

acta notarial de manifestación de hechos argumentando: 1. Que la entidad que representa es propietaria de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Málaga número siete con los números 1923/A y 4.504, con una superficie de 13.155 m<sup>2</sup>, sitas en el denominado sector UE-PN-02 «Pinos de Alhaurín» de Alhaurín de la Torre. 2. Que la entidad «MARPU CARTERA» ha conseguido inscribir en ese mismo Registro treinta fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación realizado sobre el sector UE-PN-02 «Pinos de Alhaurín» en Alhaurín de la Torre, con una superficie de 42.742 m<sup>2</sup> habiendo aportado tan sólo dos fincas, las registrales 1.196/A y la 1.192/A de 13.00 y 15.404 m<sup>2</sup>, respectivamente. 3. Que a pesar de que «Marpu Cartera, S. L.» solo justificó ser propietaria de 28.505 m<sup>2</sup> de los 42.742 m<sup>2</sup> de los que comprende la unidad de ejecución y a pesar de que la entidad «Zona Comercial Pinos de Alhaurín S. L.» alegó ser propietaria de 13.155 m<sup>2</sup>, dentro de dicho sector, se procedió a la inscripción a favor de la citada entidad de los 42.742 m<sup>2</sup>, sin los requisitos exigidos para la inscripción de un exceso de cabida, produciéndose una doble inmatriculación entre las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación y las fincas propiedad «Zona Comercial Pinos de Alhaurín S. L.», además de un claro error registral que incluso, alega el recurrente, debería haber sido corregido de oficio por parte del Registrador.

### III

El recurrente alega que hasta tanto se obtenga mandamiento judicial en el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto contra la aprobación del Proyecto de Reparcelación, la única posibilidad de defender los derechos de «Zona Comercial Pinos de Alhaurín S. L.» y de los terceros que puedan verse afectados por la fe Registral, es inscribir el acta notarial en la que se hacen constar todos los citados extremos.

### IV

El Registrador de la Propiedad número siete de Málaga emitió el informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, el día 7 de julio de 2006.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 2, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de noviembre de 1996; 13 de febrero, 3 de marzo y 15 de septiembre de 2001; 12 de marzo, 15 de abril y 2 de octubre de 2002; 9 de septiembre de 2004 y 10 de febrero de 2005 entre otras.

En el presente recurso se plantea la posibilidad de la inscripción de una acta notarial de manifestación de hechos en tanto se obtenga el correspondiente mandamiento judicial en el recurso contencioso administrativo interpuesto contra la aprobación de un proyecto de reparcelación que ya está inscrito en el Registro de la Propiedad, y en la que se solicita la corrección de oficio por el Registrador de los correspondientes asientos registrales por tratarse –a juicio del recurrente– de un claro error registral; todo ello como medida de proteger los derechos de la entidad recurrente así como de los posibles terceros que puedan verse afectados por el principio de fe pública registral.

1. En el supuesto concreto el acta unilateral de manifestación por el que el recurrente expone de forma unilateral ante el Notario una serie de hechos, y pone de manifiesto la posible irregularidad del expediente reparcelatorio ya inscrito, no puede considerarse en modo alguno título inscribible al amparo del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria, ni anotable al amparo del artículo 42 de la misma ley. La forma de hacer constar en el Registro la posible inexactitud del Registro es la anotación de la demanda interpuesta instando la rectificación registral (ex artículo 40 y 42.1 de la Ley Hipotecaria) pero para ello debe el juez acordarla como medida cautelar. Como ya señalara la Resolución de 8 de Noviembre de 1996, el principio de legalidad, básico de nuestro sistema inmobiliario registral no significa la admisión al Registro de cualquier documento autorizado por un funcionario público, sino que se exige que la concurrencia de ulteriores requisitos, como es la competencia para su autorización por parte de dicho funcionario, circunstancia ésta que lo eleva a la condición de documento público o auténtico (cfr. arts. 3.º de la Ley Hipotecaria y 1.216 del Código Civil) y que contenga un acto o negocio susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, requisito este último que no concurre en la mera certificación acreditativa de la presentación de una demanda (cfr. arts. 1.º, 2.º y 42-2 de la Ley Hipotecaria) o –como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente– tampoco concurre en la mera manifestación unilateral de la posible concurrencia de un error en la tramitación del expediente reparcelatorio.

