

y en segundo, si cabe utilizar esa hipoteca, en la medida en que está garantizando una suma superior a lo realmente debido, para dar cobertura a una ampliación posterior de la obligación inicialmente garantizada. Ambas cuestiones se abordaron en la resolución de este Centro de 26 de mayo de 2001 y deben merecer ahora la misma solución que entonces.

Decía aquella que la indivisibilidad de la hipoteca que proclaman los artículos 1.860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria, aún en el supuesto de que se dividan el crédito o la deuda o se extinga parcialmente la obligación garantizada, determina su subsistencia al margen de los avatares de ésta en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial en todo caso exige el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria). De ahí que el simple reconocimiento de haberse reducido la obligación garantizada, ni tan siquiera su constancia registral, por lo demás frecuente en los supuestos de asunción de deuda por el adquirente de la finca gravada o de subrogación en la titularidad de la hipoteca, impliquen el consentimiento cancelatorio que la puede determinar. La constancia del pago parcial que expresamente contempla el artículo 144 de la Ley Hipotecaria y desarrolla el 240 de su Reglamento, producirá los efectos que de su reflejo registral puedan derivarse, pero deja incólume el derecho de hipoteca inscrito.

3. Ahora bien, de esa subsistencia de la hipoteca en su integridad pese a la reducción de la obligación que garantice no puede deducirse, tal como se pretende, que pueda utilizarse en la medida en que se da tal exceso para garantizar la que se denomina ampliación por novación modificativa de la obligación asegurada.

Parten los recurrentes de una configuración de aquella hipoteca, para la que se convino el conocido como sistema francés de amortización —aquél en que a través de cuotas periódicas, por lo general constantes, se van a la vez que satisfaciendo los intereses del préstamo abonando cantidades en concepto de amortización del capital— como un «tertius genus» distinto de las hipotecas ordinarias o de tráfico y de las de seguridad. Dado que, según argumentan, desde el momento en que se paga la primera de las cuotas existe ya una divergencia entre la suma garantizada con la hipoteca y la realmente debida, existe una separación, aunque sea relativa, entre la relación contractual de préstamo, que vive en la realidad extrarregistral al ritmo de los pagos realizados, y la garantía registral a través de la hipoteca, que supone frente a terceros la reserva de un derecho de realización de valor por un importe y plazos determinados, garantía que puede perfectamente sobrevivir para seguir garantizando hasta la suma que lo hacía, aunque no más, la misma relación de préstamo después de su ampliación novatoria.

Tan ingeniosa construcción no puede admitirse. La hipoteca ordinaria o de tráfico, frente a la llamada de seguridad, es la que garantiza una obligación ya existente y de cuantía determinada, al margen de cual sea el sistema previsto para su pago o devolución. Pretender que la Ley Hipotecaria no regula la hipoteca en garantía de obligaciones sujetas a pagos o devoluciones parciales es ignorar el contenido de sus artículos 122, 124, 127 o 135, éste último en la redacción vigente al tiempo de constituirse la hipoteca, o en orden a su ejecución los 575, 578 y 693 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

Y es que la indivisibilidad de la hipoteca, a que antes se hacía referencia, no es sino una de las consecuencias de su accesoriedad, en cuanto nace en garantía de una concreta y única obligación (artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria), por un importe determinado o máximo (art. 12 de la Ley Hipotecaria), con la que se transmite (arts. 1212 y 1528 del Código Civil) y se extingue, sin que quepa la hipoteca sin crédito o de propietario para su aplicación a cualquier otro, tal como parece pretenderse al considerar que hasta la suma garantizada cubre posibles ampliaciones del originalmente existente. No puede, en consecuencia, admitirse que la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito pueda aplicarse posteriormente, como una reserva de rango disponible, a la cobertura adicional de otro (cfr. Resolución de 5 de noviembre de 1990 y 17 de enero de 1994), ni aunque por haberse reducido el importe del primero quepa el segundo dentro del límite de responsabilidad hipotecaria establecida para aquel. Ello ni tan siquiera es posible en la hipoteca de seguridad, sea de máximo o en garantía de obligación futura, en que si bien la indeterminación del importe o de la propia existencia de la obligación llamada a garantizarse determina sus peculiaridades, en todo caso exige la identificación de cual sea la relación jurídica de la que nace o ha de nacer la obligación para cuya seguridad se constituye (cfr. Resoluciones de 3 de octubre de 1991, 11 de enero de 1995, 30 de marzo y 24 de julio de 1999), sin que el exceso de cobertura permita a las partes cobijar bajo ella un crédito distinto fruto de un nuevo convenio contractual (cfr. Resoluciones de 23 de diciembre de 1987 y 7 de junio de 1999). Piénsese, además, en los perturbadores efectos que tal posibilidad tendría a la vista del nuevo sistema de minoración de cargas preferentes que el legislador ha diseñado en el nuevo artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cosa distinta

es la posibilidad de la llamada ampliación de hipoteca con objeto de dar cobertura real a las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del préstamo hasta entonces garantizado, que ha sido admitida por resolución de 17 de enero pasado con el alcance que en la misma se señala.

5. Por último, se plantea otra cuestión, referida a la garantía hipotecaria de los intereses de demora al suspenderse la inscripción de parte del pacto sobre su devengo. Existe en este punto una evidente falta de inteligencia entre lo que los recurrentes entienden que se rechaza, el pacto de anatocismo o que los intereses no abonados oportunamente devenguen intereses de demora, y lo que según el registrador es objeto de su negativa, la base de cálculo de los intereses moratorios por la referencia que en cuanto a ella se hace a unos indeterminados «demás conceptos que procedan».

No se descarta por tanto la inscripción de la obligación de satisfacer intereses moratorios, ni del tipo que se fija para los mismos, ni de su garantía hipotecaria, sino tan sólo del pacto sobre su base de cálculo. Pues bien, siendo ciertamente imprecisa la expresión referida —«demás conceptos que procedan»— y su admisión contraria al principio de especialidad registral, es suficiente con limitar a ella el rechazo de la inscripción sin tener que hacerla extensiva a todo el párrafo en el que se contiene, donde se incluyen reglas de liquidación de tales intereses que en otro caso no constarían en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso revocando el auto apelado tan sólo en cuanto confirmó íntegramente el último de los defectos recurridos, y que debe limitarse en los términos dichos, desestimándolo en cuanto al resto.

Madrid, 30 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**12582** *RESOLUCIÓN de 3 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de León don José María Sánchez Llorente, el día 3 de enero de 2002, don José Buenaventura de Lera Fernández y don Luis Pérez García del Castillo, en nombre y representación del «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid», otorgaron carta de pago de determinado préstamo con garantía hipotecaria y consintieron la cancelación de este gravamen. En dicha escritura se expresa lo siguiente: «Don José Buenaventura de Lera Fernández hace uso del poder que le tiene conferido el día 27 de abril de 1995, ante el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, con el número 2.301 de Protocolo, el cual me asevera vigente. Don Luis Pérez García del Castillo hace uso del poder que le tiene conferido el día 9 de marzo del año 2000, ante el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, con el número 1.690 de Protocolo, el cual me asevera vigente. Copia autorizada de los referidos poderes he tenido a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para el acto o contrato que se instrumenta en esta escritura». La comparecencia de la escritura contiene expresa calificación del acto de que se trata.

