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir, por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción, fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en este, etc...

El segundo requisito que debe tener la motivación es su suficiencia... La motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues solo expresando las razones que justifiquen la decisión es cómo puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo se abandonarían a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas..."

Dichas Resoluciones, aplicando la jurisprudencia del Tribunal Supremo que rechaza como medio de motivación la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación o exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto, pues en tal caso existiría una motivación formal o aparente, entiende que la calificación no se encuentra debidamente motivada cuando "el funcionario calificador se ha limitado a citar unos preceptos y una Resolución de este Centro Directivo".

La Resolución de 30 de enero de 2018 insiste en este punto, apoyándose en otras anteriores "En primer lugar debe recordarse que ha mantenido esta Dirección General (vid, la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012 o 13 de septiembre de 2017) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma".

En la Resolución de veintiuno de marzo de dos mil siete la Dirección General entiende que "para acotar de modo definitivo que debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de Julio de 1958 como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y Procedimiento Administrativo Común... Pues bien, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda administración, dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley, según exige el artículo 103.1 de la Constitución... En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos, y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues solo expresando las razones que justifiquen la decisión es cómo puede el interesado alegar después cuando le convenga para su defensa. De otro modo se abandona al interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución... Finalmente, la exigencia de una motivación suficiente pretende asegurar también que la decisión registral sea la conclusión razonada de un proceso jurídico de aplicación e interpretación normativa, desterrando toda posibilidad de una calificación que no sea arreglada a derecho. Si la decisión del Registrador produce el relevante e inmediato efecto de impedir la inscripción interesada, como corolario lógico es necesario que tanto el criterio de la nota calificadora como la propia fundamentación de la misma se ajusten a los postulados normativos, quedando ambos aspectos, al igual que la decisión adoptada, bajo la responsabilidad que le es exigible al funcionario calificador en el ejercicio de su función.» La Resolución de catorce de noviembre de dos mil siete se pronuncia en iguales términos.

Pues, bien, la nota de calificación, en relación a los defectos objeto de recurso por la presente, se limita a citar determinados preceptos legales; pero en ningún momento nos expone o explica el funcionario calificador en que haya consistido su labor de subsunción del supuesto de hecho en las normas invocadas, cual haya sido el proceso jurídico de aplicación e interpretación normativa que ha seguido al efecto de denegar la inscripción del título.

Es cierto que el Centro Directivo ha considerado en algunas ocasiones que si, por escueta que sea, la nota de calificación "expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa a inscribir", de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, ello es suficiente para la tramitación del expediente.

Ahora bien, para entender que la nota de calificación contiene una "expresión suficiente" de los motivos de la denegación de la inscripción, como hemos visto, no debe limitarse el funcionario calificador, como ocurre en nuestro caso, a citar en la misma preceptos legales. Y, en todo caso, no obsta a cuanto antecede el que el Notario recurrente, al plantear el presente recurso, pueda mal que bien inferir, entrever o incluso intuir cuales hayan podido ser los no expresados procesos mentales que llevan al Señor Registrador a calificar negativamente la escritura autorizada por los pretendidos defectos apuntados, para argumentar en la medida de lo posible la refutación de los mismos.

En efecto, el deber lo es para el funcionario calificador de motivar debidamente su actuación, y no para el Notario autorizante del título calificado de conjeturar acerca de cuál haya podido ser dicha motivación. Ciertamente es que a todo Notario hay que presuponerle una cualificación jurídica que sin duda mitiga la indefensión que se deriva de la falta de motivación, o de una motivación deficiente o insuficiente; y cierto es también que lo que el Notario busca defender con la interposición del correspondiente recurso es, como señaló la Resolución de veintiséis de agosto de 1998 "su propio prestigio profesional, lo correcto de su actuación", sin perjuicio de la trascendencia económica que mediatamente todo ello pudiera tener para el Notario.

Pero, sobre todo, ha de tenerse en cuenta que la calificación del Registrador no es un acto que tenga por destinatario exclusivo al Notario autorizante de la escritura

calificada, sino que también y muy directamente se dirige a los otorgantes de dicha escritura, que perfectamente pueden ser (y normalmente serán) personas ajenas al mundo del derecho. Y hay que entender que el deber legal de motivación que atañe al Registrador viene primordialmente establecido respecto de estos interesados, como usuarios que son de ese servicio público que es el Registro de la Propiedad y en cuanto titulares directos de un derecho a la inscripción de su título en el mismo.

