

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15767 *Resolución de 4 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Málaga, contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 12, don José Ignacio Marquina Sánchez, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, el día 13 de abril de 2011, número 704 de protocolo, se constituye hipoteca sobre determinado inmueble en garantía de un préstamo.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12, causando el asiento de presentación 1501 del Diario 119 y fue calificada negativamente por el registrador con arreglo a la siguiente nota de calificación: «Hechos: Mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga don Vicente José Castillo Tamarit, el día trece de abril de dos mil once, bajo el número setecientos cuatro de su protocolo, los esposos don J. J. P. M. y Doña M. C. P. T., constituyen hipoteca a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén –Unicaja–, estando representada dicha entidad, por don J. A. V. P., con N. I. F. (...), según las escrituras de apoderamientos autorizadas por el Notario de Málaga Don Federico Pérez Padilla bajo el número 3491 de su protocolo, cuyas fechas de otorgamiento y datos de inscripción en el Registro Mercantil correspondiente se reseñan. El Notario al realizar el juicio de suficiencia de dicha representación indica: «Yo, el Notario, doy fe de que a mi juicio las facultades representativas acreditadas, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura». Fundamentos de derecho: Fundamentos de Derecho: artículos 9 y 103 de la Constitución; 1.216, 1.217, 1.218, 1.259, 1.721 y 1.722 del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2, 244 y 261 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; 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, 9 de abril, 29 de septiembre 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, 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) y 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre, y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 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 14, 20 y 28 de febrero, 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 2 (1.^a y 2.^a) de junio, 19 de julio, 29 (1.^a y 2.^a), 30 (1.^a y 2.^a) y 31 (1.^a y 2.^a) de octubre, y las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 y 13 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, y 12 de marzo de 2009. El artículo 98 de la Ley 24/2001 modificó el régimen de hacer constar en las escrituras públicas los poderes de los apoderados voluntarios y orgánicos. Según la reiterada doctrina de la DGRN, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio 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. De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador 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 y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio 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 del juicio que hace el Notario, congruente con el acto o negocio jurídico documentado. La Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que el Registrador no puede 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. De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de idoneidad o legitimación para intervenir en nombre ajeno (*alieno nomine agere*), 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. De otra parte, los antecedentes legislativos y la redacción final del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden social, así como el criterio sostenido reiteradamente por esta Dirección General, confirman la anterior conclusión. En efecto, la interpretación del precitado artículo 98 generó una viva polémica en torno al valor y alcance de la reseña y el juicio notarial de suficiencia en el caso de instrumentos públicos otorgados por representante o apoderado, y al ámbito de calificación registral en cuanto a los referidos poderes de representación. Antes de la entrada en vigor de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, las facultades del representante eran objeto de un doble valoración; por una parte, del Notario, que tenía que juzgar la suficiencia de las mismas y, de otra parte, del Registrador, al inscribir la escritura. Posteriormente, mediante la referida reforma legislativa, se atribuye similar valor a los juicios notariales de capacidad natural y de legitimación de los otorgantes, actúen éstos personalmente o por medio de