### II

El 23 de enero de 2002 fue presentada copia autorizada de la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de León. El Registrador, el 28 de enero del mismo año, decidió suspender la inscripción de la misma «por no acreditarse las facultades representativas de los otor-

gantes que intervienen como apoderados», y como fundamentos de derecho alegó: 1.º Vigencia del artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria: falta de derogación expresa: interpretación literal. Que el artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, a diferencia de sus artículos 222.2 y 253.1, no ha sido expresamente derogado (cfr. apartado dos de la disposición derogatoria de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), sino que, al haber añadido la nueva Ley al citado artículo 18 tres nuevos párrafos, ha sido plenamente ratificado. Que el artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que «el registrador calificará, bajo su responsabilidad (...) la validez de los actos dispositivos (...) cuya inscripción se solicita», y según el tenor literal del artículo 1259, párrafo segundo, del Código Civil, son nulos los contratos que hayan sido realizados por cualquiera de las partes, o por ambas, sin poder o con poder insuficiente, por lo que el registrador debe calificar y rechazar los documentos otorgados sin representación o con representación insuficiente. Que al mismo resultado llegaríamos si analizamos la cuestión desde la competencia reconocida al registrador por el mismo artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria para calificar la capacidad de los otorgantes; 2.º Vigencia del artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria: falta de derogación tácita. Que el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria tampoco ha sido derogado tácitamente por la Ley 24/2001, puesto que el artículo 98 de esta Ley no se opone al mismo sino que ratifica y confirma su mandato porque el párrafo tercero impone al Notario la obligación de unir «a la matriz... los documentos complementarios» (de los que resulte la representación), y la Ley Hipotecaria imponía, según ha venido siendo interpretada durante ciento sesenta años por esta Dirección General y por los Tribunales de Justicia, e impone la obligación de que se acompañe, al documento principal que pretende inscribirse, el complementario de poder, a fin que el Registrador pueda calificar la «validez del acto dispositivo» (artículo 18.1 de la Ley); 3.º Perfecta compenetración entre el artículo 98.3 de la Ley 24/2001 y el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria: análisis detallado de la remisión que hace el citado artículo 98.3 de la Ley 24/2002 a «las leyes». Interpretación lógica. Que el artículo 98.3 de la nueva Ley se remite a todas aquellas leyes de las que resultaba la necesidad de integrar la escritura con los «documentos complementarios justificativos de la representación», y entre esas leyes está la Ley Hipotecaria. Que, en primer lugar, el artículo 98.3 impone al Notario una obligación imperativa («deberán») de unir a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios siempre que lo exija la Ley. Que, en segundo lugar, la escritura de poder o el documento del que resulte la representación es siempre un «documento complementario» porque supone un otorgamiento anterior, distinto e independiente del que contiene la escritura que formaliza el negocio dispositivo que se quiere inscribir. Que, en tercer lugar, «los documentos complementarios» a que se refiere el artículo 98.3 de la nueva Ley no pueden ser otros que aquellos que sirven precisamente para justificar la representación, tal como es obligado concluir a la vista de las rúbricas de la sección 2.ª del capítulo XI de la nueva Ley y de la de su artículo 98 («Medidas sobre justificación de la representación», «Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario»). Que, en cuarto lugar, la Ley Hipotecaria es una de las leyes que, a la fecha de publicación de la Ley 24/2001, venía exigiendo que, junto con la escritura que documenta el acto dispositivo, se aportasen también los documentos complementarios de los que resulta la representación. Que, en quinto lugar, es imposible calificar la validez de los actos dispositivos realizados por representante, tal como manda la Ley Hipotecaria, si no se aportan al Registrador, original o por testimonio, dichos documentos complementarios de los que resulta la representación. Que, en consecuencia, el artículo 98.3 no introduce otro cambio en el Derecho anterior que el de suprimir la viciosa práctica de acompañar la copia del poder al documento principal sin incorporarlo a la escritura, por lo que la nueva Ley no hace otra cosa que insistir en la doctrina del artículo 21 de la Ley Hipotecaria; 4.º Alcance del apartado segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001: interpretación lógica y sistemática. Que el juicio notarial de suficiencia de la representación no vincula ni a las partes ni a los terceros. Que no puede vincular ni en consecuencia perjudicar al poderdante porque no ha comparecido y desconoce el otorgamiento —«res inter alios acta»—, y defender otra cosa, por una parte, exige reconocer al juicio notarial de suficiencia una eficacia que el Ordenamiento no atribuye a juicio alguno, ni siquiera a la misma sentencia judicial (cfr. artículo 24 de la Constitución y artículos 222.1, 3 y 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y, por otra parte, obliga a concluir que ya nada cuentan los artículos 1712 y 1717 del Código Civil que, en consecuencia, deberían entenderse derogados, de modo que exige aceptar que aunque el apoderado haya actuado «fuera o más allá de los límites del mandato», el poderdante no podrá impugnar el negocio celebrado y, aunque no lo ratifique, estará obligado a pasar por él. Que el juicio de suficiencia tampoco puede vincular, ni por tanto perjudicar, al que contrata con el apoderado, y defender otra cosa exige privar a dicha contraparte de la facultad, que hoy tiene,

de revoca el negocio celebrado sin poder o poder insuficiente -sic- mientras no sea ratificado por el dominus, lo que pasa también por que se acepte la derogación del párrafo segundo del artículo 1259 del Código Civil. Que el juicio de suficiencia del Notario tampoco vincula, ni por tanto perjudica, a los terceros, esto es, a los que han adquirido, en todo o en parte, el mismo derecho transmitido por el apoderado antes de que se produzca la ratificación, y defender lo contrario exige entender también, a fin de no conculcar los artículos 24 y 33 de la Constitución, que un viejo principio del Derecho Civil sea derogado o postergado: según determinado autor, por regla general «la doctrina y el Derecho comparado tienden a consagrar el respeto de los derechos adquiridos por los terceros extraños al negocio y, por consiguiente, la falta de retroactividad de la ratificación (de modo que) el negocio celebrado sin poder o poder insuficiente -sic- no es oponible a terceros que, antes de la ratificación, hayan adquirido derechos en la cosa irregularmente transmitida por el apoderado». Que no sólo obliga a aceptar toda la cascada de derogaciones de preceptos y principios de Derecho constitucional y de Derecho civil que se acaban de mencionar, con exclusivo apoyo de una interpretación interesada, sino que obliga también a entender que en nuestro ordenamiento se introduce una nueva forma de adquisición a non domino hasta hoy desconocida, puesto que la intervención notarial convalidaría la transmisión defectuosa por falta de representación, incluso entre las mismas partes, aunque el negocio sea a título lucrativo y el adquirente estuviese en mala fe o fuese cómplice en un fraude, en un delito de hurto o de estafa o apropiación indebida. Que, todavía peor, todas estas consecuencias serían fruto no de juicio jurisdiccional sino notarial, esto es administrativo, al que se reconocería, sorprendentemente, entre partes, una eficacia equivalente a la de la cosa juzgada e incluso superior a ésta cuando se trata de terceros, puesto que les vincularía directamente, situación ésta sin parangón en el Derecho conocido. Que el negocio otorgado sin poder o con poder insuficiente, por mucho que el Notario haya dado fe de la representación, sigue siendo un negocio claudicante y, porque no es firme sino ineficaz frente al poderdante, revocable por la contraparte e impugnable por los terceros, adolece de defectos y es, por tanto, ininscribible. Que, en efecto, la disposición adicional 25.ª de la Ley 24/2001, ratificando en este punto lo que estaba dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, sólo reconoce a las partes, cuando se trata de títulos defectuosos, derecho a pedir un asiento de anotación preventiva, no de inscripción, y si no se transcribe en la escritura el contenido del poder, es imposible pronunciarse sobre la existencia de defectos en la representación, y por tanto sobre si procede practicar un asiento de inscripción o más bien de anotación preventiva; 5.º El juicio de suficiencia del Notario carece de toda fuerza vinculante frente al Poder Judicial y las Administraciones Públicas: interpretación sistemática. Que con razón el artículo 98.3 de la Ley 24/2001 dispone que el juicio de suficiencia del Notario no basta «por sí solo» para acreditar la representación si no se incorporan a la matriz «cuando lo exija una ley» los documentos complementarios justificativos. Que, en otro caso, podría defenderse el absurdo de que el reconocimiento que hace la nueva ley del juicio notarial de suficiencia habría derogado bloques legislativos enteros de nuestro ordenamiento jurídico, y en concreto, quedarían derogadas leyes tan importantes como la Ley de Enjuiciamiento Civil, la de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la General Tributaria, la del Registro Civil y el Código de Comercio, así como Reglamentos tan decisivos como el General de Recaudación o de Recaudación de la Seguridad Social o el de Reclamaciones Económico Administrativas. Que, por tanto, resultaría drásticamente cercenada la competencia de Jueces, Administraciones Públicas, Abogados del Estado, Inspectores de Hacienda y de la Seguridad Social, Recaudadores, Registradores de la Propiedad Mobiliaria, Inmobiliaria, Industrial e Intelectual, Civiles y Mercantiles, de Asociaciones, Fundaciones o Entidades Urbanísticas. Que es función del intérprete del citado artículo 98.3 evitar tan absurdo «terremoto legislativo». Que, así, porque lo exige la Ley General Tributaria, los Inspectores de Hacienda calificarán la suficiencia del poder cuando lo estimen necesario para liquidar los impuestos que graven convenios o negocios sujetos a imposición. Que, así, porque resulta de la Ley de Propiedad Industrial, Intelectual, Código Civil, Ley Hipotecaria o de Garantías Mobiliarias, y su normativa de desarrollo, seguirán calificando la suficiencia de la representación los Registradores correspondientes en caso de que se pretenda la inscripción de negocios sujetos a ella en los respectivos Registros; o porque están las Leyes de Asociaciones, Cooperativas, Fundaciones, del Mercado de Valores, el Código de Comercio y su legislación de desarrollo, lo harán también los Registradores encargados en caso de presentación de actos sujetos a inscripción en sus respectivos Registros. Que, así, porque están las Leyes de Enjuiciamiento Criminal y Civil, los Jueces apreciarán, en un caso de oficio y en otro a instancia de parte, la falta o insuficiente representación en los negocios sometidos a su enjuiciamiento. Que, así también, por mucho que se aporte