Y todo ello, aparte y sin perjuicio de que se dé curso, al expediente y la Dirección General decida sobre el fondo de la cuestión, precisamente en aras de evitar una dilación innecesaria con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

Nos encontramos, en conclusión, con una calificación que no se sustenta en una fundamentación o razonamiento jurídico debidamente desarrollados, de lo que se sigue la procedencia de revocación de la nota de calificación por ese solo motivo.

2. Innecesidad de acompañar los autos judiciales reseñados en la escritura, puesto que el juicio de suficiencia corresponde al notario.

Resumen del supuesto:

Vayamos al fondo del asunto. Muy resumidamente, en la escritura calificada se documenta una compraventa en la que una de las vendedoras tiene su capacidad modificada judicialmente y está representada en el acto por su tutora. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 272 del Código Civil es exigible en este caso la correspondiente autorización judicial (que no "aprobación" como señala la nota de calificación), cuya tramitación hoy en día se rige por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, artículos 61 y siguientes.

Pues bien, en la escritura se reseñan la Sentencia de modificación judicial de la capacidad, el nombramiento de la tutora y su aceptación, dos Autos, uno en el que existe una aprobación genérica para la venta, y otro aclaratorio en el que se permite la enajenación directa, y, en base a todo ello, el juicio de suficiencia del notario autorizante de la escritura sobre las facultades de la representante. Además, la propia tutora apoderó en su nombre y en nombre de su tutelada, habiéndose reseñado el poder y el juicio de suficiencia relativo al mismo.

Parece que lo que pretende el Registrador, y decimos que parece porque no existe un razonamiento suficiente en su calificación, como explicamos en el punto primero, es que se aporten los Autos de "aprobación (sic) judicial", para poder realizar él mismo la función calificador sobre la suficiencia de las facultades del tutor.

Falta de precisión terminológica en la confusión de los términos aprobación y autorización judicial.

No nos detenemos mucho en la falta de precisión terminológica, porque parece que es eso, una mera imprecisión, y es que el requisito de la autorización judicial es exigible antes del otorgamiento de la escritura, y la función de aprobación judicial, es posterior, como ocurre, por ejemplo, en una partición hereditaria hecha por el tutor (artículo 272 Código Civil), en la que no se exige autorización judicial previa pero si su aprobación posterior. En este caso, los artículo [sic] 271.2.º del Código Civil y artículo 165 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria lo que exigen es la autorización judicial, y, por tanto, previa. Podría ser esa la confusión del Registrador y estar pidiendo un auto de aprobación, pero siendo la normativa tan clara, lo achacamos más bien a una imprecisión.

Inaplicación del artículo 236 del Reglamento Notarial.

En los fundamentos de derecho cita dos artículos. Uno el artículo 236 del Reglamento Notarial, que está situado en sede de copias y que establece: "Las copias se encabezarán con el número que en el protocolo tenga la matriz, y han de ser literalmente reproducción de, ella tal como aparezca después de las correcciones hechas, sin que haya de consignarse el particular referente a la salvadura de las mismas Si el documento fuere defectuoso por carecer de firma o tener lagunas el texto, se hará constar en caracteres destacados por el subrayado o diverso color o tipo de letra. Cuando existan en la matriz como documentos complementarios de una escritura o acta

los documentos a que se refiere el artículo 214, en tal copia hará constar simplemente el Notario que la expida, que hay un plano, fotografía, dibujo, etcétera, como documento complementario o unido, con el número que le corresponda. Si el interesado en la expedición de la copia o en el ejercicio de los derechos que de ella deriven presenta una reproducción del documento de que se trate, el Notario, previo cotejo y caso de coincidencia, hará constar en dicha reproducción por diligencia que corresponde al documento de que se trate y sus circunstancias en el protocolo".

No se alcanza a ver muy bien la relación de este precepto con el tema que nos ocupa, al regular el mismo la mera técnica notarial de expedición de una copia, y la forma de actuación del notario en el caso de que existan planos, fotografías, dibujos, etc., incorporados a la matriz. Dentro del Reglamento Notarial existen muchos preceptos relativos a la forma de redacción de la comparecencia e intervención, del juicio de suficiencia etc. Que podrían haberse citado por el Registrador, sin mayor argumentación si quería, pero de este artículo 236 del Reglamento Notarial, no somos capaces de inferir si quiera cual es el razonamiento interno que ha llevado a la cita del mismo. Por tanto, creemos que hay que desestimarlos sin más por no ser aplicable al caso.

