

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7246 *Resolución de 11 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Luis Prados Ramos, notario de Leganés, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de octubre de 2021 por el notario de Leganés, don Luis Prados Ramos, se otorgó un préstamo hipotecario por parte de «Eurocaja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito», a favor de un particular.

Interesa a los efectos de este expediente, que, en la expresión de la intervención de la entidad financiera, se señalaba lo siguiente: «Préstamo hipotecario (...) Ejerce esta representación en virtud de poder que tiene conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badia, el día dos de agosto de dos mil dieciséis, bajo el número 1517 de orden de su protocolo, que causó la inscripción 548.^a en el Registro Mercantil en la que se le faculta, individualmente, y hasta el importe de trescientos mil euros (300.000,00 €), para la firma de escrituras públicas y pólizas de operaciones bancarias y para cancelar o extinguir los créditos o préstamos concedidos, o de los que la Caja sea titular, bien sean simples o con cualquiera de las garantías personales o reales citadas. El compareciente me asegura la vigencia de sus facultades por lo que de conformidad con el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 (modificado por la Ley 24/2005) hago constar de que a mi juicio son suficientes sus facultades representativas, que me han sido acreditadas para la intervención de esta escritura, por exhibición de la copia auténtica de la citada escritura de poder (...) para el otorgamiento de la presente escritura al principio calificada y al efecto».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación, que se transcribe únicamente en lo que se refiere al defecto objeto de impugnación:

«Asiento de presentación: 507 del Diario 42.

Fecha de presentación: Uno de octubre de dos mil veintiuno.

Doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, Provincia de Madrid, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2521/2021, 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:

Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha 1 de octubre de 2021 fue presentada telemáticamente en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 507 del Libro Diario 42, escritura otorgada ante el notario de Leganés, don Luis Prados Ramos el día 1 de octubre de 2021, con el número de protocolo 2.817 de Hipoteca habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 25 de octubre de 2021, despachado el título previo con fecha 26 de enero de 2022.

Segundo. En la escritura calificada Don D. C. B. y Don R. M. M., constituyen un préstamo con garantía hipotecaria a favor de la Entidad Eurocaja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito como parte acreedora, sobre la finca registral número: 6576 CRU: 28142000403774 de Valdemorillo.

Tercero. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos.

Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria 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, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

Segundo. No es congruente el juicio de suficiencia de las facultades del apoderado que realiza el notario con el contenido de la escritura calificada.

Comparece don A. G. G. como representante de Eurocaja Rural, S. Cooperativa de Crédito, concediendo al deudor un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 266.000 euros.

El notario hace constar que ejerce esta representación, con facultades representativas a su juicio suficientes, en virtud de poder que tiene conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badia, el día dos de agosto de dos mil dieciséis, bajo el número 1517 de orden de su protocolo, que causó la inscripción 548.^a en el Registro Mercantil "en la que se le faculta, individualmente, y hasta el importe de trescientos mil euros (300.000,00 €), para la firma de escrituras públicas y pólizas de operaciones bancarias y para cancelar o extinguir los créditos o préstamos concedidos, o de los que la Caja sea titular, bien sean simples o con cualquiera de las garantías personales o reales citadas".

En este caso resulta de las facultades transcritas una incongruencia, pues siendo la escritura calificada de concesión de préstamo con garantía hipotecaria, las facultades transcritas hacen referencia a la firma de escrituras públicas y cancelación y préstamos.

Consultado el Registro Mercantil, en la inscripción 548.^a consta que dicho señor tiene la consideración de Director de oficina nivel A2, y sus facultades son las que constan en la inscripción 426.^a, que se ejercerán con los siguientes límites "'Con carácter solidario V. Operaciones Bancarias (...) apartados a), b) y d), hasta 200.000 euros en operaciones con garantía real...'. VIII (garantías) hasta 200.000 euros nivel A2"'.