al proceso un documento (por ejemplo un acta) en que el Notario, a instancia del futuro demandante o demandado, haga constar la suficiencia de la representación, habrá que seguir aportando el original que la acredite siempre que el Juez aprecie de oficio que no es bastante (artículos 7, 9 y 418 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Que, así, en los mismos casos y, del mismo modo, habrá que resolver aun cuando el procedimiento sea administrativo a la vista del artículo 32.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común («la falta o insuficiente acreditación de la representación no impedirá que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se aporte aquélla o se subsane el defecto dentro de un plazo de diez días) o de otras disposiciones de equivalente tenor como el artículo 43.3 de la Ley General Tributaria, el artículo 12.3 del Reglamento de Procedimiento Económico Administrativo y el artículo 28 del Reglamento General de la Inspección de Tributos (el Tribunal Supremo, en Sentencia de 12 de febrero de 1996 anuló una liquidación derivada de acta de conformidad para cuya firma el actuario se había limitado a hacer constar la condición de «apoderado» del firmante sin adjuntar el documento de representación). Que es seguro, por lo demás, que la Administración no estará dispuesta a aceptar que el juicio notarial de suficiencia de la representación basta para obtener una subvención, para conceder una licencia o para apreciar una exención; ni tampoco la Dirección General del Tesoro estará dispuesta a prescindir del Abogado de Estado destinado al bastateo de poderes, esto es, a determinar cuándo procede pagar por esa Dirección a los apoderados las cantidades adeudadas por la Administración a sus principales; 6.º El juicio de suficiencia del Notario no vincula a los Tribunales ni a las Administraciones Públicas: interpretación constitucional. Que si el juicio de suficiencia de la representación realizado por el Notario vinculase a Tribunales y Administraciones Públicas, quienes se creyesen perjudicados por su resultado no podrían alegar ni probar en contrario (inexistencia de los hechos constitutivos de representación; la existencia de hechos impeditivos y extintivos que puedan determinar la ineficacia de la representación; la existencia de excepciones, en sentido estricto, que excluyan el efecto representativo), lo que sería inadmisibles con la Constitución en la mano ya que atentaría contra el núcleo mismo de las competencias judiciales y administrativas que aquélla reconoce (cfr. artículos 10, 24, 103.1 y 117 de la Constitución, de los que resulta que entre los principios generales de justicia que den aplicarse en la relación Administración-ciudadano están el de contradicción y el de legalidad). Que con razón, para las actas y diligencias extendidas por la Inspección de Tributos a las que el artículo 145.3 de la Ley General Tributaria confiere la naturaleza de «documentos públicos y (valor) de prueba de los hechos que motiven su formalización», dispuso el Tribunal Constitucional que tal precepto debe ser considerado conforme a la Constitución sólo si se interpreta en la forma que dicha sentencia indica (en el sentido de que «las actas de Inspección de Tributos no deben gozar de mayor relevancia que los demás medios de prueba admitidos en Derecho y, por ello, ni han de prevalecer necesariamente frente a otras pruebas que conduzcan a conclusiones distintas ni pueden impedir que el Juez forme su convicción sobre la base de la apreciación razonada de las pruebas practicadas». Se trata, por tanto de una prueba que «atañe exclusivamente a los hechos comprobados directamente por el funcionario, no a la calificación jurídica de los mismos, que puede ceder frente a otras pruebas que conduzcan a conclusiones distintas» —Sentencia de 26 de abril de 1990—). Que, con razón, la jurisprudencia viene entendiendo que los documentos públicos notariales no tienen valor superior a otras pruebas (Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 1991), por lo que, por sí solos no bastan para enervar una valoración probatoria conjunta, vinculando sólo respecto del hecho de su otorgamiento y de su fecha, dado que el resto del contenido puede ser sometido a apreciación con otras pruebas (Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1989, 18 de junio de 1992 y 27 de marzo de 1991) de modo que la plena prueba no se extiende al contenido de las declaraciones que sólo vinculan a los otorgantes; en especial, no abarca la verdad intrínseca de las declaraciones hechas por los otorgantes (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1990). Que, en conclusión, es doctrina reiterada del Tribunal Supremo que las manifestaciones que contienen los documentos notariales sólo garantizan el hecho de haberse realizado ante el fedatario, no su concordancia con la realidad (Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1986), y que las manifestaciones pueden ser combatidas en cuanto a su veracidad y desvirtuadas por los demás medios probatorios (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 1972); 7.º Trascendencia del juicio de suficiencia practicado por el Notario: interpretación teleológica. Que no es, no podía ser, propósito de la Ley 24/2001 derogar la Constitución ni alterar los tradicionales principios del Derecho Civil o Procesal ni reorganizar el régimen de competencias de las Administraciones Públicas. Que, en consonancia con su espíritu, el artículo 98.3 de la citada Ley no busca