representante o apoderado. En efecto, el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (relativo al «Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario»), modificó el régimen anterior, disponiendo en su párrafo segundo que «La reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada bajo responsabilidad del Notario». No obstante, la interpretación de dicha norma no estuvo exenta de dificultades iniciales. Así, poco después de su entrada en vigor, el Consejo General del Notariado formuló consulta vinculante a esta Dirección General, con el valor y alcance que señala el artículo 103 de la referida Ley 24/2001, cuya Resolución de 12 de abril de 2002, expresó, entre otros extremos, que la «reseña identificativa» del documento mediante el que se acredite la representación habrá de consistir en una narración sucinta de las señas identificativas del documento auténtico que se ha exhibido, y en una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas», si bien concluía que «de cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación del Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, respecto de los títulos inscribibles, cuando éstos contengan un juicio notarial de suficiencia de representación o apoderamiento por parte del Notario y bajo su responsabilidad, en forma establecida en el artículo 98 de la Ley 24/2001, esto es, con una reseña somera pero suficiente de los datos de la escritura en cuya virtud se confirieron las facultades representativas y su suficiencia, así como las circunstancias que acrediten la subsistencia de las mismas (hecho de la exhibición al Notario de la copia autorizada o en su caso inscripción en el Registro Mercantil) de tal forma que del propio título resulten los elementos necesarios para cumplir con su función calificadora, los Registradores no pueden exigir que dichos títulos contengan la transcripción total de las facultades o la incorporación total –ni mucho menos, el acompañamiento, de los documentos que se hayan aportado para acreditar la representación alegada». En Resoluciones posteriores (las de 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo de 2002) se concretaba el ámbito y contenido de los dos elementos previstos en el artículo 98. Así, de la reseña se decía que es un hecho y que «tiene por objeto los datos de identificación del documento» y del juicio que es «una valoración de la suficiencia de las facultades representativas», siendo así que ambos elementos «harán fe suficiente, por sí solas,..., de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario». La citada Resolución de 12 de abril de 2002, respecto de la tarea calificadora que compete al Registrador, afirmó que es necesario que el juicio de suficiencia del Notario incorporare «los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende». De ahí que en posteriores Resoluciones se concrete que «por ello el Registrador debe comprobar si en la escritura figura la reseña de los datos identificativos del documento de representación y la valoración de la suficiencia de las facultades en congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro», de suerte que «si la reseña es errónea, o la valoración de la suficiencia de las facultades contradicha por el contenido de la escritura o por los asientos registrales, el Registrador deberá denegar la inscripción» (Resoluciones de 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo de 2002). Por lo demás, la DGRN, en la Resolución de 30 de septiembre de 2002, entendió que ninguna objeción cabía oponer si el Notario expresa que valora suficientes las facultades del apoderado porque del documento auténtico reseñado «resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura», o utiliza otra fórmula semejante. Y en Resolución de 8 de noviembre de 2002 entendió que existía esa semejanza (a efectos de la fuerza legal de la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas ex artículo 98.2 de la Ley 24/2001), si se expresaba que, a la vista de copias de las escrituras de apoderamiento resulta que los apoderados tienen «facultades representativas suficientes para el préstamo con garantía hipotecaria que se instrumenta en esta escritura». A partir de la Resolución de 14 de septiembre de 2004, y ante la disparidad interpretativa generada en las Audiencias Provinciales (en cuyas sentencias se llega a conclusiones distintas con base, únicamente, en lo expuesto por la

citada la Resolución de 12 de abril de 2002), la Dirección General aclaró en reiteradas ocasiones (*vid.* las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) cuál había de ser el sentido e interpretación que había de darse al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Y se concluye que no puede entenderse que dicha norma exija al Notario, además de reseñar los datos identificativos del poder y de valorar su suficiencia, que transcriba o copie, siquiera sea parcialmente, las facultades contenidas en aquél. En tal sentido, dicha Resolución afirmó que el Registrador 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, sin que pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas. Confirmando el criterio mantenido reiteradamente por el Centro Directivo, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad, cuyo artículo trigésimo cuarto modifica el apartado segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (en la misma línea, puede citarse el artículo 166.1.º del Reglamento Notarial modificado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero), aclaró de forma significativa los términos de la intervención notarial, así como el ámbito de calificación del Registrador. Con la nueva redacción del artículo 98 párrafo segundo, se precisa 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». Por otra parte, y habida cuenta de la transcendencia que se atribuye a la suficiencia de las facultades representativas, este juicio notarial debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al «acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera». Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la Ley 24/2001. En el presente caso, el Notario autorizante del título calificado ha reseñado el documento del que nace dicha representación. Al emitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas emplea una expresión genérica («... las facultades representativas acreditadas, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura») y no un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título, según la doctrina mantenida por la DGRN (cfr., por todas, la más reciente de fecha 5 de abril de 2011, así como 2 diciembre 2010 y las Resoluciones de 8 de noviembre de 2002, 20 de septiembre y 16 de diciembre de 2006, 19 de marzo y 6 de noviembre de 2007). Centrando la cuestión, señala la DGRN, en fecha 5 abril 2011, que «el registrador 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 congruente con el acto o negocio jurídico documentado». Añade, para concretar más su opinión que «este juicio notarial debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al «acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera». Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la Ley 24/2001. Por ello añade que, dado que en el caso de tal resolución la escritura calificada expresa que el apoderado tiene facultades suficientes a su juicio «para el otorgamiento de esta escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada, en los términos que expresa la misma», dicho «juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste». Determina además que «el Notario no tiene por qué especificar cuáles son esas facultades representativas contenidas en la escritura de apoderamiento que considera suficientes» y que «dicho criterio no puede quedar menoscabado por el hecho de que