El juicio de suficiencia del notario y el ámbito de la calificación registral: artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 Ley 24/2001 y artículo 166 del Reglamento Notarial.

El Registrador cita en su nota de calificación el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, dicho precepto no puede leerse aisladamente, sino que hay que hacerlo junto los artículos 98 de la Ley 24/2001 y el artículo 166 del Reglamento Notarial.

Así, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su primer párrafo que "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".

Por su parte el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción introducida por la Ley 24/2005:

"1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, 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".

"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".

"3. Deberán ser unidos a la matriz; original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente, En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita".

En este mismo sentido, el artículo 166 del Reglamento Notarial dice que "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".

Por tanto, estos artículos delimitan cual es la función calificadora del notario y del registrador. El notario tiene a la vista el documento o documentos de los que resultan las facultades representativas, lo reseña (sin necesidad de transcribir ni acompañar) y hace el juicio de suficiencia de forma congruente con el negocio documentado. Por su parte, el registrador verifica si las anteriores actuaciones se han realizado por el notario pero sin que pueda revisar el juicio emitido por el mismo. Esto es lógico puesto que la función de uno y otro funcionario se realizan en momentos diferentes, quedando perfeccionado el negocio jurídico, en el caso que nos ocupa de compraventa, en el momento del otorgamiento de la escritura, en la que las partes realizan, además, la entrega de la posesión y el pago del precio (salvo excepciones previstas en la propia escritura). Iría contra todo principio de seguridad jurídica que, una vez calificado favorablemente por el notario las facultades de un representante, una calificación, muy posterior, pudiera revisarla como insuficiente.

Aunque mucho se ha discutido sobre este tema, y se podría apoyar la tesis citada anteriormente con diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado, ha sido el Tribunal Supremo, en reciente Sentencia 643/2018 de 20 de noviembre de 2018, la que lo ha dejado definitivamente resuelto, de la que nos limitamos a transcribir las siguientes consideraciones: "(...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar 'la capacidad de los otorgantes' y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la 'reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado', debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de la ley especial.

3. Conforme a esta normativa, parece claro que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder (léase en nuestro caso Autos de nombramiento de tutor y de autorización judicial para la venta) del que resulta la legitimación Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una 'reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada'.

Conforme al tenor del art 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral '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'.

Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto

del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

De tal forma que, a los efectos de precisar el alcance de la calificación registral, no cabe distinguir, como pretende la recurrente, entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, para sujetar el primero al ámbito de la calificación registral previsto en el art 18 LH y el segundo al previsto en el art 98 de la Ley 24/2001. El juicio que este último precepto atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos, visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador.

Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.»

Tal y como se ha dicho anteriormente, en la escritura de venta existe reseña de la Sentencia de modificación de la capacidad, del nombramiento de tutor, de los Autos relativos a la autorización de venta, y sobre ello ha realizado el juicio de suficiencia para el negocio jurídico que se documentaba, esto es, una escritura de compraventa. Por lo tanto, ha cumplido con los requisitos que se exigen en los citados artículos en la interpretación que tradicionalmente ha realizado la Dirección General de los Registros y el Notariado y que ahora se ve refrendada por el Tribunal Supremo.

Por todo ello, también debe desestimarse la necesidad de aportar los testimonios de los Autos reseñados que exige el Registrador en su nota de calificación.»

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de enero de 2019, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 216, 227,233, 267, 269.4, 270, 271, 272, 285 y 1259 del Código Civil; 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 17 bis, apartado b), de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en la redacción introducida por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 22.2 y 61 y siguientes de la Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 98 a 100 del Reglamento Hipotecario; 164, 166, 236 y 263 del Reglamento Notarial; las Sentencias números 643/2018, de 20 de noviembre, y 661/2018, de 22 de noviembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre y 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004, 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 20 de abril, 23 de mayo y 13 de octubre de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero y 25 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 14 de abril, 8 de mayo y 3 y 13 de diciembre de 2010, 26 de enero y 7 de julio de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 16 de septiembre de 2014, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio, 13 de septiembre y 12 de diciembre de 2017, 30 de enero, 5 de marzo, 9 de julio, 17 de septiembre y 21 de noviembre de 2018 y 2 de enero y 1 de marzo de 2019.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

