

al notario una obligación específica, exigiéndole que efectúe un juicio expreso y concreto acerca de la suficiencia y subsistencia de las facultades con las que actúa el representante, teniendo dicha obligación como consecuencia la modificación de la forma en la que el notario ha de plasmar tal juicio en el documento, todo ello en aras de la mejora del sistema de seguridad jurídica y el interés de los otorgantes. No es por tanto suficiente la transcripción, relación o testimonio de las facultades, tal y como establece la citada Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sino que será necesario un juicio expreso sobre la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar, y ello en congruencia con el contenido del documento que se pretenda inscribir...

Contra esta calificación... ».

III

El 7 de febrero de 2006 el Notario autorizante de la escritura solicitó calificación sustitutoria con arreglo al cuadro de sustituciones reglamentario, que correspondió al Registrador de la Propiedad de Ubrique, don Pedro J. Morilla Pérez, quien con fecha 21 de febrero de 2006 confirmó la calificación desfavorable utilizando el mismo argumento.

IV

Según reconoce el Notario autorizante en el propio recurso, la calificación sustitutoria se le notificó el mismo día 21 de febrero de 2006.

El día 13 marzo de 2006 el Notario interpuso recurso contra la calificación de la Registradora de Propiedad de Rota, en el que expuso, resumidamente, los siguientes argumentos:

1. El artículo 98 de la Ley 24/2001 establece la conocida regulación de la constancia del juicio de suficiencia, no excluyendo que esa suficiencia pueda asimismo justificarse con la incorporación del testimonio parcial de facultades (apartado tres del mismo artículo). El precepto sólo establece que cuando el Notario cumpla con todos los requisitos no podrá el Registrador solicitar la transcripción o que se le acompañe el título, pero no dice que deba rechazar la inscripción.

2. La escritura sí cumple con las prescripciones del citado artículo por cuanto distingue: el encabezamiento, con indicación del tipo de escritura otorgada; la intervención, en la que, después de identificar el título de poder y recoger la manifestación del apoderado sobre la subsistencia del mismo, lo transcribe parcialmente, dando fe de que en lo omitido no hay nada que altere, condicione, restrinja, modifique, desvirtúe o copiado; y el juicio de capacidad que se refiere a la capacidad legal necesaria de los comparecientes.

V

La Registradora de la Propiedad de Rota, Doña Rocío Agüero Ruano, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 22 de marzo de 2006, que tuvieron entrada en este Centro el día de 27 de del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificado por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 17 bis de la Ley del Notariado; 143, 145, 164, 165, 166 y 246 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, y 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 19, 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo y 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4, 11 y 15 -2.ª- de octubre de 2005, y 20 de enero de 2006, entre otras.

1. En este recurso se plantea si, para inscribir una escritura de préstamo hipotecario otorgada a través de apoderado, es suficiente la reseña que el Notario ha hecho del documento auténtico del que nacen las facultades representativas (con indicación de fecha, Notario autorizante de la escritura y número de su protocolo, consignando, además, que está inscrita en el Registro Mercantil con los datos registrales que se detallan), con transcripción parcial de las facultades consignadas en dicho poder, y dación de fe de que lo transcrito concuerda con su original, sin que en lo omitido haya nada que altere, condicione, restrinja, modifique o desvirtúe lo copiado; o, por el contrario, como exige la Registradora, es necesario que el Notario autorizante exprese que a su juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas por el acto o contrato que el instrumento se refiere.

2. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo -cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente-, para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar; por lo que deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia, referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas, de suerte que el Registrador deberá calificar -además de la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nacen dichas facultades de representación- la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título, sin que pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico.

Esta Dirección General, en su Resolución de 12 de abril de 2002, ya entendió que una eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, habría de ser considerado por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; y, en su fundamento de derecho número 8 -reiterado en Resoluciones posteriores como las de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002-, añadió que «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 -confróntese los artículos 98.1 de la Ley 24/2001 y 17 bis, apartado 2.a), de la Ley del Notariado-».

Por lo demás, debe destacarse que el mencionado criterio de este Centro Directivo en la interpretación del 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha sido confirmado mediante la reciente modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación de la Registradora.

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, 12 de septiembre de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

17469

RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Rincón de la Victoria, don Santiago Lauri Brotons, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga, número 2, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

En el recurso interpuesto por el Notario de Rincón de la Victoria, don Santiago Lauri Brotons, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Vélez-Málaga (Registro número 2), Doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 23 de enero de 2006 don Santiago Lauri Brotons, Notario de Rincón de la Victoria, autorizó una escritura de cancelación de hipoteca

otorgada por determinada entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuó don F.P.B.