exista determinada Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10.^a, de 13 de mayo de 2009. Y es que dicha Sentencia resulta contradicha por otras, entre ellas algunas más recientes de la misma Audiencia Provincial de Madrid». Entiende el registrador que califica que la utilización de la expresión «suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura» no cumple con los requisitos que al respecto tiene señalado la DGRN para que se entienda cumplida la obligación legal de los arts. 98 y 103 de la Ley 24/2001. En base a los precedentes «Hechos y Fundamentos de Derecho» se suspende la inscripción del precedente documento. Contra la presente nota (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Ignacio Marquina Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Málaga 12 a día siete de Junio del año dos mil once».

III

El notario autorizante interpone recurso mediante escrito que tuvo acceso al Registro el 14 de junio de 2011 con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho: «A.–El registrador suspende la inscripción por entender que el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los apoderados no se ajusta a lo previsto en el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Y tal juicio está expresado en los siguientes términos: “Yo, el Notario, doy fe de que, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas a mí, el Notario, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura”; B.–El tema de este recurso se centra en dilucidar si lo consignado en la escritura por el notario recurrente cumple las exigencias legales; C.–Se hacen dos consideraciones. La primera, que el defecto alegado por el registrador es análogo, con algún matiz importante, al que motivó un recurso presentado por el notario recurrente ante el mismo Registro de la Propiedad, el día 20 de mayo de 2011, por lo que la casi totalidad de los razonamientos que aquí se consignan se encuentran recogidos en el citado recurso. Y la segunda, que llama poderosamente la atención que el registrador sólo considere como defecto el juicio de suficiencia de las facultades representativas del apoderado de la entidad acreedora, y no el juicio de suficiencia de las facultades representativas del representante de la entidad prestataria; dado que ambos juicios de suficiencia están formulados en idénticos términos. Y aunque el representante de la entidad prestataria es un representante orgánico, al ser el administrador de la sociedad deudora, es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el juicio de suficiencia se predica a toda representación, incluida la orgánica, no entendiendo la razón por la cual el registrador considera defecto el juicio respecto a un apoderado, y no el juicio respecto a otro representante; D.–No se entra en las múltiples Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la materia, centrandolo en los términos de la escritura; E.–La escritura calificada, después de reseñar los datos del notario autorizante de la escritura de apoderamiento, número de protocolo, su fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil, dice “de la que me exhibe copia autorizada... y de ella resulta que está facultado para conceder (...) préstamos (...) con garantía hipotecaria”. Y a continuación se dice “... a mi juicio las facultades representativas acreditadas a mí, el Notario, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura”; F.–El citado artículo 98 de la Ley 24/2001 señala que “... el registrador limitará su calificación a la congruencia del juicio notarial de suficiencia con el contenido del título presentado”. El registrador en su nota de calificación señala que el notario no formula “un juicio de suficiencia expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido del título...”. En la escritura calificada el notario no sólo ha reseñado los datos de identificación de la escritura de apoderamiento, sino que ha expresado que de la copia autorizada de tal escritura, que tuvo a la vista, resulta que el apoderado está facultado para conceder préstamos hipotecarios. De esta forma, han quedado acreditadas cuáles son las facultades representativas y, con base en ello, se juzga que el apoderado puede otorgar el negocio jurídico contenido en la escritura, un préstamo hipotecario. Por tanto, si la

