

ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas análogas a la ahora impugnada.

Precisamente, frente a la interpretación que del artículo 143.4 del Reglamento Notarial hace el funcionario calificador, debe reiterarse la doctrina sentada por este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 14, 20 y 28 de febrero de 2007 (publicadas ya en el B.O.E. al tiempo de la calificación impugnada), según la cual resulta inequívocamente de las citadas normas que en ningún caso puede extenderse la calificación registral a nada que otra norma con rango de Ley le haya excluido, como sucede con el juicio de suficiencia de las facultades representativas ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, pues el mencionado artículo 143.4 del Reglamento Notarial, por su rango normativo, no puede contradecir aquel precepto legal ni modificar el esquema establecido en dicha Ley o en otras normas de rango legal (artículos 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado).

En suma, el artículo 143.4 del Reglamento Notarial no ha ampliado función o competencia alguna, como no la hubiera podido menoscabar, pues como ha quedado expuesto es una norma reglamentaria, no atributiva de competencia a autoridad pública o a funcionario distinta a la que ya tuviera. Es un precepto que, asimismo, exige analizar si aquel que pretende negar o desvirtuar los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública tiene competencia para ello y si actúa según el procedimiento establecido para el ejercicio de tal competencia, con la finalidad, extensión y los límites que son propios del mismo.

Debe reiterarse una vez más que entre las competencias que legalmente se atribuyen al Registrador en ningún caso se encuentra la que consista en una revisión de fondo del juicio efectuado por el Notario sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas, pues tal posibilidad le está legalmente vedada ex artículo 98 ya reiterado. Por ello, y en contra de lo que afirma el Registrador en su calificación, el artículo 143.4 del Reglamento Notarial no ha aumentado las facultades calificadores del funcionario calificador, puesto que ésta debe limitarse a calificar lo que su norma atributiva de competencia (vid. artículo 143.4, in fine) le permite, siempre que no esté excluido por otra norma de idéntico rango, como sucede con el mencionado juicio de suficiencia de las facultades representativas.

6. Por cuanto antecede, esta Dirección General entiende que, a la vista de la calificación impugnada, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario conforme al artículo 313, apartados B).k) de la Ley Hipotecaria, pues el Registrador procede en dicha calificación en sentido materialmente contrario al reiterado criterio de este Centro Directivo en las sucesivas resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que son citadas en la presente, entre ellas las de 21, 22 y 23 de febrero, 1 de abril y 4 de mayo de 2005 y 30 de marzo y 2 de abril de 2007, que estimaron recursos interpuestos contra calificaciones del propio Sr. Arnáiz Eguren).

7. Por último, y aunque el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación del Registrador sustituido («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla 5.<sup>a</sup> del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), ello debe entenderse sin perjuicio de que, ante la calificación del Registrador sustituido que confirma la calificación emitida por el Registrador sustituido —demostrativa, como ha quedado expuesto, de la actitud injustificada y deliberadamente rebelde del Registrador al cumplimiento no sólo de la propia Ley sino de la doctrina contenida en las numerosísimas Resoluciones de este Centro Directivo—, proceda estimar que por la vía oportuna puedan existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario también contra el Registrador sustituido conforme al artículo 313, apartados B).k) de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 14 de noviembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 20590

*RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Miguel Ángel Buitrago Novoa, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 29 de Madrid, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Miguel Ángel Buitrago Novoa contra la negativa del Registrador de la Propiedad de

Madrid (Registro número 29), don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de préstamo con garantía hipotecaria.

### Hechos

#### I

El día 29 de mayo de 2007 don Miguel Ángel Buitrago Novoa, Notario de Madrid, autorizó una escritura de escritura de ampliación y modificación de préstamo con garantía hipotecaria concedido por determinada entidad de crédito.