– Mediante escritura cuya calificación es impugnada se formalizó la venta de un inmueble por determinadas personas, una de las cuales tenía su capacidad modificada judicialmente, por lo que en dicho otorgamiento estaba representada por otra persona mediante determinado poder conferido por su tutora. En dicha escritura se reseñan los particulares relativos a la incapacitación de dicha vendedora, así como del nombramiento de la tutora, y se indica lo siguiente: «(...) b) Además en cuanto a (...), me exhiben Auto número 206/2018, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Majadahonda, de fecha 29 de junio de 2018, del que transcribo su parte Dispositiva, en orden al otorgamiento de esta escritura: «Por SS.^a se acuerda: Que debo estimar y estimo la petición de autorización judicial para enajenación de bienes formulada por el Procurador Don (...), en nombre y representación de (...), y, en su consecuencia, se concede autorización a la misma para proceder a la venta de la parte indivisa cuya titularidad corresponde a (...), sobre las siguientes fincas (...) finca número 29.249 (...) Una vez se haya realizado el contrato de venta de los mentados viene, deberá acreditarse ante este Juzgado que la parte del precio obtenido por la enajenación autorizada, correspondiente a (...), se ha ingresado en una cuenta corriente titularidad de la misma, sin que hasta ese momento proceda el archivo del presente expediente. Firme que sea este Auto, expídase testimonio del mismo y entréguese a la solicitante...» Este Auto ha sido complementado por otro de fecha 17 de octubre de 2.018, dictado por el mismo juzgado, y del que no cabe recurso, aclarando que se autoriza la venta directa de la porción de (...) por un importe mínimo de 209.666,37€. En la presente compraventa, el precio de transmisión de la porción es de 211.851,85€, mayor, por tanto, que el precio fijado por el Juzgado. En base a lo anterior, yo, el Notario, estimo, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, que la compareciente ostenta facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque «no se acompañan para su calificación testimonio de los autos de aprobación judicial de la venta relacionados en el título». Y, como fundamentos jurídicos, se limita a citar los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 236 del Reglamento Notarial (si bien en su informe alega que respecto del último precepto citado existe error material, pues se refiere al artículo 263 del mismo Reglamento).

El recurrente alega la insuficiencia de la motivación de la calificación recurrida y, respecto de la cuestión de fondo, arguye, sustancialmente, que en la escritura de venta existe reseña de la sentencia de modificación de la capacidad, del nombramiento de tutor, de los autos relativos a la autorización de venta, y sobre ello ha realizado el juicio de suficiencia para el negocio jurídico que se documenta, la compraventa. Por tanto, estima cumplidos los requisitos que se exigen en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001 según la interpretación que ha realizado esta Dirección General y que ha sido refrendada por el Tribunal Supremo en Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, razón por la que también debe desestimarse la necesidad de aportar los testimonios de los autos reseñados que exige el registrador en su nota de calificación.

2. Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de suficiente motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo,

serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 o las más recientes de 13 de septiembre de 2017, 30 de enero de 2018 y 2 de enero y 1 de marzo de 2019) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, además de otras más recientes -cfr., por todas, la de 1 de marzo de 2019-) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) 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 la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

En el presente caso, aunque en la nota impugnada, excesivamente escueta, no se expresa por el registrador las razones que le llevan a estimar necesario acompañar «para su calificación testimonio de los autos de aprobación judicial de la venta relacionados en el título» (sin que, como ha quedado expuesto, puedan tenerse en cuenta las razones que aduce -intempestivamente- en su informe), no puede estimarse producida la indefensión del recurrente, pues ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de interposición del recurso. Por ello, como resulta claramente prefijada cuál es la cuestión de fondo por analizar, en aplicación del principio «pro actione» y habida cuenta, además, de los términos en que se resuelve, procede la tramitación de este expediente en relación con la cuestión sustantiva planteada.

3. Respecto del fondo del asunto debatido, ha de recordarse el modo en el que el legislador ha configurado y dotado de contenido la institución tutelar para alcanzar el objetivo esencial de la tutela, esto es, la defensa de la persona y del patrimonio del tutelado, para lo cual combina dos mecanismos regulatorios.