escritura es un préstamo hipotecario y el apoderado tiene facultades para conceder préstamos hipotecarios, la congruencia del juicio notarial con el contenido del título se nos evidencia palmariamente e incontestable, siendo coherente y concreto. Además, el juicio notarial se ha formulado concretado al negocio jurídico (un préstamo hipotecario) que la escritura contiene; y G.—En conclusión, no se comprende la razón jurídica por la cual el registrador entiende que con los términos de la escritura no puede calificar la congruencia del juicio con el contenido del título y, sin embargo, sí hubiese admitido la congruencia del juicio si la escritura en lugar de decir “negocio jurídico” hubiese dicho “préstamo hipotecario”».

IV

El registrador mantuvo la calificación remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el preceptivo informe de fecha 18 de junio de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 1.216, 1.217, 1.218, 1.259, 1.721 y 1.722 del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2, 244 y 261 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 9 de abril y 29 de septiembre 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, 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) y 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre, y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio, 19 de julio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª) y 31 (1.ª y 2.ª) de octubre, las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 y 13 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo de 2009, 2 de diciembre de 2010, y 17 de enero, 5 de abril y 9, 10, 11 y 27 de junio de 2011.

1. En el caso a que se refiere este recurso el título calificado es una escritura de préstamo hipotecario en cuyo otorgamiento el banco prestamista está representado por un apoderado solidario.

En dicha escritura, además de detallar las circunstancias que identifican a dicha entidad representada, se especifican en relación con el apoderado determinados datos de la escritura pública de apoderamiento (notario autorizante, fecha, número de protocolo y datos de inscripción en el Registro Mercantil). Además, el notario autorizante de la escritura calificada expresa que se le exhibe copia de dicha escritura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con sus respectivos datos registrales, y que «de ella resulta... que se está facultado con carácter solidario y hasta el límite de trescientos mil euros (300.000,00 euros) para conceder, formalizar, modificar, ratificar préstamos y créditos, con garantía hipotecaria, así como aceptar hipotecas que se constituyan en su garantía». A continuación de dicha reseña el notario autorizante formula el juicio de suficiencia en los siguientes términos: «Yo, el Notario, doy fe de que a mi juicio las facultades representativas acreditadas a mí, el Notario, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura».

El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, el notario autorizante del título calificado ha reseñado el documento del que nace dicha representación, sin incluir el contenido adecuado al acto en concreto de la escritura y, además, al emitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas emplea una expresión genérica y no un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido del título.

2. Señala el artículo el apartado 1.º del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que: «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». Por su parte, el apartado 2.º del mismo artículo 98 establece que: «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».

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido 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.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador 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 y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio 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 congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que el registrador no puede 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.

De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de idoneidad o legitimación para intervenir en nombre ajeno (*alieno nomine agere*), 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.

3. De otra parte, los antecedentes legislativos y la redacción final del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden social, así como el criterio sostenido reiteradamente por esta Dirección General, confirman la anterior conclusión.

En efecto, la interpretación del precitado artículo 98 generó una viva polémica en torno al valor y alcance de la reseña y el juicio notarial de suficiencia en el caso de instrumentos públicos otorgados por representante o apoderado, y al ámbito de calificación registral en cuanto a los referidos poderes de representación.

Antes de la entrada en vigor de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, las facultades del representante eran objeto de un doble valoración; por una parte, del notario, que tenía que juzgar la suficiencia de las mismas y, de otra parte, del registrador, al inscribir la escritura.

Conforme a la normativa derogada (arts. 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial), el notario debía insertar en el cuerpo de la escritura o incorporar a ella, originales o por testimonio, las certificaciones o documentos fehacientes que acreditaran la representación legal o voluntaria de quien compareciera en nombre de otro. También se admitía que de tales documentos acreditativos de la representación se insertara lo pertinente, debiendo añadir que en lo omitido no existía nada que desvirtuara lo transcrito o testimoniado; y, asimismo, se permitió según tal regulación reglamentaria «reseñar en la matriz los documentos de los que resulta la representación, haciendo constar que se acompañarán a las copias que se expidan», sin necesidad de su inserto ni de su incorporación. Además, ese juicio notarial acerca de la suficiencia de las facultades representativas resultaba ya del artículo 145 de dicho Reglamento, al disponer que «el Notario no sólo deberá excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial», «cuando la representación del que comparezca en nombre de tercera persona, natural o social, no esté legitimamente acreditada o no le corresponda por las Leyes».