En dicha escritura se expresa que la citada entidad acreedora, cuyas circunstancias identificativas se detallan (entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil), está representada por el apoderado cuyas circunstancias de identidad se especifican; que acredita la representación mediante una escritura de poder conferido en su favor por dicha entidad, ampliado por otra escritura (escrituras de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil). Respecto del apoderado, el Notario Sr. Buitrago Novoa expresa que, de copia autorizada e inscrita de dichas escrituras de poder que tiene a la vista, «el compareciente resulta facultado solidariamente para el otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario, puesto que lo está para dar y contratar préstamos con garantía inmobiliaria en las condiciones que crea más convenientes ...».

#### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid el 29 de mayo de 2007, con asiento 808 del Diario 66; fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, SUSPENDE la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: No consta el juicio de suficiencia de los poderes invocados por la parte acreedora.

Fundamentos de Derecho: Artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre y 24/2005.

Contra esta calificación registral negativa puede:

- A) Instar... la aplicación del cuadro de sustituciones...
- B) Acudir directamente... al Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia o en el mes siguiente a la DGRN...
- C) Interponer cualquier otro recurso que estime oportuno...

Madrid, diez de julio de dos mil siete. El Registrador [Firma ilegible. Existe un sello con el nombre del Registrador don Javier Stampa Piñeiro].»

#### III

La calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura calificada el 16 de julio de 2007, según reconoce aquí.

En escrito de 26 de julio de 2007, que causó entrada el día 3 de agosto de 2007 en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación del Registrador en el que alegó, en esencia, lo siguiente:

1.º Falta de motivación.—La calificación sólo contiene una motivación de las que esta Dirección General (Resolución de 21 de febrero de 2005), con cita de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, considera puramente formal o aparente, puesto que omite el más mínimo razonamiento o explicación acerca de la inexistencia que aprecia del juicio notarial sobre suficiencia de los poderes del representante de la entidad crediticia.

2.º Por lo que se refiere a la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, en la escritura calificada el juicio de suficiencia está formulado, de forma expresa y autónoma. Como la calificación recurrida no se ha motivado, no se sabe qué se echa de menos. Puestos a adivinar, quizás la expresión «a mi juicio y bajo mi responsabilidad», que se utiliza frecuentemente, pero es superflua.

La reseña de las escrituras de apoderamiento figura perfectamente consignada. Y en cuanto al tercer requisito a comprobar en la calificación registral, queda claro que el juicio emitido es congruente con el negocio documentado.

Tras la modificación del párrafo 2.º del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, en virtud del artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de Noviembre, ha quedado claro que la valoración de la suficiencia o bastanteo de las facultades representativas corresponde exclusivamente al Notario y el Registrador debe limitarse a comprobar que en el título está la reseña identificativa del documento y que está igualmente el juicio

notarial acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas y que tal juicio es coherente o congruente con el negocio documentado.

#### IV

Mediante escrito de 14 de agosto de 2007, el Registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el 20 de agosto de 2007). En dicho informe añade determinadas consideraciones no incluidas en dicha calificación con referencia a preceptos normativos no citados en ésta.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; artículos 143, 145, 164, 165 y 166 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; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Séptima) de 25 de octubre de 2006, entre otras posteriores, así como la Sentencia de 22 de Noviembre de 2006 (Sección Cuarta), de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo de 2000, 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.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 5 (1.<sup>a</sup>), 18 (2.<sup>a</sup>), 20 (3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 21 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 23 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 13, 22 (2.<sup>a</sup>), 23 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 24 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 26 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 27 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>), 28 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) y 29 26 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>) de septiembre y 4 y 15 (2.<sup>a</sup>) de octubre de 2005 y 20 de enero, 30 y 31 de mayo y 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre, 16, 20 y 21 de diciembre de 2006 y 31 de enero, 14, 20 y 28 de febrero, 21 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo y 1 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) y 2 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) de junio y 19 de julio, 29 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 30 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 31 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) de octubre y 2 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) y 3 de noviembre de 2007, entre otras.

