

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 Gaitán 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-

cia de la representación ha de ser calificado por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento.

En definitiva, cabe concluir que, mientras ha existido controversia doctrinal e, incluso resoluciones del propio Centro Directivo opuestas respecto al ámbito de calificación registral de las facultades representativas (la línea contradictoria con la establecida últimamente por el Centro Directivo vendría establecida por la Resolución General de 12/04/2002 y otras como las de 23/04/2002, 25/05/2002 y 26/04/2002 y 3/05/2002, estando además unos cuantos recursos sobre notas de calificación dictados bajo el imperio de la Ley 24/01, pendientes de resolución judicial firme) e incluso puedan suscitarse dudas el alcance de la palabra «congruencia», introducida en el artículo 98.2 por la Ley 24/05, parece indudable que desde la primitiva redacción del artículo 98, el Legislador ha pretendido introducir una nueva obligación notarial –el Juicio de Suficiencia de las facultades representativas– cuyo cumplimiento es calificable por el Registrador.

El fundamento de tal obligación, habida cuenta de que el artículo 98 se encuentra en la Sección 2.ª del Capítulo XI de la Ley «Medidas sobre justificación de la representación y transcripción de condiciones generales», no sería otro que mejorar el servicio notarial, erradicando, en beneficio de los usuarios, la práctica de autorizar documentos notariales por mandatarios verbales o sin acreditar suficientemente la representación.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deben ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 (BOE 31-12-2001).

Asimismo, conforme al artículo 19 bis) de la vigente Ley Hipotecaria según su última redacción –Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social–, asiste al interesado la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria. El referido artículo 19 de la Ley Hipotecaria ha sido desarrollado por el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (B.O.E. número 184, de 2 de agosto de 2003).

Málaga, 29 de mayo de 2006.–El Registrador, Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez.»

### III

La citada calificación negativa fue notificada el 5 de junio de 2006 al Notario autorizante de la escritura. Mediante escrito con fecha 28 de junio de 2006, que causó entrada en el referido Registro el día 29 de junio, dicho Notario interpuso recurso contra tal calificación, en el que alegó: 1.º Que el artículo 98 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, en cuanto exige la emisión del juicio notarial sobre suficiencia de facultades representativas, no es de aplicación en los casos de actuación de administradores cuyas facultades resulten directamente de la Ley reguladora del concreto tipo societario o entidad u organismo de que se trate, como

sucede con la sociedad de responsabilidad limitada (artículos 58.4, 62 y 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; artículo 185 del Reglamento del Registro Mercantil; y Resolución de 10 de mayo de 1999); 2.º Que debe tenerse en cuenta el propio texto de la escritura calificada, que cumple, en cualquier caso, con los términos del artículo 98 de la Ley 24/2001 y con las múltiples resoluciones dictadas por esta Dirección General en la materia.

### IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 29 de junio de 2006, que entró en este Centro el 7 de julio.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1217, 1218 del Código Civil; 18, 19 bis, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 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; 1, 17 bis, 23 y 24 de la Ley del Notariado; 143, 145, 164, 165, 166 y 246 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 15 de julio de 1954, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 11 de junio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 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, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 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 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 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4 y 15 –2.ª– de octubre de 2005 y 20 de enero, 30 y 31 de mayo, 9 de junio, 19 septiembre y 25 de octubre de 2006, entre otras.

1. En el supuesto de hecho de este recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de constitución de un inmueble en propiedad horizontal, y en la parte relativa a la intervención del compareciente, además de detallar las circunstancias que identifican a la sociedad propietaria de la finca descrita, representada por aquel compareciente, se expresa que actúa en su calidad de Administrador Único de dicha sociedad y se especifican determinados datos de la escritura pública de nombramiento para tal cargo (Notario autorizante, fecha, número de protocolo y datos de inscripción en el Registro Mercantil) así como la aseveración por el Notario sobre la exhibición de la copia autorizada de esta última escritura.

Según la calificación impugnada, el Registrador suspende la inscripción solicitada porque la escritura calificada no contiene el juicio notarial de suficiencia sobre las facultades representativas de quien interviene en nombre de la indicada sociedad.

2. Para que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado 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 acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. Y 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, que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico o que se acompañe éste.