Por un lado, y al margen de la identificación de determinados actos excluidos de la representación y administración legal del tutor (cfr. artículos 227 y 267 del Código Civil), se opta con carácter general por conferir al tutor la representación legal del menor o incapacitado y el reconocimiento de un ámbito competencial autónomo, con obligación

de ejercer la administración legal del patrimonio del tutelado con la diligencia de un buen padre de familia (artículo 270 de dicho Código). Consecuentemente con esta concepción de la tutela, la intervención judicial se produce únicamente en calidad de órgano de control y se materializa a través de diversos instrumentos en el Código Civil, como la obligación de información y rendición de cuentas anual contenida en el artículo 269.4 del mismo, la rendición de cuenta general ante el juez al cesar el tutor en sus funciones (artículo 279), las medidas de vigilancia, control e información que puede adoptar el juez conforme al artículo 233, y el establecimiento de la responsabilidad en exclusiva por sus actos por aplicación conjunta de los artículos 270 y 285 del Código Civil.

Pero, por otro lado, para determinados actos y contratos el Código Civil contempla un elenco de excepciones al modelo general de actuación del tutor. Son los supuestos del artículo 271, en los cuales la intervención del juez se materializa mediante la autorización del acto; y los casos a los que hace referencia el artículo 272, para los que el legislador opta por aplazar el control y requiere la aprobación judicial.

En particular, el número 2 del artículo 271 impone al tutor la obtención de autorización judicial para «enajenar (...) bienes inmuebles (...)». En este supuesto, pese a que el tutor continúa siendo quien ostenta el derecho-deber de tomar la iniciativa y, en su caso, materializar el acto o negocio jurídico concreto, corresponde necesariamente a la autoridad judicial determinar la procedencia de su realización. El legislador ha optado por someter a control judicial únicamente una serie de actos o contratos, entre los que, como se ha indicado, figura la enajenación de bienes inmuebles, por ser actos de singular relevancia que pueden tener una especial incidencia, actual o futura, en la vertiente personal o patrimonial del tutelado; y es que la exigencia de la autorización judicial tiene como finalidad la defensa del patrimonio del tutelado frente a actos que pudieran ponerlo en peligro por su especial importancia. El fin de protección de la norma contenida en el artículo 271 es la salvaguarda del interés de los menores o incapacitados que no pueden actuar por sí solos y que pueden encontrarse en situaciones de desprotección cuando alguien contrata en su nombre y les obliga –con la consiguiente responsabilidad patrimonial– sin el preceptivo control. A tal efecto, la actuación de los tutores siempre debe tener como finalidad el interés de los menores o incapacitados sujetos a tutela tal y como dispone el artículo 216. La representación legal no es un derecho del tutor sino de los sujetos a tutela que les permite exigir que se actúe en beneficio de sus intereses.

El fundamento de la necesidad de autorización judicial por parte del tutor para la realización de determinados actos o negocios jurídicos reside en el principio de salvaguarda judicial del artículo 216, que se traduce en un control ordinario y casi continuo de la actuación del tutor, y en beneficio del tutelado, pues presupone un juicio de valor sobre la conveniencia o beneficio o, al menos, sobre la falta de perjuicio que la realización del acto pudiera reportar al tutelado, dada la especial gravedad o riesgo que, por su propia naturaleza, aquél puede implicar en el patrimonio o en la persona del tutelado. En definitiva, la intervención judicial se produce en calidad de órgano de control y se materializa a través de diversos instrumentos en el Código Civil, siendo de reseñar que para determinados actos y contratos el Código Civil contempla un elenco de excepciones al modelo general de actuación del tutor, tales como los supuestos del artículo 271, en los cuales la intervención del juez se materializa mediante la autorización del acto, que es lo que en el caso de este recurso procedía y tuvo lugar; y los casos a los que hace referencia el artículo 272, para los cuales el legislador opta por aplazar el control y requiere la ulterior aprobación judicial y que en este caso no procedía.

Por tanto, la necesidad de autorización o aprobación judicial tiene su fundamento en la protección de los derechos de los menores y de las personas con la capacidad modificada judicialmente, protección que no sólo afecta a su persona sino que ampara la integridad e indemnidad de su patrimonio. Respecto de esta última finalidad, el objeto del expediente regulado en los artículos 56 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria (cuyo examen en profundidad no procede ahora) es la obtención, por parte del representante legal del menor o de la persona con la capacidad modificada judicialmente

o el administrador de un patrimonio protegido, de autorización o aprobación judicial para la validez de actos de disposición, gravamen u otros que afecten a los bienes o derechos de éstos. Esa es la «ratio» del expediente y de la resolución que se dicte, y esa finalidad (su razón de ser y lógicamente su cumplimiento) ha de guiar la presente Resolución.