De la inscripción 426.^a resultan que el apartado V. Operaciones bancarias faculta para constituir o celebrar, aceptar en representación de la Caja Rural de Castilla-La Mancha, toda clase de actos, contratos relativos a las operaciones bancarias de crédito y giro que se detallan, suscribiendo y formalizando cuantos documentos públicos sean necesarios en (...) b) préstamos y créditos concediendo préstamos o créditos... simples o con garantía de cualquier clase, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria. (...) VIII. Garantías: aceptar en representación de la entidad todo tipo de garantías y contragarantías

personales y reales, incluso hipotecarias, otorgadas por terceros para el aseguramiento de cantidades u obligaciones de que sea acreedora la caja; firmar cuantos documentos públicos sean necesarios para su constitución (...).

De las facultades inscritas en el Registro Mercantil no resulta tampoco que don A. G. G. esté facultado para aceptar solidariamente una operación de préstamo con garantía hipotecaria por importe de 266.000 euros; al superar el importe de 200.000 euros, tope máximo para su actuación solidaria.

No es necesario que el notario reseñe o transcriba facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación, sin embargo, una vez realizada dicha transcripción, el registrador habrá de calificar la congruencia entre el juicio de suficiencia notarial y el documento presentado, so pena de vulnerar el artículo 18 de la Ley Hipotecaria e incurrir en la responsabilidad de los artículos 296 y siguientes de la Ley Hipotecaria (artículos 1712 y 1713 del Código Civil, artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado –hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– de fechas 25 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 3 de julio de 2019, 4 de junio de 2020 y 28 enero 2021).

Tercero. [...]

Parte dispositiva.

Calificado el título a la vista de los fundamentos de derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de su última notificación con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 44 de la Ley 39/2015 de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Desde la fecha de su notificación esta calificación negativa podrá [...]

San Lorenzo de el Escorial a 11 de febrero de 2022.–La registradora, fdo. Jimena Campuzano Gómez-Acebo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Prados Ramos, notario de Leganés, interpuso recurso el día 22 de febrero de 2022 en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Con carácter previo hemos de señalar que escrituras autorizadas por el Notario recurrente, con una redacción idéntica a la que motiva en el presente recurso, y que a juicio de la registradora adolece del defecto señalado, se presentan e inscriben sin mayor problema en otros Registros de España.

A modo de ejemplo, cito: Moralzarzal, Leganés 1 y 2, Parla 1, Getafe 1 y 2, Madrid 15, 16, 19 y 37, Illescas 1 y 2, Móstoles 4, Navalcarnero, Villaviciosa de Odón, Cogolludo, Guadalajara 3, Torrejón de Ardoz, 1, Olivenza, Alcobendas 2 o Boadilla del Monte.

A pesar, como ha señalado en bastantes ocasiones la Dirección General de los Registros y del Notariado y la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de que el registrador no está vinculado al calificar por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, con esta calificación la registradora, considera no solo que la actuación del Notario no es correcta, sino que tampoco lo es la de todos aquellos registradores, que han calificado sin el mayor problema escrituras como la que motiva el recursos en la que se hace un juicio de suficiencia idéntico.

El que vaya en un sentido contrario, a los demás puede ser indiciario de que su calificación no es correcta.

Pero, igualmente, debe de señalarse que la actividad del registrador es una actividad reglada, y el principio de independencia no puede interpretarse, de manera que convierta esa actuación del registrador, como arbitraria, siendo así si se permite que hechos idénticos sean objeto de calificaciones distintas, pues se deja abierta a la calificación meramente de capricho o gusto.

Segundo. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de que la actuación notarial, en caso de que alguna de las partes actúe por medio de representante, se concreta en que el Notario practique la reseña del documento auténtico del que nacen las facultades representativas e incorpore un juicio de suficiencia de las facultades expreso, concreto y coherente con el negocio documentado. Además, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico, debiendo aquél expresarlo así en la escritura.

Por otro lado, es doctrina reiterada que la calificación del Registrador debe limitarse a comprobar que el Notario ha realizado el juicio de suficiencia y que las facultades reseñadas incluyen las que son necesarias para la realización del negocio o acto que la escritura incorpora, no pudiendo revisar el juicio notarial de suficiencia, salvo, que resulte contradicho por lo que resulte del documento o de los asientos del Registro.