En dicha escritura de préstamo hipotecario se expresa, respecto de la citada representación, que don F.P.B. interviene, como apoderado, en nombre y representación de la entidad «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona)», y que sus facultades representativas derivan de una escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil. Se añade por el Notario lo siguiente: «Copia de dicho poder tengo a la vista y transcribo los particulares siguientes: «... Facultades: 9.–Modificar, dividir, posponer y cancelar, total o parcialmente, toda clase de garantías reales o personales, a favor de la Caja, tales como prendas, hipotecas, condiciones resolutorias y fianzas en aseguramiento de préstamos, créditos...»».

Lo anteriormente transcrito concuerda fielmente con su original al que me remití, sin que en lo omitido por innecesario haya nada que lo desvirtúe.

Me asegura la íntegra vigencia del poder relacionando, de las facultades que tiene conferidas en el mismo y de la entidad que representa.

Me asegura la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa.

Tiene, a mi juicio, en el concepto en que interviene, capacidad legal para otorgar la presente escritura de carta de pago...».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga el 16 de marzo de 2006, causando asiento 1549 del Diario 50, y la Registradora, Doña Almudena Souviron de la Macorra, con fecha de 3 de abril de 2006, lo calificó negativamente por encontrar defectos subsanables en los términos que a continuación se transcriben:

«... Fundamentos de derecho:

No constar el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas por Don F.P.B. para actuar en representación de la entidad Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona –La Caixa–, debiendo el mismo ser congruente con el contenido de la escritura; ello de conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que establece que: «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.–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».

Como consecuencia de ello y vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se suspende la inscripción del mismo.

Recursos:...».

III

El 10 de abril de 2006 la calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura; y el 15 de mayo de 2006 dicho Notario interpuso recurso contra aquélla con base en los siguientes argumentos:

1. No es aplicable al caso el artículo 98 del Reglamento Hipotecario –sic– sino el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Y ello porque dicho artículo 98 se refiere a los supuestos en que el Notario haga una breve reseña, mientras que en el documento calificado no se hace una reseña sino que se transcriben los poderes del representante de la entidad, lo cual entra de lleno en el ámbito de aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que el señor Registrador goza de todos los elementos necesarios para calificar la suficiencia de los poderes.

2. El artículo 98 del Reglamento –sic– no viene a derogar el artículo 18 de la Ley. El primero impone al Notario como mínimo una breve reseña pero no le impide ir más allá y transcribir los poderes, en cuyo caso y como el contenido de la escritura debe ser objeto de calificación por parte del Registrador de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley; así si el Reglamento –sic– obliga a lo mínimo que es una simple reseña, no significa ello que impida lo máximo, es decir la transcripción de los poderes.

IV

La Registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 19 de mayo de 2006, que tuvo entrada en este Centro el día de 25 del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social,

modificado por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 17 bis de la Ley del Notariado; 143, 145, 164, 165, 166 y 246 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, y 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 19, 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo y 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4, 11 y 15 –2.ª– de octubre de 2005, y 20 de enero de 2006, entre otras.

1. En este recurso se plantea si, para inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada a través de apoderado, es suficiente la reseña que el Notario ha hecho del documento auténtico del que nacen las facultades representativas (con indicación de fecha, Notario autorizante de la escritura y número de su protocolo, consignando, además, que está inscrita en el Registro Mercantil con los datos registrales que se detallan), con transcripción parcial de las facultades consignadas en dicho poder, y dación de fe de que lo transcrito concuerda con su original, sin que en lo omitido haya nada que altere, condicione, restrinja, modifique o desvirtúe lo copiado; o, por el contrario, como exige la Registradora, es necesario que el Notario autorizante exprese que a su juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiere.

2. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo –cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente–, para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar; por lo que deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia, referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas, de suerte que el Registrador deberá calificar –además de la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nacen dichas facultades de representación– la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título, sin que pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico.

Esta Dirección General, en su Resolución de 12 de abril de 2002, ya entendió que una eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, habría de ser considerado por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; y, en su fundamento de derecho número 8 –reiterado en Resoluciones posteriores como las de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002–, añadió que «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 –confróntese los artículos 98.1 de la Ley 24/2001 y 17 bis, apartado 2.a), de la Ley del Notariado–».

Por lo demás, debe destacarse que el mencionado criterio de este Centro Directivo en la interpretación del 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha sido confirmado mediante la reciente modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación de la Registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de septiembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.