otra cosa que mejorar, en materia de representación, la calidad del servicio notarial, imponiendo nuevas obligaciones a los fedatarios públicos o acen tuando el rigor de las antiguas. Que, en efecto, el juicio de suficiencia, aunque no vincule al poderdante, a los terceros ni a la contraparte, ni a Jueces ni a las Administraciones Públicas, no por ello carece de trascendencia jurídica. Que el artículo 98.3 erradica la práctica viciosa por la que se venían autorizando, sin justificación suficiente, escrituras otorgadas por mandatarios verbales. Que del mismo modo, el artículo 98 «siempre que una ley lo exija» impide la técnica de acompañar el documento complementario justificativo de la representación a la escritura principal y exige, a partir de ahora, que el Notario lo «una a la matriz, original o por testimonio», dando «fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita». Que también, del mismo modo, el apartado segundo del artículo 98 agrava la responsabilidad de los Notarios por los daños causados cuando autoricen documentos otorgados por personas que carezcan de suficiente representación, toda vez que en estos casos podrá deducirse directamente por los perjudicados la reclamación oportuna, sin necesidad de demostrar culpa o negligencia, esto es, sin necesidad de obtener la condena del Notario en el oportuno expediente disciplinario, tal como venía exigiendo la Jurisprudencia (cfr. la Sentencia de 11 de junio de 1998). Que esta es la principal novedad del párrafo segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001: sujeta al Notario, en beneficio de los usuarios del servicio notarial, a un régimen más riguroso y preciso de responsabilidad para este caso particular de inexacta valoración de las facultades representativas.

### III

El 8 de febrero de 2002 el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que no se pone en duda la vigencia del artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, sino la extensión de la calificación registral a las facultades representativas del apoderado o representante, y ello, porque el Legislador en una norma con rango de Ley y en un precepto de una absoluta claridad atribuye el juicio de la suficiencia de esas facultades al Notario; 2.º Que, de existir algún tipo de colisión entre el artículo 98 de la Ley 24/2001 y el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria (circunstancia que se niega), habría que acudir a los criterios hermenéuticos tradicionales del Código Civil contenidos en su artículo 3 para interpretar el verdadero alcance de las normas, teniendo presente que el artículo 98 supone la innovación frente al artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria; 3.º Que desde la perspectiva de la interpretación literal de la norma («sentido propio de sus palabras»), es indudable que el artículo 98 atribuye, en exclusividad, el juicio de suficiencia de las facultades representativas al Notario, y ello porque la rúbrica del precepto no puede ser más esclarecedora, y en el primer párrafo del artículo 98, que establece la regla general, no se establece la obligatoriedad de que el Notario acompañe el documento que contenga la representación y tampoco exige este artículo que el Notario transcriba o testimonie en el instrumento público aquellas partes del documento que contenga la representación. Que este precepto, por el contrario, sostiene que basta sólo una reseña identificativa del documento auténtico, esto es, una «narración sucinta» (acepción cuarta del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española), y que el Notario juzga suficiente las facultades representativas del apoderado. Que la innovación legislativa, además de obvia por su finalidad, es inmediatamente apreciable si se compara este artículo 98 de la Ley 24/2001, con el vigente artículo 166 del Reglamento Notarial, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944. En efecto, del artículo 98.1 de la Ley 24/2001 resulta que no será preciso insertar en la escritura los documentos fehacientes que acrediten la representación, ni tampoco incorporarlos mediante original o por testimonio, sino que bastará en los instrumentos públicos con «reseñar» que el Notario ha apreciado las facultades representativas del apoderado o representante y que juzga aquéllas suficientes y subsistentes para el acto de que se trate; en suma, que deberá apreciar, juzgar, calificar o valorar la amplitud de la representación conferida y reseñar o hacer constar en el instrumento su juicio acerca de su suficiencia. Que, en consecuencia, del artículo 98.1 y acudiendo a un mero principio de interpretación literal, no cabe concluir que nada ha cambiado, como se deriva de la apreciación de la nota de calificación que se recurre. Que las Cortes Generales han determinado que es bastante, a todos los efectos, un juicio de suficiencia de las facultades representativas y que éste le compete a un funcionario que es el Notario, añadiendo, además, con una claridad meridiana la forma en que ha de documentarse ese juicio, esto es mediante una simple reseña y no incorporando, ni insertando en el cuerpo de la escritura, como se hacía hasta el momento, el documento fehaciente que recogiera la representación conferida; 4.º Que desde el punto de vista de un discurso lógico, resulta que el artículo 98,

en su apartado segundo, establece la consecuencia de la atribución del juicio de suficiencia al Notario, por cuanto que la consecuencia de la reseña y del juicio de suficiencia es hacer «fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada», en cuyo caso cualquier destinatario del documento público habrá de estar al juicio de suficiencia del Notario, en circunstancia que no impide que éste, como le ocurre a cualquier otro juicio o decisión de un funcionario -incluido el del Ilmo. Sr. Registrador- pueda ser revisado en los términos legalmente previstos por los órganos jurisdiccionales. Que, por tanto, es una presunción «iuris tantum» que, en tanto no sea destruida por una sentencia en contra, produce todos sus efectos. Que debe advertirse la importancia de otra modificación de la reciente Ley 24/2001, de 27 de diciembre, consistente en el nuevo artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862, según el cual el Notario deberá dar fe de la identidad de los otorgantes, de que a su juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que ser adecua a la legalidad (reconociendo, por tanto, el control de legalidad del Notario, como ya había establecido previamente la jurisprudencia del Tribunal Constitucional -así, Sentencia 207/1999, de 11 de noviembre- y del Tribunal Supremo -Sentencia de 24 de febrero de 2000-, al interpretar el artículo 1 de la Ley del Notariado y 145 del Reglamento Notarial) y, por último, que tal otorgamiento responde a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes; y la letra b) del apartado segundo del artículo 17 bis añade que los documentos públicos autorizados gozan de fe pública y que «su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en ésta u otras leyes». En definitiva, como ya había interpretado la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina judicial hasta la saciedad, respecto del artículo 1218 del Código Civil, se establece una presunción «iuris tantum» de integridad y veracidad y, por tanto, de legitimidad que sólo puede ser destruida por los Tribunales impugnándola. Que, a estos efectos, no es ocioso recordar que el artículo 82 apartado segundo del Decreto 853/1959, de 27 de mayo, según la redacción dada por el Real Decreto 1251/1997, de 24 de julio, confirmada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de junio de 1999, afirmaba que «la fe pública que a la legislación vigente reconoce la intervención del Corredor de Comercio Colegiado se halla al amparo de los Tribunales y no podrá ser negada ni desvirtuada en los efectos que legal o reglamentariamente deba producir, sin incurrir en responsabilidad», en cuyo caso si ya se atribuía tal carácter a la fe pública mercantil de un Cuerpo integrado en el Cuerpo único de Notarios, con más razón, si cabe, ha de atribuirse ahora a la fe pública extrajudicial unificada el indicado valor, cobrando pleno sentido el inciso final del artículo 17.2 b) bis de la Ley del Notariado. Que, igualmente, el artículo 84 apartado tercero del Reglamento de Corredores de Comercio, que es aplicable a los Notarios, mantiene el mismo criterio al decir «En el supuesto de representación o de apoderamiento se indicará el nombre y apellidos de las personas físicas intervinientes» sin exigir acompañar o unir ningún documento justificativo. Que no debe olvidarse que el 1 de octubre de 2000 se ha producido de modo efectivo la integración del Cuerpo de Corredores de Comercio Colegiados en el Cuerpo único de Notarios y una de las innovaciones ha consistido en homogeneizar, en lo que fuera beneficioso para la prestación del servicio, las formas documentales, de modo que, desde esta perspectiva, resultaba ilógico que un Notario actuara de forma distinta dependiendo de si el título tenía como destinatario el Registro, o no y de si se documentaba en escritura pública o en póliza. Que, por las anteriores razones, el mismo Ministerio de Justicia en su Proyecto de reforma del Reglamento Notarial, de fecha 29 de mayo de 2001, consecuencia directa de la disposición adicional 24.<sup>a</sup> de la Ley 55/1999, incluye precisamente la innovación a que se refiere el artículo 98 de la Ley 24/2001, al dar nueva redacción al artículo 166. Que el contenido del documento público se presume veraz e íntegro, siendo así que la fe pública notarial despliega sus efectos sobre dicho contenido; asimismo, dicha fe pública se encuentra al amparo de los Tribunales, no pudiendo ser desvirtuada, sino en la forma legal y reglamentariamente prevista, esto es, mediante el recurso a los órganos jurisdiccionales; además, compete al Notario el juicio de suficiencia de las facultades representativas que deberá reseñar en el instrumento público, haciendo fe suficiente tal reseña de aquel juicio que al incluirse en el instrumento público se refuerza, si cabe, por la presunción de integridad y veracidad, de que goza éste, de modo que nadie puede desconocer el citado juicio de suficiencia de dichas facultades representativas. Que, por tanto, poniendo en relación el artículo 98.1 y 2, con el valor del documento público, que se condensa en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado, afirmar que aquellos artículos no vinculan a nadie; que absolutamente nada ha cambiado es, cuando menos, una temeridad. Que, por último, y en lógica correspondencia, el Notario responde del juicio efectuado, siendo así que el inciso final del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, le atribuye tal responsabilidad. Que, en conclusión, la Ley ha atribuido en exclusividad el juicio de suficiencia de las facultades representativas al Notario; tal