2. Además es doctrina reiterada de este Centro Directivo la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 Ley Hipotecaria) y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. Por tanto la rectificación de los asientos registra-

les exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40 y 82 Ley Hipotecaria), sin que de nuevo en el supuesto concreto una simple manifestación de parte pueda alterar el rigor de uno de los principios más importantes de nuestro Derecho Hipotecario.

3. Por otra parte, tampoco se puede considerar en el supuesto concreto que se haya producido un error registral de los comprendidos en los artículos 212 de la Ley Hipotecaria, relativos a los errores materiales, ni en el artículo 216 que alude al error de concepto, porque el registrador no cometió error alguno al inscribir el título reparcelatorio. El que dicho título reparcelatorio pueda haber adolecido de algún defecto en su tramitación, es cuestión que ahora es ajena a la actuación registral, pues no cabe olvidar que la calificación registral fue en su día favorable a la inscripción, de manera que ahora cualquier rectificación de los asientos practicados –debe insistirse– requiere el consentimiento de todos los afectados o en su caso resolución judicial firme en procedimiento adecuado seguido contra todos los titulares registrales.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y mantener la nota de calificación.

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, 19 de diciembre de 2006.–La Directora general de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 1415

*RESOLUCIÓN de 19 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Electrohiper Sandiego, S. L., contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 1 de Lorca, a practicar una anotación preventiva de querrela.*

En el recurso interpuesto por don Jesús Úbeda Costela, como letrado y representante de la mercantil Electrohiper Sandiego, S. L., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 1 de Lorca, doña Alicia Valverde de Tejada, a practicar una anotación preventiva de querrela.

#### Hechos

##### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad número 1 de Lorca, con fecha 14 de marzo de dos mil seis, mandamiento ordenando anotación preventiva de querrela de misma fecha dictado en diligencias previas del procedimiento abreviado 2245/2005 del Juzgado de Instrucción número 3 de Lorca. Se acompañan fotocopias del escrito de querrela y de escrito solicitando del Juzgado la ampliación de la querrela. Dicho documento judicial fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Previa calificación del mandamiento que se dirá, se deniega la anotación ordenada por los siguientes defectos, el primero de carácter insubsanable: 1) La finca reseñada se halla inscrita a favor de persona distinta del querrelado don Alfonso Díaz Gómez. 2) No consta que se ejercite una acción civil con trascendencia real inmobiliaria única susceptible de anotación preventiva. Esta calificación responde a los siguientes Hechos: I. El documento calificado es un mandamiento de anotación preventiva de querrela librado con fecha 14 de marzo de 2006, por el Juzgado de Instrucción número 3 de Lorca, en diligencias previas procedimiento abreviado 2245/2005 por delito de estafa procesal. II. Ha sido presentado por D. Luis Centeno Bolívar, con fecha de 14 de marzo de 2006, causando el asiento 1771 del diario 213, retirado y devuelto a esta oficina con fecha 8 de mayo de 2006. III. En el mandamiento se expresa que el procedimiento se sigue contra don Alfonso Díaz Gómez, por delito de estafa procesal y a continuación se detalla que la querrela se interpone por el procurador en nombre de doña María Victoria Martínez Pernías, administradora única de «Electro Hiper San Diego, S. L.», contra el citado don Alfonso y legal representante de la mercantil «Electroger, S. L.». Se acompaña fotocopia del escrito de querrela en la que se replica el procedimiento y la prisión del presunto culpable y que se mantenga a la querrelante en la posesión del local; y otra fotocopia del escrito dirigido al Juzgado por la parte querrelante suplicando la ampliación de diligencia frente a la mercantil «Electroger, S. L.», y que se provea la anotación preventiva de querrela. Es esta mercantil la que aparece como titular registral de la finca. Fundamentos de Derecho: 1. El principio constitucional de la tutela judicial efectiva y su corolario registral, el principio de tracto suce-

sivo, impiden la anotación cuando el procedimiento no se dirige contra el titular registral. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria y diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como las de 31 de enero de 2002, 1 de febrero de 2002 y 9 de septiembre de 2004. 2. El artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria se refiere a las demandas anotables, sin que resulte del mandamiento calificado, que se está ejercitando alguna pretensión dirigida a producir una mutación jurídica real, por lo que no procede la anotación, en este sentido se citan las resoluciones de 6 de octubre y 29 de diciembre de 2005. Esta calificación podrá ser impugnada directamente ante los juzgados de la capital de la provincia en el plazo que la finca en el plazo de dos meses a contar desde su notificación. Potestativamente podrá interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde su notificación. También podrá instarse calificación sustitutoria en el plazo de los 15 días desde la notificación, según el cuadro de sustituciones aprobado por resolución del mismo centro directivo de 1 de agosto de 2003. Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 19 bis y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Lorca, 16 de mayo de 2006. La Registradora (firma ilegible).»