Igualmente, el Registrador puede acudir al Registro Mercantil como medio auxiliar de calificación, especialmente, cuando la parquedad del juicio de suficiencia impida al registrador desempeñar su función, lo cual no se produce en este caso.

Tercero. En la escritura se dice que el apoderado de la entidad financiera está facultado (...) hasta el importe de trescientos mil euros (300.000,00 €), para la firma de escrituras públicas y pólizas de operaciones bancarias (...).

Si no se hace ninguna exclusión el apoderado estará facultado para la firma de escrituras que documenten cualquier operación bancaria, independientemente del contenido concreto de esa operación bancaria, dentro del límite cuantitativo de 300.000 euros y estará facultado para todos los actos necesarios y complementarios.

A juicio del notario recurrente se cumplen todos los requisitos mencionados en el apartado segundo anterior:

Se titula la escritura de préstamo hipotecario, se reseña el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y se incorpora un juicio de suficiencia de las facultades expreso, concreto y coherente con el negocio documentado.

Por ello, no se entiende la calificación, pues la registradora considera que de las facultades transcritas resulta una incongruencia, ya que hace referencia a la firma de escrituras públicas (omite de operaciones bancarias en el texto de su calificación) y cancelación y préstamos, lo cual constituye una interpretación a mi juicio incongruente, con las facultades transcritas, además de una extralimitación en sus funciones, que quedan concretadas a lo señalado en el apartado dos de este escrito.»

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de febrero de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008, y de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero de 2020 y 23 de junio y 22 de julio de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de préstamo hipotecario de 1 de octubre de 2021, por parte de «Eurocaja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito», a favor de un particular.

En la parte relativa a la intervención de la entidad financiera se expresa lo siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de poder que tiene conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Toledo, Don Nicolás Moreno Badia, el día dos de agosto de dos mil dieciséis, bajo el número 1517 de orden de su protocolo, que causó la inscripción 548.ª en el Registro Mercantil en la que se le faculta, individualmente, y hasta el importe de trescientos mil euros (300.000,00 €), para la firma de escrituras públicas y pólizas de operaciones bancarias y para cancelar o extinguir los créditos o préstamos concedidos, o de los que la Caja sea titular, bien sean simples o con cualquiera de las garantías personales o reales citadas. El compareciente me asegura la vigencia de sus facultades por lo que de conformidad con el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 (modificado por la Ley 24/2005) hago constar de que a mi juicio son suficientes sus facultades representativas, que me han sido acreditadas para la intervención de esta escritura, por exhibición de la copia auténtica de la citada escritura de poder».

La registradora suspende la inscripción de la escritura porque, a su juicio, no es congruente el juicio de suficiencia de las facultades del apoderado que realiza el notario con el contenido de la escritura calificada, pues siendo la escritura calificada de concesión de préstamo con garantía hipotecaria, las facultades transcritas hacen referencia a la firma de escrituras públicas y cancelación y préstamos. Añade que, por otra parte, según consta en el Registro Mercantil, que ha consultado, el representante no está facultado para aceptar solidariamente una operación de préstamo con garantía hipotecaria por importe de 266.000 euros, al superar el importe de 200.000 euros, tope máximo para su actuación solidaria.

El notario recurrente alega lo siguiente: que la escritura calificada se inscribe sin mayor problema en otros registros de España, y aunque conoce la independencia en la calificación, debe considerarse lo peculiar de que hechos idénticos sean objeto de calificaciones distintas; que basta que el notario practique la reseña del documento auténtico del que nacen las facultades representativas e incorpore un juicio de suficiencia de las facultades, expreso, concreto y coherente con el negocio documentado y, además, que las facultades representativas se acrediten al notario mediante exhibición del documento auténtico, debiendo aquél expresarlo así en la escritura; que la calificación de la registradora debe limitarse a comprobar que el notario ha realizado el juicio de suficiencia y que las facultades reseñadas incluyen las que son necesarias para la realización del negocio o acto que la escritura incorpora, no pudiendo revisar el juicio notarial de suficiencia, salvo, que resulte contradicho por lo que resulte del documento o de los asientos del Registro y que la registradora puede acudir al Registro Mercantil como medio auxiliar de calificación, especialmente, cuando la parquedad del juicio de suficiencia impida al registrador desempeñar su función, lo cual no se produce en este