apreciación debe hacerse constar expresamente y con reseña en el documento público en que se haya basado, sin necesidad de acompañar a éste los documentos fehacientes que acrediten la representación para que sean examinados por terceros, sean éstos ajenos al negocio que se documenta u otros funcionarios en el ejercicio de sus funciones. Y, además, al estar incluida tal valoración de suficiencia en el instrumento público, la misma se encuentra bajo la fe del notario que se halla al amparo de los Tribunales, por cuanto el documento público goza de una presunción de integridad y de veracidad, no pudiendo ser negada sin incurrir en responsabilidad conforme al artículo 143 del vigente Reglamento Notarial; 5.<sup>o</sup> Que interpretado del modo que se acaba de exponer el artículo 98 de la Ley 24/2001, queda vacía de sentido la interpretación que realiza el Sr. Registrador en su nota de calificación, que es reproducción literal de los razonamientos que acompañan al Acuerdo de 8 de enero de 2002 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Que, como se ha expuesto, es obvio que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria no se ha derogado expresa ni tácitamente, mas, en idéntico sentido, es palmario que un mero principio de interpretación literal del artículo 98 y sistemático del conjunto del Ordenamiento Jurídico, no puede dejar sin valor la innovación legislativa pretendida, ni atribuirle un valor ridículo por la socorrida vía de afirmar que el nuevo precepto no vincula a nadie y tiene, como mucho, un mero valor agravatorio de la responsabilidad del Notario. Que, además, la nota de calificación parte de un error originario y es entender que existe una contraposición entre el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Que no está de más recordar que el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria establece que «Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad... 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», de modo que los Registradores tienen indudablemente una función calificadora para la que deben atenerse a la propia escritura pública que se pretende inscribir y la forma de atenerse a esta escritura pública, cuando del juicio de suficiencia de las facultades representativas se trata, es la que regula el artículo 98 de la Ley 24/2001, en sus tres párrafos. Así, mientras que el primero y segundo declaran válido, en sus líneas generales, el juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento efectuado por el Notario, esto es, configura al Notario, a estos efectos, como auténtica autoridad calificadora, en el párrafo tercero establece una excepción al obligar a incorporar a la matriz los documentos complementarios en aquellos supuestos en que «así lo exija la ley». Que el Sr. Registrador y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España entienden, de modo sorprendente, que este párrafo tercero del artículo 98 al remitirse a tales supuestos está dejando incólume la labor calificadora registral, relativa a las facultades representativas, de modo que en suma, mediante un simple juego remisivo -se afirma por el Sr. Registrador- la referencia del precepto a aquellos supuestos que exija la Ley se debe entender, como no podía ser menos, al artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, en cuyo caso, el Notario cuando se trate de un instrumento público cuyo destino es el Registro de la Propiedad o Mercantil deberá seguir aportando los documentos fehacientes que acrediten la representación, como si no hubiera existido modificación legal alguna. Que esta interpretación carece de cualquier fundamento y deja huérfano de sentido al artículo 98, amén de fundamentarse en un desconocimiento de la distinción entre documento protocolar y no protocolar. Que pretender juzgar el contenido de las escrituras al margen de las mismas, pidiendo documentos diferentes y que les sirven de base, no es calificar las escrituras públicas «por lo que resulte de ellas», que es exactamente lo que dice el artículo 18 de la Ley Hipotecaria coordinado con el artículo 98 de la Ley 24/2001, sino algo muy distinto, ampliar «contra legem» el ámbito de la tarea calificadora respecto de un aspecto atribuido a otro funcionario, máxime, si como ya se ha expuesto, se presume veraz e íntegro el documento público, incluida la reseña en la que se contiene el juicio de la suficiencia de las facultades representativas (artículo 17 bis de la Ley del Notariado), con los efectos legitimadores que se derivan para el tráfico de esta afirmación. Que, en cuanto al desconocimiento de la distinción entre documento protocolar y no protocolar y su aplicación al artículo 98.3 de la Ley 24/2001, debe afirmarse que en este precepto se están, en la realidad, distinguiendo entre dos posibilidades: a) Para los documentos protocolares, de los que existe una matriz auténtica ya incorporada a un protocolo bastará la simple reseña; b) Por el contrario, respecto de los documentos no protocolares, el artículo 98.3 impone al Notario la obligación de unirlos, sea por original o testimonio, a la escritura matriz, a los efectos de darles firmeza, evitando cualquier deterioro, pérdida o menoscabo de aquéllos. Que, al contrario, el Sr. Registrador está entendiendo que la expresión «documentos complementarios de la misma -esto es, de la matriz-, a que se refiere el artículo 98.3 está haciendo referencia a documentos protocolares y no protocolares, sin apreciar, al no dominar estos conceptos, que en tal caso existiría una contradicción interna en