1. Como cuestión previa, en relación con la alegación del recurrente sobre la falta de motivación de la calificación impugnada, no cabe sino recordar que, como se ha señalado por este Centro Directivo en las Resoluciones de 10 y 13 de noviembre de 2006 y 31 de enero de 2007, una de las razones de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo –cfr., por todas, Resolución de 20 de enero de 2006, y las que se citan en su Vistos–, como son la necesidad de que exista en todo caso calificación por escrito, haciendo desaparecer las calificaciones verbales; que no existan calificaciones sucesivas; que no se traslade la calificación a un momento posterior a ella misma, como sucedía con la hipertrofia del informe del registrador (que, con la motivación de la calificación, se emitía cuando recurría el interesado y sin que éste tuviera noticia de su contenido, pues no se le notificaba); que esa calificación se sujete a una estructura propia de acto administrativo –así, que se exprese ordenada en hechos y fundamentos de derecho y con pie de recurso (párrafo segundo, del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria)–; que esa calificación se motive cuando sea negativa, de modo igual al que, para los actos administrativos, dispone el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; que se notifique en los términos de lo dispuesto en la este Ley (artículos 58 y 59); y, en suma, que con su proceder el Registrador se sujete a un procedimiento cuyo cumplimiento pueda serle exigible.

Para determinar qué debe entenderse por suficiencia de la motivación de la calificación negativa, este Centro Directivo ha reiterado que es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (cfr. la Resolución de 21 de marzo de 2007).

En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. El hecho de que la Ley Hipotecaria no utilice la expresión empleada en el artículo 54 de la Ley 30/1992 –«Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho»–, no obsta a que sea de aplicación dicho deber de motivación y con idéntica extensión, pues no otra es la interpretación adecuada que ha de darse a la expresión «y la motivación jurídica de las mismas [causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción], ordenada en hechos y fundamentos de Derecho» que utiliza el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero, de 23 de abril de 1990 y de 13 de junio de 1997). En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonarían a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, de 4 de noviembre de 1988 y de 20 de enero de 1998, así como la sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio).

Finalmente, la exigencia de una motivación suficiente pretende asegurar también que la decisión registral sea la conclusión razonada de un proceso jurídico de aplicación e interpretación normativa, desterrando toda posibilidad de una calificación que no sea arreglada a Derecho. Si la decisión del Registrador produce el relevante e inmediato efecto de impedir la inscripción interesada, como corolario lógico es necesario que tanto el criterio de la nota calificadora como la propia fundamentación de la misma se ajusten a los postulados normativos, quedando ambos aspectos, al igual que la decisión adoptada, bajo la responsabilidad que le es exigible al funcionario calificador en el ejercicio de su función. A lo que añade la Resolución de 1 de Abril de 2005 que el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la simple cita de unos preceptos legales sin acompañamiento de la interpretación, exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto. Por todo ello se ordena al Registrador que adecúe su actuación en el futuro a estos criterios. No obstante, conviene tener en cuenta la doctrina de esta Dirección General que en materia de motivación (Resoluciones de 13 de Octubre de 2005; 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras más recientes) entiende que aunque la argumentación en que se fundamenta haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra en este caso el contenido del escrito de interposición del recurso.

Por otra parte, y también a pesar de la doctrina sentada por este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (cfr., por todas, las de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 6 de julio, 14, 15, 16, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005), en este expediente debe abordarse, una vez más, la cuestión relativa al contenido y alcance del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación (cfr. artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria).

A tal efecto, y como se ha puesto de relieve en las citadas Resoluciones de este Centro, según criterio reiterado en otras muchas posteriores (vid., por todas, la de 31 de enero de 2007), debe recordarse que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el Registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar o suspender la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan ser tenidas en cuenta por este Centro Directivo las que dicho funcionario pueda introducir en su informe. En este caso, para examinar el defecto invocado por el Registrador debe ahora atenderse, exclusivamente, al contenido de su calificación tal como ha sido formulada, sin tener en cuenta el contenido calificadorio que, incorrectamente, se incluye en su informe.