## II

Don Jesús Úbeda Costela, como letrado y representante de la mercantil Electrohiper Sandiego, S. L., interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación por la que se denegaba a practica de una anotación preventiva de querella, en virtud de escrito de fecha 21 de junio de 2006, en base a considerar que, por un lado, no hay vulneración ni ruptura del principio de tracto sucesivo registral en la medida en que si bien el escrito de querella se dirigió, inicialmente, únicamente contra don Alfonso Díaz Gómez, por medio de escrito de fecha 8 de marzo de 2006, se interesó la ampliación de la misma frente a la mercantil Electroger, S. L., y ello queda corroborado, dice el recurrente en su escrito, en el antecedente de hecho tercero del auto de fecha 13 de marzo de 2006, donde se acuerda la anotación preventiva de querella. Por otro lado, alega el recurrente, junto a razones de justicia materia, que «la pretensión contenida en la querella sí contiene una eficacia jurídico-real cual es, cuanto menos, hacer constar sobre la finca afecta al mandamiento de anotación preventiva de una carga cual es la existencia de una situación posesoria-arrendaticia conflictiva de posible trascendencia penal».

## III

El Registrador emitió el informe el día 26 de Julio de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 18, 20, 42, 65, 257 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100, 165 y 198 del Reglamento Hipotecario; el artículo 24 de la Constitución y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2000, 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, 14, 18 y 19 de mayo de 2001, 20 de junio de 2001, 14 de noviembre de 2001, 31 de enero de 2002, 1 de febrero de 2002, 12, 25 y 28 de septiembre de 2002, 9 de septiembre de 2004, 27 de diciembre de 2004, 23 de julio de 2005, 4 y 6 de octubre de 2005 y 29 de diciembre de 2005.

En el presente recurso se plantea si cabe practicar una anotación preventiva de querella sobre una finca registral inscrita a nombre de una persona jurídica, Electroger, S. L., cuando en el mandamiento se expresa que el procedimiento penal se sigue contra don Alfonso Díaz Gómez y legal representante de la mercantil Electroger, S. L., mandamiento que se acompaña de fotocopia del escrito de querella y de fotocopia del escrito dirigido al Juzgado por la parte querellante suplicando la ampliación de diligencia frente a la mercantil Electroger, S. L. y que se provea la anotación preventiva de querella. El recurrente, además de considerar la posibilidad de incardinar la anotación solicitada en algunos de los supuestos previstos en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, estima cumplido el principio de tracto sucesivo, en la medida en que si bien el escrito de querella se dirigió, inicialmente, únicamente contra D. Alfonso Díaz Gómez, por medio de escrito de fecha 8 de marzo de 2006, se interesó la ampliación de la misma frente a la mercantil Electroger, S. L., y ello queda corroborado, dice en su escrito, en el antecedente de hecho tercero del auto de fecha 13 de marzo de 2006, donde se acuerda la anotación preventiva de querella.

1. En primer lugar, el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, manifestación del principio constitucional de tutela judicial efectiva sancionado en el artículo 24 de nuestra Constitución, impide la practica de anotación preventiva si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha seguido el procedimiento. En el supuesto de hecho el procedimiento penal se dirige inicial-

mente, en virtud del escrito de querella, contra don Alfonso Díaz Gómez, siendo la mercantil Electroger, S. L. la titular registral de la finca respecto de la cual se acordó la anotación preventiva de la causa criminal. Con posterioridad a la mencionada querella, se presenta, escrito solicitando la ampliación de las diligencias previas frente a la entidad Electroger, S. L., ampliación que se acordó en auto de once de marzo de 2006. Sin embargo, el mandamiento judicial objeto de calificación, por una parte, no hace referencia alguna a dicha ampliación en el procedimiento penal y únicamente recoge que el mismo se dirige «contra don Alfonso Díaz Gómez y Legal Representante de la mercantil Electroger, S. L.», omitiendo cualquier referencia a la ampliación de la querella aprobada en el auto anteriormente citado y, por otra parte, tampoco se insertó en el mandamiento ni se acompañó al mismo, el auto de trece de marzo de 2006 que acuerda la practica de la anotación preventiva de querella, por lo que su contenido y su referencia a la ampliación del procedimiento que en el mismo se menciona no pudo tenerse en consideración a efectos de proceder a la calificación registral. El mandamiento judicial, se acompaña, a estos efectos, de fotocopia del escrito de querella y de fotocopia del escrito dirigido al Juzgado por la parte querellante suplicando la ampliación de diligencia frente a la mercantil Electroger, S. L., y que se provea la anotación preventiva de querella, documentos de los que en ningún caso resulta que el procedimiento penal se hubiera ampliado contra el titular registral, pues no hay entre ellos documento judicial alguno que así lo acreditase, siendo a todas luces insuficiente la mera instancia privada para considerar al Registrador que el procedimiento se dirige también contra el titular registral, en la medida que la decisión de ampliar el procedimiento debe acordarse por el órgano judicial y no basta una instancia privada al efecto.