el citado precepto entre los apartados primero y tercero, ya que en el primer apartado se está refiriendo a «reseña» y en el tercero a «unión», sea por incorporación o mediante un testimonio en relación. Que, a estos efectos, basta con un mero ejemplo: la venta de bienes de un menor con autorización del órgano jurisdiccional, siendo esta resolución judicial el «documento complementario» y, por tanto, no protocolar. Que a lo que se está refiriendo el artículo 98.3 de la Ley 24/2001 es que, en este caso, el Notario «cuando así lo exija la ley» podrá a) unir a la matriz tal documento o, b) testimoniar aquél en dicha matriz, mas, evidentemente, aquel artículo no está refiriéndose a la incorporación del documento protocolar que contiene el poder, como si de un documento complementario se tratara y remitir aquél junto con el título inscribible para que el Registrador califique las facultades representativas. Que, en resumen no se trata de negar la función calificadora del Registrador, cosa que nunca el Notario recurrente ha puesto en duda, sino de reducirla a sus justos términos; 6.º Que respecto de la no vinculación del juicio de suficiencia del notario (o, si se prefiere, al nulo valor de aquel juicio) respecto del Poder Judicial y de las Administraciones Públicas, esta afirmación parte de confundir dos cuestiones absolutamente distintas, puesto que es evidente que el juicio del Notario, como el juicio del Registrador al inscribir, es siempre un juicio sujeto a revisión, ya que puede adolecer de cualquier defecto (precisamente por ello, existe un sistema de recursos judiciales y extrajudiciales para restablecer la verdad jurídica en aquellos supuestos en que ha intervenido un Notario o un Registrador), pero, por otra parte, lo anterior no quiere decir que determinados actos no tengan una presunción de legitimidad que les haga valer mientras no sean destruidos por los medios jurídicos adecuados, que en el caso de los documentos públicos es el recurso a la vía judicial, de la misma manera que sucede con la calificación registral, a salvo el recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que, al confundir ambas circunstancias, el Sr. Registrador no está apreciando que sus mismos argumentos son plenamente aplicables a la actuación que desarrolla, esto es, a la calificación (¿alguien duda de que la calificación registral no es más que una actuación tan falible como cualquier otra y sometida a la oportuna revisión por el superior jerárquico o, en su caso, por la autoridad judicial?), de modo que, incluso si se le atribuyera algún valor pseudojurisdiccional a la calificación registral o al Registrador, en circunstancia que debe negarse, al tratarse de un funcionario público titular de una oficina administrativa, siempre será revisable a instancia de quien se sienta perjudicado. Que una resolución judicial no firme despliega una eficacia legitimadora que, por ejemplo, hace que pueda ejecutarse provisionalmente su fallo en determinados supuestos, sin que por ello se impida el recurso al órgano judicial superior. Que dicha apariencia o función legitimadora que, sin duda despliega la calificación registral, es en idéntico término atribuible al juicio de suficiencia de las facultades representativas que se atribuye al Notario por aplicación conjunta de los artículos 98 de la Ley 24/2001, de continua referencia, y 17 bis de la Ley del Notariado, sin que por ello nadie pueda, asimismo, dudar que el juicio calificador del Registrador y el del Notario estén sometidos a revisión, en los términos legalmente previstos. Que, en definitiva, hay que distinguir entre la presunción de legitimidad y la posibilidad de impugnación en los términos legalmente previstos que se produce allí donde un interesado apreciar algún error en la decisión adoptada, dando lugar a una situación litigiosa y de contienda jurídica; 7.º Que, en conclusión, cabe afirmar que: a) El artículo 98 ha venido a recoger lo dispuesto en el artículo 84 del Decreto 853/1959, modificando el sistema previsto en el artículo 166 del Reglamento Notarial que obligaba a copiar, unir o acompañar a la escritura los documentos acreditativos de la representación; b) La reforma se enmarca en el conjunto de medidas que el legislador ha introducido para agilizar el tráfico documental, simplificarlo y favorecer la confección y envío electrónico de las escrituras notariales. La Ley 24/2001 introduce, como medio de agilización del tráfico inmobiliario y mercantil, las nuevas tecnologías y para ello se regulan aspectos tan esenciales como el documento público electrónico, el empleo de la firma electrónica avanzada del Notario y el medio de obtención de ésta. Desde esta perspectiva es plenamente coherente que se intente simplificar la confección de las escrituras notariales, haciendo desaparecer la obligación de que el Notario uniera o transcribiera en la escritura notarial los documentos protocolares que acreditan la representación con la que actúa el otorgante del acto o negocio que se documenta, y ello, con independencia de que el destinatario del instrumento público sea un Registro; c) La reforma en nada contradice lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, puesto que la calificación registral debe atenerse a lo que resulte de la propia escritura, y por ello, no se trata de que el artículo 98 de la Ley 24/2001 haya derogado tácitamente el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, sino que este precepto debe interpretarse coordinadamente con aquel artículo, sin que ninguno pierda su virtualidad; d) Todo ello en armonía con la distinción entre el control de legalidad que el Notario está obligado

a realizar en el momento de la firma del contrato y la calificación registral del documento, si este tuviera cláusulas inscribibles, calificación que realiza posteriormente el Registrador a los solos efectos de determinar la inscribibilidad de tales cláusulas. Esta distinción fundamental ha sido explícitamente reconocida por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 207/1999, al afirmar que «A los Notarios, en cuanto fedatarios públicos, les incumbe en el desempeño de la función notarial el juicio de legalidad, sea con apoyo en una ley estatal o autonómica, dado que el art. 1 de la vieja Ley por la que se rige el Notariado, Ley de 28 de mayo de 1862, dispone que «El Notario es el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales», función de garantía de legalidad que igualmente destaca el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, en su art. 145, párrafo 2, al imponer a los Notarios no sólo la excusa de su ministerio sino la negativa de la autorización notarial cuando «... el acto o el contrato, en todo o en parte, sean contrarios a las leyes, a la moral y a las buenas costumbres, o se prescinda por los interesados de los requisitos necesarios para la plena validez de los mismos», sosteniendo a continuación que «La función pública notarial incorpora, pues, un juicio de legalidad sobre la forma y el fondo del negocio jurídico que es objeto del instrumento público, y cabe afirmar, por ello, que el deber del Notario de velar por la legalidad forma parte de su función como fedatario público».

#### IV

El día 20 de febrero de 2002 el Registrador elevó el expediente a este Centro Directivo, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 98, 100.1, 100.2, 103 y 112.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 1.216, 1.217, 1.218, 1.219, 1.257, 1.259, 1.712, 1.717 y 1.733 y siguientes del Código Civil; 18.2, 20 y 21 del Código de Comercio; 1, 3, 18, 19 bis, 21, 42.9.º, 65, 273 y 274 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23 y 47 de la Ley del Notariado; 5.2 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre; 101, 481 y 560 del Reglamento Hipotecario; 143, 145, 164, 165, 166, 244.E), apartado 8, y 313.3.º del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000; y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de julio de 1954, 29 de abril de 1994, 3 de abril de 1995, 12 de abril de 1996 y 12, 23 y 26 de abril de 2002.

1. En el supuesto fáctico de este recurso se presenta en el Registro de la Propiedad copia de una escritura de cancelación de hipoteca, —con expresa calificación de tal acto conforme al artículo 156.9.º del Reglamento Notarial—, en la que el Notario no sólo expresa que quienes la otorgan en representación de la entidad acreedora hacen uso de los poderes conferidos mediante escritura cuyas copias autorizadas se le han aportado (que se reseñan con indicación de fecha, Notario autorizante y número de su protocolo, consignando, además, la afirmación del otorgante sobre la vigencia del poder), sino que, asimismo, juzga, bajo su responsabilidad, que los comparecientes tienen facultades representativas suficientes para dicho acto o contrato.

El Registrador suspende la inscripción de tal escritura, «por no acreditarse las facultades representativas de los otorgantes que intervienen como apoderados», ya que, a su juicio, el documento respectivo del que resulta la representación alegada debe ser unido a la matriz, original o por testimonio, por exigirlo así el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria no ha sido derogado.

2. La cuestión planteada debe ser solventada a la vista de la legalidad vigente contenida fundamentalmente, por lo que al presente recurso se refiere, en el artículo 98 de la Ley 24/2001, cuya aplicación ha dado lugar a la reciente Resolución de este Centro Directivo de 12 de abril de 2002 (cfr., además, las Resoluciones de 23 y 26 de abril de este mismo año).

3. A tenor del apartado 2 del citado artículo 98 de la Ley 24/2001, «La reseña por el Notario 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».