Respecto de dicho juicio notarial venía entendiéndose que, si bien la afirmación del notario era suficiente respecto de las circunstancias que determinan la capacidad natural de los otorgantes para obrar en nombre propio, no sucedía lo mismo respecto de la legitimación para obrar en nombre ajeno. El notario determinaba esa legitimación mediante un juicio con el cual podía no estar conforme el registrador (cfr., por todas, la Resolución de 12 de abril de 1996). Según esta doctrina, desde el punto de vista de la calificación registral, al establecer el artículo 18 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 que «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad... la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas» (sin que cupiera duda de que entre «los otorgantes» cuya capacidad debe calificar el registrador están los representantes voluntarios u orgánicos, como ya sostuvo la Resolución de 11 de noviembre de 1880), y al no existir un precepto legal que atribuyera plena eficacia formal por sí sola a la manifestación notarial relativa de la suficiencia de las facultades representativas, estaba fuera de discusión que la suficiencia del poder -o del documento mediante el que se pretende acreditar la representación legal u orgánica- quedaba sometida a la calificación del registrador, ya que, en cuanto aquella atañe a las facultades apropiadas para el acto dispositivo contenido en la escritura que pretende inscribirse en el Registro, afecta a la validez del propio acto. Posteriormente, mediante la referida reforma legislativa, se atribuye similar valor a los juicios notariales de capacidad natural y de legitimación de los otorgantes, actúen éstos personalmente o por medio de representante o apoderado.

En efecto, el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (relativo al «Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario»), modificó el régimen anterior, disponiendo en su párrafo segundo que «La reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada bajo responsabilidad del Notario».

No obstante, la interpretación de dicha norma no estuvo exenta de dificultades iniciales.

Así, poco después de su entrada en vigor, el Consejo General del Notariado formuló consulta vinculante a esta Dirección General, cuya Resolución de 12 de abril de 2002, expresó, entre otros extremos, que la «reseña identificativa» del documento mediante el que se acredite la representación habrá de consistir en una narración sucinta de las señas identificativas del documento auténtico que se ha exhibido, y en una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas», si bien concluía que «de cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación del Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, respecto de los títulos inscribibles, cuando éstos contengan un juicio notarial de suficiencia de representación o apoderamiento por parte del Notario y bajo su responsabilidad, en forma establecida en el artículo 98 de la Ley 24/2001, esto es, con una reseña somera pero suficiente de los datos de la escritura en cuya virtud se confirieron las facultades representativas y su suficiencia, así como las circunstancias que acrediten la subsistencia de las mismas (hecho de la exhibición al Notario de la copia autorizada o en su caso inscripción en el Registro Mercantil) de tal forma que del propio título resulten los elementos necesarios para cumplir con su función calificadora, los Registradores no pueden exigir que dichos títulos contengan la transcripción total de las facultades o la incorporación total –ni mucho menos, el acompañamiento–, de los documentos que se hayan aportado para acreditar la representación alegada».

En Resoluciones posteriores (las de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002) se concretaba el ámbito y contenido de los dos elementos previstos en el artículo 98. Así, de la reseña se decía que es un hecho y que «tiene por objeto los datos de identificación del documento» y del juicio que es «una valoración de la suficiencia de las facultades representativas», siendo así que ambos elementos «harán fe suficiente, por sí solas,..., de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario».