2. Respecto de la cuestión de fondo, una vez más, debe abordarse la cuestión relativa al objeto de la calificación registral y su alcance ante el juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas del otorgante de una escritura.

En el presente caso el título calificado es una escritura de ampliación y modificación de préstamo con garantía hipotecaria en cuyo otorgamiento la entidad acreedora está representada por un apoderado que acredita su representación mediante la exhibición de copia auténtica de escrituras de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil.

Respecto del juicio de suficiencia de las facultades representativas el Notario autorizante expresa que, de copia autorizada e inscrita de dichas escrituras de poder que tiene a la vista, «el compareciente resulta facultado solidariamente para el otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario, puesto que lo está para dar y contratar préstamos con garantía inmobiliaria en las condiciones que crea más convenientes ...».

Según la calificación impugnada, el Registrador suspende la inscripción solicitada porque entiende que «No consta el juicio de suficiencia de los poderes invocados por la parte acreedora».

3. La cuestión debatida debe resolverse según la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, resulta de las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente.

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 con 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 no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá 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 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.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que, así como el Registrador no puede revisar el juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante, 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.

Este criterio quedó confirmado y reforzado mediante 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 productividad, al detallarse que «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».

De este modo 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, así como, 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, integridad, y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo del artículo 1218 del Código Civil, sino de la Ley del Notariado en sus artículos 1, 17 bis y 24, éste último recientemente reformado por la Ley 36/2006, de 29 de

noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «Vistos» de la presente; y especialmente las de 14, 20 y 28 de febrero de 2007).

4. Las consideraciones precedentes son suficientes para estimar que existe evidente paralelismo entre la calificación negativa del Registrador y la doctrina contenida en las Resoluciones de este Centro Directivo enumeradas en el apartado «Vistos» de la presente, de modo que por aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria debe revocarse tal defecto al ser vinculantes para el Registrador dichas Resoluciones, mientras no se anulen por los Tribunales en resolución judicial firme, publicada en el Boletín Oficial del Estado. En este sentido, nos encontramos ante un supuesto de hecho en el que el Notario, al amparo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, juzga suficientes las facultades representativas del apoderado, siendo así que tal juicio de suficiencia del Notario resulta coherente y congruente con el negocio jurídico documentado.

Por ello, debe recordarse una vez más la obligación que tiene el Registrador de ajustar su calificación al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), habida cuenta del carácter vinculante de tales resoluciones que ya había sido puesto de relieve por este Centro Directivo y ha sido aclarado y reforzado mediante la modificación introducida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2005, como ha recordado la Resolución de 10 de noviembre de 2006. Y se considera procedente dicha advertencia, por las consecuencias que del incumplimiento de dichas normas se pueden derivar en el ámbito disciplinario, en tanto en cuanto en el presente caso pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente, conforme al artículo 313, apartados B).k) y C), de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 14 de noviembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20591** *RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Norberto González Sobrino, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 19, de Madrid, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Norberto González Sobrino contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid, don Rafael Arnáiz Eguren, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

## Hechos

### I

El día 26 de enero de 2007 don Norberto González Sobrino, Notario de Madrid, autorizó una escritura de préstamo hipotecario otorgada por determinada entidad de crédito.

En dicha escritura se expresa que la citada entidad acreedora, cuyas circunstancias identificativas se detallan (entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil), está representada por el apoderado cuyas circunstancias de identidad se especifican; que acredita la representación mediante escritura de poder conferido en su favor por dicha entidad (escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil). En la escritura calificada, el Notario Sr. González Sobrino expresa que se le ha aportado y exhibido copia autorizada de dicha escritura de poder y que, a su juicio, «y de acuerdo con lo que resulta de la escritura de poder antes citada, son suficientes las facultades representativas acreditadas para los actos que se formalizan en la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria».

### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid el 26 de enero de 2006, con asiento 1702 del Diario 63.º; fue posteriormente retirado y devuelto para su despacho el 14 de marzo de 2007; y