Como ha expresado este Centro Directivo en su Resolución de 12 de abril de 2002, el artículo 98.2 de la Ley 24/2001 «no ha modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva ni la función que en ese esquema desarrollan sus protagonistas. En este sentido, aunque la norma indudablemente incrementa la fe pública notarial en materia de representación,

lo hace sin merma de la función calificadora de los Registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.

Y ello es así por cuanto que dicho precepto en nada altera la práctica de la calificación registral de las escrituras que, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe realizarse «por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro» —Cfr., también, artículo 18.2 del Código de Comercio.

Como indica también la Resolución citada en su fundamento jurídico 3.º: «El artículo 18 de la Ley Hipotecaria al regular la calificación registral no predetermina el contenido de la escritura pública, sino que éste viene definido, en lo que ahora interesa, por la legislación notarial (cfr. artículo 1217 del Código Civil). Pero los requisitos para que el derecho constituido en virtud de la misma sea inscribible en el Registro, si son establecidos por la legislación hipotecaria».

El alcance de la novedad introducida por el citado artículo 98.2 queda claramente precisado en la Resolución de 12 de abril de 2002 por cuanto que con anterioridad al 1 de enero de 2002 «al no existir un precepto legal que atribuyera plena eficacia formal por sí sola a la manifestación notarial relativa a la suficiencia de las facultades representativas, estaba fuera de discusión la suficiencia del poder —o del documento mediante el que se pretende acreditar la representación orgánica— quedaba sometida a la calificación del Registrador» (...) «Hoy, tras la reforma legislativa (...), a los juicios notariales de capacidad natural y de capacidad jurídica de los otorgantes se les atribuye idéntico valor, actúen éstos personalmente o por medio de representante o apoderado». Insistiendo en ello la citada Resolución al señalar que «conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, tal aseveración notarial de capacidad reviste especial certidumbre, que alcanza el rango de «fuerte presunción iuris tantum», de modo que vincula «erga omnes» y obliga a pasar por ella, en tanto no sea revisada judicialmente con base en una prueba contraria que no deberá dejar margen racional de duda (cfr. la Resolución de 29 de abril de 1994). Hoy, tras la reforma que introduce el artículo 98, estas consideraciones resultan plenamente aplicables al juicio de suficiencia de las facultades representativas, lo cual es razonable pues no se entendería con facilidad que la fe pública abarcara lo más, la capacidad y legitimación del otorgante, y no fuera suficiente para abarcar la capacidad y legitimación de su representante.»

4. La correcta aplicación del artículo 98.2 exige la concurrencia de dos elementos perfectamente diferenciados: La reseña del documento auténtico; y la valoración de la suficiencia de las facultades representativas. La reseña y la valoración harán fe suficiente, por sí solas (advirtiéndose que se emplea el plural), de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario.

La reseña tiene por objeto los datos de identificación del documento auténtico. Es la narración de un hecho.

En cambio, la valoración viene referida a la suficiencia de las facultades representativas y es un juicio que el Notario emitirá, bajo su responsabilidad, si, tras examinar el documento auténtico, considera que las facultades en él contenidas son suficientes para el otorgamiento del documento notarial en congruencia con los actos o negocios que en él se formalizan.

Como declaró la misma Resolución de 12 de abril de 2002 «8. En definitiva, el mencionado artículo 98, en su apartado 1, explicita con rango de ley una doble exigencia que ya se imponía, reglamentariamente, al Notario autorizante: por una parte, la necesidad de reseñar siempre el documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada (como exigía ya el artículo 164 del Reglamento Notarial); y, por otra, la obligación de expresar que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato de que se trate (como resultaba ya del artículo 145 de dicho Reglamento, al disponer que «el Notario no sólo deberá excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial», «cuando la representación del que comparezca en nombre de tercera persona, natural o social, no esté legítimamente acreditada o no le corresponda por las leyes»).»

5. Ahora bien, como reconoce también la tantas veces citada Resolución de 12 de abril de 2002, lo dicho «...no excluye la necesidad de expresión, en los términos que se dirán seguidamente, de los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende.»

En efecto, el Registrador debe seguir realizando su función calificadora ateniéndose a lo que resulte de la escritura y de los asientos del Registro, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, cuyo tenor literal permanece invariable tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001. Por ello el Registrador debe comprobar si en la escritura figuran la reseña de los datos identificativos del documento de representación y la valoración de la suficiencia de las facultades en congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro.

Así, al igual que en materia de capacidad jurídica si el juicio notarial resulta incongruente o contradicho por el contenido de la escritura debe el Registrador denegar la inscripción de ésta, tratándose de representación, si la reseña es errónea, o la valoración de la suficiencia de las facultades resulta contradicha por el contenido de la escritura o de los asientos registrales, el Registrador deberá denegar la inscripción. Por el contrario, cuando el Notario, de conformidad con las exigencias del artículo 98.2, haya hecho la reseña, somera pero suficiente, de los datos identificativos del poder, así como la valoración de la suficiencia de las facultades representativas del apoderado, y la apreciación notarial no resulte contradicha en los términos indicados anteriormente, el Registrador deberá atenerse a lo dispuesto en el citado artículo 98.2 que atribuye a la reseña y a la valoración la virtualidad de hacer fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada.

6. En la escritura de 3 de enero de 2002, que motiva el presente recurso, el Notario autorizante reseñó, somera pero suficientemente, los datos identificativos del documento de poder cuya copia autorizada le fue exhibida por los apoderados de determinada Entidad de crédito a los efectos de proceder a la cancelación de una hipoteca. Por otra parte, el Notario, bajo su responsabilidad, juzgó suficientes las facultades de los apoderados para el acto o contrato instrumentado en la escritura. El Notario no transcribe dichas facultades pero las identifica por remisión a la naturaleza del negocio instrumentado que califica previamente de cancelación de hipoteca.

7. Se plantea pues como único problema el de determinar si el juicio de suficiencia de las facultades de los apoderados está debidamente formulado y si, en este caso, la escritura, en lo que a la representación se refiere, contiene los suficientes elementos para que el Registrador pueda calificarla y proceder, en su caso, a su inscripción.

El funcionario calificador no entra en el examen en torno a la corrección o incorrección del juicio notarial de suficiencia, sino que se limita a no reconocerle ningún valor por cuanto que, conforme a la nota calificadora, decide suspender la inscripción «por no acreditarse las facultades representativas de los otorgantes que intervienen como apoderados».

Pero, como decidió la Resolución de 12 de abril de 2002, «Cuando el Notario haya realizado el juicio de suficiencia, y de la escritura resulten los particulares bastantes para que el Registrador califique la capacidad del otorgante con relación al acto que se pretende inscribir, el Registrador no podrá exigir la documentación complementaria». «Así como el Registrador no puede revisar ese juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que —como podrá ocurrir excepcionalmente— de la propia escritura o del Registro resulte contradicha dicha apreciación) tampoco podrá revisar la valoración que el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas y reseñadas en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, siempre, claro está, que tal reseña permita el ejercicio de la calificación registral a los efectos de practicar, suspender o denegar la operación registral solicitada y siempre que, como se ha señalado, de la propia escritura o del Registro no resulte contradicha tal apreciación.» «La expresión por parte del Notario de que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera eximirá al Registrador de realizar mayores averiguaciones al respecto, y no podrá exigir como documentación complementaria la aportación de la copia autorizada o la transcripción literal total en la escritura de las facultades representativas».

8. En el presente caso no existe contradicción alguna entre la valoración notarial y el contenido de la escritura y del Registro.