La citada Resolución de 12 de abril de 2002, respecto de la tarea calificadora que compete al registrador, afirmó que es necesario que el juicio de suficiencia del notario incorpore «los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende». De ahí que en posteriores Resoluciones se concrete que «por ello el Registrador debe comprobar si en la escritura figura la reseña de los datos identificativos del documento de representación y la valoración de la suficiencia de las facultades en congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro», de suerte que «si la reseña es errónea, o la valoración de la suficiencia de las facultades contradicha por el contenido de la escritura o por los asientos registrales, el Registrador deberá denegar la inscripción» (Resoluciones de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002).

Por lo demás, este Centro Directivo, en la Resolución de 30 de septiembre de 2002, entendió que ninguna objeción cabía oponer si el notario expresa que valora suficientes las facultades del apoderado porque del documento auténtico reseñado «resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura», o utiliza otra fórmula semejante. Y en Resolución de 8 de noviembre de 2002 entendió que existía esa semejanza (a efectos de la fuerza legal de la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas ex artículo 98.2 de la Ley 24/2001), si se expresaba que, a la vista de copias de las escrituras de apoderamiento resulta que los apoderados tienen «facultades representativas suficientes para el préstamo con garantía hipotecaria que se instrumenta en esta escritura».

A partir de la Resolución de 14 de septiembre de 2004, y ante la disparidad interpretativa generada en las Audiencias Provinciales (en cuyas sentencias se llega a conclusiones distintas con base, únicamente, en lo expuesto por la citada Resolución de 12 de abril de 2002), esta Dirección General aclaró en reiteradas ocasiones (*vid.* las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) cuál había de ser el sentido e interpretación que había de darse al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Y se concluye que no puede entenderse que dicha norma exija al notario, además de reseñar los datos identificativos del poder y de valorar su suficiencia, que transcriba o copie, siquiera sea parcialmente, las facultades contenidas en aquél. En tal sentido, dicha Resolución afirmó que el registrador 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 del juicio que hace el notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado, sin que pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas.

Confirmando el criterio mantenido reiteradamente por el Centro Directivo, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad, cuyo artículo trigésimo cuarto modifica el apartado segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (en la misma línea, puede citarse el artículo 166.1º del Reglamento Notarial modificado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero), aclaró de forma significativa los términos de la intervención notarial, así como el ámbito de calificación del registrador. Con la nueva redacción del artículo 98 párrafo segundo, se precisa 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».

Por otra parte, y habida cuenta de la trascendencia que se atribuye a la suficiencia de las facultades representativas, este juicio notarial debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al «acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera». Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la Ley 24/2001.

4. En el presente caso, el notario autorizante del título calificado ha reseñado debidamente el documento del que nace dicha representación, la escritura pública de apoderamiento. Y si bien es cierto que al emitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas no especifica el negocio jurídico concreto formalizado en la escritura (la fórmula utilizada es «... para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura...»), no por ello se impide al registrador que pueda calificar la congruencia entre dicho juicio y el contenido del título, antes al contrario pues el juicio de suficiencia formulado hay que ponerlo en relación, por un lado, con el contenido de dicho negocio y, por otro, con la referencia que se hace al contenido del documento del que surge la representación, referencia en la que se contiene precisamente, en contra de lo que se afirma en la nota de calificación, una correcta identificación de las facultades ejercitadas por el apoderado, que incluyen las de «conceder, formalizar, modificar, ratificar préstamos y créditos, con garantía hipotecaria, así como aceptar hipotecas que se constituyan en su garantía», todo ello con carácter solidario y hasta el límite de trescientos mil euros, sin que el registrador haya cuestionado la congruencia entre estas facultades atribuidas al apoderado y el concreto negocio de préstamo hipotecario formulado. Por tanto, la omisión de la referencia al concreto negocio jurídico documentado en la formulación del juicio de suficiencia queda suplida con la identificación somera pero suficiente de las concretas facultades representativas ejercitadas cuando éstas resultan ser congruentes con el contenido del título, como ya declaró este Centro Directivo en su Resolución de 30 de septiembre de 2002. En definitiva, el juicio de suficiencia de la representación acreditada queda suficientemente concretado, permitiendo la calificación del registral de su congruencia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 4 de agosto de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.