De este modo –y como ha puesto de relieve este Centro Directivo mediante la interpretación del precepto legal confirmada por virtud de la modificación de dicho precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la pro-

ductividad— se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Estos efectos del juicio notarial de suficiencia de la representación, expresado en la forma establecida en el mencionado artículo 98.1, tienen su fundamento en las presunciones de veracidad y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes» (es decir, que los documentos públicos notariales hacen fe y se presume que narran no sólo «la verdad» sino «toda la verdad»). En efecto, la seguridad jurídica que el instrumento público proporciona cuenta con dos apoyos basilares: la fe pública que se atribuye a determinadas declaraciones o narraciones del Notario autorizante respecto de ciertos hechos (lugar, presencias, capacidad natural, libertad física, actos de exhibición, de entrega, declaraciones de las partes en su realidad fáctica, lectura, firmas, etc.); y la presunción, «iuris tantum», de validez, de legalidad, la cual, según la Resolución de 15 de julio de 1954, tiene su base «en la calificación personal del Notario respecto de los requisitos de validez del acto, que abarca el propio requisito de capacidad de las partes, debiendo, en principio, el Notario, no sólo excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial cuando a su juicio se prescinde por los interesados de los requisitos necesarios para la plena validez de los mismos» (y es que sería ilógico que no tuvieran efecto alguno todas las calificaciones y juicios que el Notario ha de emitir y el control de legalidad que ha de llevar a cabo —como funcionario público especialmente cualificado para dar fe, con arreglo a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales, según los artículos 1 de la Ley del Notariado y 145 del Reglamento Notarial; cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 207/1999, de 11 de noviembre, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000—). Por lo demás, no puede desconocerse que las presunciones de veracidad y de legalidad del instrumento público operan combinadamente, para producir los efectos que le son propios y, entre ellos, la inscribibilidad en los Registros públicos, sin que la distinción entre la esfera de los hechos narrados por el Notario y la de las calificaciones o juicios del mismo sean siempre nítidas: así, v.gr., respecto de la misma fe de conocimiento no puede ignorarse que no se trata en sí de un hecho sino más bien de un juicio de identidad («comparatio personarum» así resulta especialmente en algunos supuestos en que el Notario se asegure de la identidad de las partes por medios supletorios como, por ejemplo, los establecidos en los apartados c) y d) del artículo 23 de la Ley del Notariado) que, por su trascendencia, la Ley trata como si fuera un hecho; y respecto de la capacidad natural y su libertad de acción, aunque en los supuestos más extremos son hechos que el Notario percibe directamente por sus sentidos, y cubiertos por la fe pública, lo cierto es que el juicio de capacidad emitido por el Notario engendra una presunción; en efecto, 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).

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, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación —«reseña»— de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio —«valoración»— sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación —«harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada»—, de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción «iuris tantum» de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente. Cuestión distinta es que la eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, haya de ser calificada por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; o que, sin negar ni desvirtuar la fe pública notarial —cfr. artículo 143 del Reglamento Notarial—, pueda apreciar, en su caso, que dicho juicio emitido por el Notario resulte contradicho por lo que

resulte del mismo documento (v.gr., se expresa que las facultades representativas son suficientes para «vender», cuando se trata de una escritura de donación) o de los asientos del Registro —cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio.

De cuanto antecede resulta que, según la letra y la ratio del mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, la exigencia relativa al juicio notarial de suficiencia de la representación es aplicable no sólo en los casos de actuación mediante apoderamiento, sino también en supuestos de representación legal u orgánica (sin que, respecto de esta última constituya obstáculo el hecho de que sea ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo).

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».

3. En el presente caso, el Notario ha reseñado el documento del que nacen las facultades representativas, la escritura pública de nombramiento del administrador; así mismo expresa que dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Mercantil correspondiente, con los datos que reseña, y que tiene a la vista copia autorizada de la misma. Pero es evidente que falta la expresión del juicio notarial de suficiencia de la representación alegada, por lo que no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la forma de acreditar la representación exigen el mencionado precepto legal y el Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 20 de diciembre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 1417

*RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de La Seu D'Urgell, don Francesc-Xavier Francino i Batlle, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 1, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de La Seu D'Urgell, don Francesc-Xavier Francino i Batlle, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar (Registro número 1), don Francisco José Florán Fazio, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

### Hechos

#### I

El día 26 de mayo de 2006 don Francesc-Xavier Francino i Batlle, Notario de La Seu D'Urgell, autorizó una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por determinada entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuó don L.H.G. y don B.P.O.

En dicha escritura de cancelación de hipoteca se expresa, respecto de la citada representación, que don L.H.G. y don B.P.O. intervienen, como apode-