4. Sentada la necesidad de previa autorización (que no ulterior aprobación) judicial del acto dispositivo, y dado que la misma se ha producido y ha sido reseñada en la forma expuesta por parte del notario en el título calificado, quien ha transcrito la parte dispositiva del auto que concede la autorización a la tutora, procede analizar si tiene algún fundamento la exigencia (que se contiene en la calificación recurrida) de aportación de las dos resoluciones judiciales.

Aun referido a un supuesto que presenta alguna diferencia –no sustancial– con el del presente recurso, pues al fin y al cabo se trata de documentos que han de complementar al que sirve de base a la inscripción (la escritura de compraventa en el caso de este expediente que nos ocupa y la de herencia en el ejemplo que se indica seguidamente), conviene recordar lo afirmado por este Centro Directivo en su Resolución de 17 de septiembre de 2018:

«(...) En el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En efecto, la doctrina de este Centro Directivo es que «basta con que el Notario relacione los particulares del documento, los básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad» (cfr. Resolución de 8 de julio de 2005, confirmada por la sentencia firme número 220/2008 de 18 de diciembre, de la Audiencia Provincial de Teruel). Como añadió la citada Resolución de 12 de noviembre de 2011, de todo ello se deduce que frente al testamento, en las resoluciones judiciales o actas de declaración de herederos abintestato el Registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción con todos los particulares necesarios para ésta –incluyendo todos los que permitan alcanzar el corolario de la determinación individualizada de los llamamientos hereditarios operados por la ley–, ello no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el Notario autorizante, bien mediante una trascripción total o parcial de los mismos o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995. Según esta última Resolución, testimoniados los referidos extremos de la declaración de herederos abintestato, no es necesario acompañar ni testimoniar los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, porque sólo es exigido por el artículo 76 del Reglamento Hipotecario cuando se trata de herencia testada, mientras que para la inscripción de bienes por herencia intestada basta con consignar los particulares de la declaración judicial o notarial de herederos -cfr. párrafo segundo del artículo 76 del Reglamento Hipotecario- (...).»

Partiendo de la base de que en este recurso no se sustancia cuestión alguna referida a la representación, sea la legal o la voluntaria presentes en este caso, pues no se cuestionan en la calificación, debe determinarse si la reseña realizada por parte del notario en el título que da cuenta de un acto de control previo por parte de la autoridad judicial (cuando es evidente ha devenido firme) puede ser cuestionada por parte del registrador, exigiendo la aportación de los autos reseñados por el notario bajo su fe (advirtiéndose que respecto del primero y más relevante de los dos, pues el segundo es una aclaración, se transcribe su parte dispositiva). Y la respuesta ha de ser necesariamente negativa.

En efecto, si conforme el artículo 22.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, caso de que la resolución recaída fuera (directamente se entiende) inscribible en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público, la calificación de los registradores se limitaría a la competencia del juez o letrado de la Administración de Justicia, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro, esto es acotando estricta y perfectamente los extremos que pueden ser sometido a calificación; si éstos, como ocurre en el caso de este recurso, aparecen perfectamente reseñados en la escritura y están por tanto bajo la fe notarial, no se alcanza a ver qué razón puede existir para introducir una obligación adicional de aportación de resoluciones judiciales cuyo contenido no deja lugar a dudas y han cumplido la función de control de determinadas facultades que, en tanto que representante legal, competen al tutor, por lo que el registrador cuenta con todos los elementos precisos para calificar la autorización judicial (razón de ser del citado expediente de jurisdicción voluntaria) que da soporte al acto dispositivo (el objeto de la inscripción) realizado por la tutora en nombre de su representada.

Y es que aún no referida la problemática que subyace en el presente recurso a una cuestión estricta de representación y juicio de las facultades representativas, no es menos cierto que es perfectamente trasladable al caso la doctrina que se contiene en las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2018, citada por el recurrente, y 22 de noviembre de 2018, ambas reseñadas en los «Vistos»; de modo que la calificación registral, en un caso como éste, se limitaría a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas y del complemento de las mismas de requerirse alguna autorización o habilitación adicional (la cual habrá de reseñarse de forma suficiente y rigurosa); y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso, y sólo eso, pueda ser objeto de calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 10 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.