caso; que, por tanto, se cumplen todos los requisitos mencionados: se titula la escritura de préstamo hipotecario, se reseña el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y se incorpora un juicio de suficiencia de las facultades expreso, concreto y coherente con el negocio documentado.

2. Previamente, en cuanto a la alegación de la inscripción del documento «sin mayor problema en otros Registros de España», como ya conoce y concluye el mismo recurrente, es doctrina reiterada de esta Dirección General, que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función. Caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio —«ex novo»— de todo el procedimiento registral. El registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares (vid. Resoluciones de 18 de junio de 2010 y 8 de mayo de 2012 entre muchas otras).

3. El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, 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». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «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».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 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 la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, 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.

Según 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.

4. Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018:

«1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”.»

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral “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”».

5. Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015 y 25 de octubre de 2016). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas. La Sentencia de 1 de junio de 2021, en un caso en que se producía una discrepancia entre la mención al tipo de

órgano de administración que otorgaba el poder –administrador único según la escritura calificada– y el sistema de administración de la sociedad que figuraba en el propio documento y en el Registro Mercantil –consejo de administración–, afirmó lo siguiente:

«Habida cuenta que el artículo 18 LH exige la calificación registral tanto de la validez del acto dispositivo como de la capacidad de los otorgantes, resultó correcta la actuación de la registradora que contrastó lo que figuraba en el Registro Mercantil, en tanto que su contenido afecta a los terceros confiados en la legalidad y legitimidad de lo que publica. Y ello llevó a la registradora a la consecuencia lógica y ajustada a derecho de dotar de preferencia al cargo inscrito (en este caso, más que cargo, sistema de administración) frente al que no lo estaba, y que, sin embargo, fue quien otorgó el documento en representación de la sociedad.

Esta consulta al Registro Mercantil y las consecuencias que resultan de la misma no queda excluida por el artículo 98 de la Ley 24/2001, puesto que, a tenor del artículo 18 LH, el registrador debe calificar bajo su responsabilidad la capacidad de los otorgantes y ello incluye lógicamente sus facultades, para cuya corroboración podrá comprobar el Registro Mercantil.»

En el presente caso, el notario autorizante del título calificado ha reseñado debidamente el documento auténtico del que nacen las facultades representativas. Así, manifiesta que el mismo es una escritura pública mediante la cual ha conferido el poder la entidad financiera y se especifican datos suficientes de dicha escritura de apoderamiento (notario autorizante, fecha, número de protocolo y datos de inscripción en el Registro Mercantil). Además, expresa que mediante tal documento se conceden al apoderado facultades que considera suficientes para el otorgamiento de la escritura calificada. Asimismo, añade en dicho título que al apoderado «se le faculta, individualmente, y hasta el importe de trescientos mil euros (300.000,00 €), para la firma de escrituras públicas y pólizas de operaciones bancarias y para cancelar o extinguir los créditos o préstamos concedidos, o de los que la Caja sea titular, bien sean simples o con cualquiera de las garantías personales o reales citadas (...)».

No obstante, como afirma la registradora en la calificación impugnada, según la inscripción de dicho poder en el Registro Mercantil, para la concesión de préstamos con garantía hipotecaria, así como para aceptar garantías hipotecarias en garantía de todo tipo de obligaciones de que sea acreedora la entidad representada, el apoderado tiene facultades solidarias únicamente cuando se trate de operaciones cuya cuantía no supere los 200.000 euros.

Por ello, debe concluirse que en este caso dicho juicio notarial de suficiencia sobre las facultades representativas es de modo patente erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 11 de abril de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.