Por esta razón, el Registrador, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria, en la medida que debe calificar de acuerdo con el título inscribible, mandamiento judicial que omite cualquier referencia a la ampliación del procedimiento, los documentos complementarios, que no acreditan la ampliación al no acompañarse entre ellos el auto judicial que lo acuerda y los asientos del Registro, no puede tener conocimiento de que el procedimiento se dirige contra el titular registral y, en consecuencia, no puede tener por cumplido el principio de tracto sucesivo que consagra el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

2. El razonamiento anterior debe complementarse con la doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre otras Resoluciones de 14, 18 y 19 de mayo de 2001, 20 de junio de 2001, 10 de diciembre de 1999, 23 de julio de 2005, 4 y 6 de octubre de 2005 y 25 de junio de 1998, que consagra que debe tenerse en cuenta que si bien es cierto que los Registradores tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que el principio constitucional de protección de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte él ni han intervenido de manera alguna, por lo que, al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, no pueden practicarse asientos que comprometan una titularidad registral si no consta que el titular de un derecho inscrito ha sido parte en el procedimiento correspondiente. En consecuencia, debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención previstas por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal, en virtud del principio de tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de nuestra Constitución.

3. En último lugar, surge la cuestión de si es posible incardinar la anotación solicitada en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria. Este primer número del artículo 42 permite la practica de anotaciones preventivas siempre que se ejerza una acción personal de las que pueda eventualmente resultar una modificación jurídica real, de manera que, en el presente caso en el que se solicita una anotación preventiva de querella, es necesario determinar si de la misma se puede o no derivar una mutación jurídica inmobiliaria con reflejo registral. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre ellas, resoluciones de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000 o de 9 de septiembre de 2004, que no es posible la constatación registral de la mera interposición de querella pero, sin embargo, ello no obsta a que cuando en la querella se haga valer no sólo la acción penal sino también la civil, pueda extenderse anotación preventiva para reflejar el ejercicio de ésta y porque, conforme al artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, el objeto de la anotación de demanda es el ejercicio de una acción de trascendencia real inmobiliaria, siendo indiferente el procedimiento a través del cual ésta se hace valer y, consiguientemente, el vehículo formal que para ello se emplee, demanda o querella. Será necesario pues, en todo caso, que del mandamiento judicial resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querella en que se recoja el correspondiente suplico.

En nuestro caso, no resulta de la documentación presentada en el Registro y objeto de calificación por parte del Registrador que se haya ejercitado acción civil alguna que pueda conllevar la rectificación del contenido del Registro sino que se limita a ejercitar la acción que corres-

ponde al querellante como perjudicado por un presunto delito de estafa procesal y solicitando como medida de protección el mantener al querellante en la posesión del inmueble, situaciones posesorias que, conforme al artículo 5 de la Ley Hipotecaria, no tienen acceso al Registro. Por consiguiente, sin perjuicio de que las eventuales responsabilidades pecuniarias que se reclaman puedan asegurarse mediante el embargo de bienes, no resulta del texto de la querrela que se ejercite acción civil alguna de trascendencia jurídica real inmobiliaria y, en consecuencia, procede la denegación de la anotación preventiva de querrela solicitada.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 19 de diciembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 1416

*RESOLUCIÓN de 20 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez contra la negativa del registrador de la propiedad, n.º 10 de dicha capital, a inscribir una escritura de constitución de un inmueble urbano en propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 10 de dicha capital, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de constitución de un inmueble urbano en propiedad horizontal.