Quedaría por tanto determinar si acaso la escritura de cancelación hipotecaria no contiene los particulares bastantes para que el Registrador la califique íntegramente.

Ello únicamente sería así si la exigencia legal impuesta por el artículo 98.2 sólo pudiera entenderse cumplida si el Notario, además de reseñar los datos identificativos del poder y de valorar su suficiencia tuviese que transcribir o copiar las facultades representativas contenidas en aquél.

Al respecto, la Resolución de 12 de abril de 2002 declaró que cuando «del propio título resulten los elementos necesarios para cumplir con su función calificadora, los Registradores no pueden exigir que dichos títulos contengan la transcripción total de las facultades o la incorporación total —ni mucho menos, el acompañamiento—, de los documentos que se hayan aportado para acreditar la representación alegada». Podría, por tanto, surgir la duda de si los Registradores pueden exigir en estos casos la transcripción parcial.

A tal fin es importante destacar que, como resulta del apartado 8, párrafo 3.º de la Resolución citada, «Este sistema de reseña del documento acreditativo y expresión de la valoración de suficiencia de la representación es imperativo, por cuanto la Ley lo impone como obligación y no como

facultad del Notario autorizante, de modo que una y otra exigencia son, en todo caso, imprescindibles y no quedan cumplidas por la mera transcripción o incorporación, total o parcial, del documento representativo aportado con omisión de la expresión de dicha valoración, circunstancia ésta que —además de comportar un estéril encarecimiento y no excluir, en su caso, la responsabilidad civil y disciplinaria del Notario— obligaría a negar al documento así redactado la cualidad de escritura pública inscribible a los efectos de lo establecido en los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, por no cumplir los requisitos exigidos por la legislación notarial respecto del juicio notarial de capacidad y legitimación de los otorgantes —cfr. artículos 98.1 de la Ley 24/2001 y 17 bis, apartado 2.a), de la Ley del Notariado.»

De ello resulta claramente la distinción entre, por un lado, la reseña y la valoración exigidas por el artículo 98.2 y, por otro, la técnica notarial del testimonio, copia o transcripción, total o parcial, pues la exigencia legal tiene diferente alcance hasta el punto de no quedar cumplida con la transcripción de las facultades representativas.

A mayor abundamiento, según el inciso segundo del párrafo quinto del apartado 5 de la tantas veces citada Resolución de 12 de abril de 2002 «Tampoco serán exigibles fórmulas sacramentales ni la afirmación por parte del Notario de que al expresar la suficiencia de las facultades (ámbito) representativas haya nada omitido que desvirtúe el juicio de suficiencia». Es claro pues que la forma o manera de expresar la suficiencia de las facultades se aparta por completo de la técnica notarial aplicable a los testimonios o transcripciones parciales que exigen siempre la dación de fe específica de que en lo omitido no hay nada que altere, desvirtúe o de algún modo modifique o condicione lo transcrito —cfr. artículo 246 del Reglamento Notarial.

9. No obstante, el rigor que debe siempre exigirse a toda actuación notarial por su trascendencia, hace recomendable rechazar la expresión lacónica de juicios de suficiencia sin una referencia concreta a la razón o razones en que el Notario basa su apreciación. De ahí que cuando el Notario asevere la suficiencia del poder deba hacerlo por referencia expresa a su contenido en congruencia con el de la escritura que autoriza.

Ahora bien, esta concreción podrá hacerla el Notario apoyando su juicio o valoración en una referencia o relación de la esencia de tales facultades o en una transcripción somera pero suficiente de las facultades atinentes al caso, de la misma forma que, aunque según quedó expuesto son figuras distintas, los testimonios notariales pueden ser literales o en relación —cfr. artículo 246 del Reglamento Notarial.

Así, por ejemplo, si el Notario ha comprobado que el apoderado está plenamente facultado para disponer de todo tipo de bienes a título oneroso o gratuito, será suficiente con reseñar que está facultado para vender sin tener que copiar literalmente las facultades.

En este sentido la Resolución de 12 de abril de 2002 consideró contenido de la «reseña identificativa» la indicación de una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas —cfr. párrafo segundo del apartado 8.

Por todo lo dicho, no cabe entender que la exigencia legal impuesta por el nuevo artículo 98.2 implique necesariamente, en todo caso, la copia o transcripción literal de las facultades representativas.

10. Llegado a este punto queda por resolver si en la escritura de cancelación hipotecaria que motiva este recurso el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas está correctamente formulado. El Notario, de las distintas posibilidades anteriormente indicadas, en lugar de apoyar su juicio en una copia literal de las facultades, opta por emitirlo en relación con la naturaleza del negocio incluido en la escritura y que previamente califica debidamente de cancelación hipotecaria. Es cierto que el Notario podría haber reiterado que las facultades de los apoderados eran para cancelar hipotecas pero no se alcanza a comprender la diferencia que existe entre ésta fórmula y la utilizada, en la que se señala expresamente que las facultades son para formalizar la escritura calificada previamente de cancelación de hipoteca.

En conclusión, examinado el contenido de la escritura presentada a inscripción, la calificación del Registrador no puede ser confirmada toda vez que, de un lado, no existe ninguna contradicción entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades de los apoderados y el contenido de la escritura y, por otra parte, del propio título resultan los elementos necesarios para que el Registrador pueda cumplir con su función calificadora.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su

notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de mayo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de León.

**12583** *RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Dionisio Espinosa Santamaría, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Burgos número 4, don José María Barba González, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Dionisio Espinosa Santamaría, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Burgos número 4, don José María Barba González, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y aceptación y adjudicación de herencia.

## Hechos

### I

El 17 de noviembre de 2001, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Burgos don Alberto Sáenz de Santa María Vierna se procedió a la liquidación de la sociedad de gananciales, aceptación y adjudicación de la herencia de don Sebastián O.G., fallecido bajo testamento. Entre los bienes relictos del causante se encuentra una participación indivisa de 5/321 en un Local comercial destinado a garaje y trasteros.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Burgos número 4, fue certificada con la siguiente nota: «Presentada escritura de liquidación de la sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don Sebastián O.G., autorizada el 17 de noviembre de 2001 por el Notario don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, con el número 1.541 de su protocolo, a las once treinta horas del 16 de enero de 2002, con asiento de presentación número 854 del «Diario 13», se ha procedido previo examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes de su Reglamento, a inscribir la finca urbana inventariada con el número catorce del edificio, sito en esta ciudad de Burgos, comprendido entre las calles de San Pedro de Cardeña y de Diego Luis de San Vitores, señalada con el número 44 al tomo, libro, folio, inscripción que consta al margen de la descripción de dicha finca, y a suspender la inscripción de 5/321 partes indivisas del local comercial número uno destinada a garaje y trasteros en la planta baja del edificio antes referido —«Esta participación indivisa del 5/321 atribuye a sus titulares el aprovechamiento separado de la plaza de garaje número 42»— por el defecto subsanable de no incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma como establece el artículo 53 apartado D del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. De conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria para que pueda hablarse de propiedad separada de un Régimen de Propiedad Horizontal, no basta con definir una cuota abstracta respecto de todo, sino que precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta esa participación abstracta (Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, etc.). No se extiende anotación de suspensión por no haberse solicitado. El interesado podrá solicitar que se inscriba la compraventa y se suspenda la subrogación o que ambas se suspendan (artículo 464 del Reglamento Hipotecario). Contra esta calificación cabe interponer recurso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, a partir de su notificación. El recurso puede presentarse en este Registro u oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre (artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria). Burgos, 28 de enero de 2002. El Registrador. Fdo. José María Barba González.»