### Hechos

#### I

El día 9 de mayo de 2006 don Joaquín Mateo Estévez, Notario de Málaga, autorizó una escritura de constitución de un inmueble urbano en propiedad horizontal, en la que se expresa que el compareciente, don D.R.G., interviene en nombre y representación de la sociedad cuyas circunstancias identificativas se detallan (entre ellas las relativas a la escritura de constitución de dicha sociedad y a su inscripción en el Registro Mercantil). Respecto de la citada representante, se añade por el Notario lo siguiente: «... Está especialmente legitimado para este acto: A) Por su condición de Administrador único de dicha entidad, cargo/s para el que fue/fueron nombrado/s en Junta General Extraordinaria y Universal del 20 de mayo del 2000, por plazo indefinido, según resulta de la escritura autorizada por el Notario de Málaga don José Sánchez Aguilera, el día 14 de junio de 2000, con el número 1893 de protocolo, que causó en el citado Registro Mercantil la inscripción 4.ª de la hoja de la Sociedad. He tenido a la vista dicha copia autorizada e inscrita de dicha escritura. B) Por los Estatutos Sociales, integrantes de la escritura de adaptación reseñada y por lo dispuesto en los artículos 62 y siguientes de la vigente Ley de Sociedades Limitadas...»

#### II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga el día 11 de mayo de 2006 y fue calificada negativamente con base en los hechos y fundamentos de Derecho que a continuación se transcriben:

«Visto por don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad número diez, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3267/2006 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes.

#### Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación otorgado ante el Notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, el día 9 de mayo de 2006, número 1529 de su protocolo, presentado por don Francisco Silva González, a las 10:28 del día 11 de mayo de 2006, según el asiento 403 del Diario 87.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

En el título a registrar don David Reinoso Gaitan actúa como Administrador Único de la entidad Escreyes, S.L., cargo para el que fue nombrado en escritura autorizada ante el Notario de Málaga, don José Sánchez Aguilera, el día 14 de junio del 2000, número 1893 de protocolo, y que causó la inscripción 4.ª del citado Registro Mercantil de la hoja de la Sociedad, sin que conste que el notario autorizante haya realizado el preceptivo juicio de suficiencia. Defecto subsanable.

Al anterior hecho, son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, determina: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2. El artículo 98 de la Ley 24/2001, según su redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que en sus párrafos 1 y 2 establece: «98.1. 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. 98.2. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.»

3. Al Registrador que suscribe no le ha pasado desapercibido que el supuesto objeto de esta calificación se refiere a una representación orgánica, representación en la que los órganos de administración de la sociedad tienen atribuidas todas las facultades comprendidas en el objeto social, pero no obstante, dada la nueva redacción del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, introducida por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, resulta fuera de toda duda que el Registrador debe exigir, también en estos casos, conste en la escritura el preceptivo juicio de suficiencia ya que la Ley no distingue –por el contrario establece claramente la necesidad de que el Registrador califique en todos los casos de representación, la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia, y la congruencia de éste con el contenido del título presentado.

Por tanto, se podría discutir el concepto de incongruencia, cuyo alcance todavía no ha sido determinado por la Jurisprudencia y la Doctrina en toda la casuística que al respecto puede darse pero, en ningún caso, puede cuestionarse que el Registrador tenga la obligación de exigir la constancia del juicio de suficiencia notarial en todas las escrituras en que concurren representantes –orgánicos o no.

Al respecto resultan absolutamente esclarecedoras las siguientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado: 14/09/2004, 30/09/2002, 8/11/2002, 1/08/2005, 12/09/2005, 17/01/2005, 10/01/2002, 3/02/2005, 4/02/2005, 21/02/2005, 22/02/2005, 23/02/2005, 10/03/2005, 12/03/2005, 14/03/2005, 15/03/2005, 16/03/2005, 28/03/2005, 20/05/2005, 4/10/2005, 11/10/2005, 15/10/2005 y 17/10/2005.

Pese a que las referidas Resoluciones fueron dictadas bajo el imperio de la Ley 24/2001, en cuya redacción el texto del artículo 98 era menos categórico que, tras la reforma producida por la Ley 24/2005, estableció inequívocamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que «es obligación del Registrador calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación, y de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación al acto o negocio jurídico documentado, o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el notario del acto o negocio jurídico del documento y el contenido del mismo título».

Además, debe ponerse de manifiesto que alguna de las Resoluciones anteriormente citadas, como la de 1/08/2005 o la de 12/09/2005, se refieren a representaciones orgánicas, estableciendo la segunda de dichas resoluciones que la eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficien-