

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**19533** *Resolución de 2 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Ermita 61, SL», contra la negativa del registrador de la propiedad de Nules nº 1, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. M. C. M., como Administrador solidario de la sociedad «Ermita 61, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Nules número 1, don Gabriel Gragera Ibáñez, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Vila-real, don José-Manuel Sánchez Almela, el día 2 de diciembre de 2008, la sociedad «Mosel Ibérica, S.A.» vendió a la sociedad «Ermita 61, S.L.», determinadas fincas, estando representada la sociedad vendedora por un apoderado, según la escritura de apoderamiento autorizada por el mismo Notario, cuyas fecha de otorgamiento y datos de inscripción en el Registro Mercantil se reseñan. El Notario afirma que ha tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura y añade lo siguiente: «Yo, el Notario, hago constar que a mi juicio del citado poder resultan facultades representativas suficientes para formalizar la presente escritura».

##### II

Presentada telemáticamente la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número uno de Nules, fue calificada con la nota que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... Circunstancias de Hecho: ...

Defectos.–

Se suspende la práctica del asiento solicitado al no poder establecer la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia con el contenido del título presentado, ya que dicho juicio no queda concretado a lo que sea el objeto del presente otorgamiento (compraventa).

Fundamentos de Derecho: ...

1. El defecto se fundamenta en lo siguiente:

Art. 156-8 del Reglamento Notarial, establece que será «precisa la afirmación por el Notario, de que los otorgantes tienen, a juicio del mismo, la capacidad legal o civil necesaria para otorgar el acto o contrato, a que la escritura se refiere, en la forma establecida en este Reglamento, así como en su caso, el juicio de suficiencia de las facultades de representación».

Art. 166 R.N. donde se indica que el Notario reseñará en el cuerpo de la escritura, los datos identificativos del documento auténtico aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato. La reseña de tales datos y su valoración de la suficiencia, harán fe por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario. El Notario no deberá insertar ni transcribir facultad alguna del documento del que nace la representación. Si el poder está en el protocolo del notario, la exhibición del mismo podrá ser suplida por la constancia de que el apoderado se haya facultado para obtener copia del mismo y no consta nota de revocación.

Artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, tras la redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, establece en su apartado segundo que:

«... 2. La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Y, en dicho sentido, la DGRN en reiteradas Resoluciones, y entre ellas la de 20 de septiembre, 16 de diciembre de 2006 y 19 y 30 de marzo y 2 de abril de 2007, ha establecido que para cumplir con el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y, tanto para el apoderamiento como para la representación orgánica: 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 a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Plasmará en la escritura: - que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; - que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; - que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y - la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Y, por último cabe citar la Resolución de la DGRN de fecha 29 de octubre de 2007, en cuanto que establece que «el Registrador debe calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento de que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio documentado y el contenido del mismo título».

Calificación del defecto:

Tiene carácter subsanable, y no se toma anotación por no solicitarse.

Recursos. Órgano y plazos:

Contra la anterior calificación, podrá recurrirse ...

Prórroga del asiento: ...

Nules, a 29 de diciembre de 2008.—El Registrador, Gabriel Gragera Ibáñez».

### III

El 5 de febrero de 2009 don M. M. C. M., como Administrador solidario de la sociedad «Ermita 61, S.L.», interpuso recurso contra la referida calificación, con base en los siguientes argumentos:

La escritura de compraventa calificada contiene todos los requisitos necesarios que para su inscripción en el Registro de la Propiedad son exigidos por Ley.

Para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la mencionada escritura es necesario el cumplir los requisitos que se establecen en el artículo 98 de la Ley 24/2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social modificado por el artículo 34 de la Ley 24/2005 de 18 de noviembre de 2005 de Reformas para el Impulso a la Productividad, en relación al juicio notarial de suficiencia de la representación o apoderamiento.

Artículo este alegado por el Registrador de Nules de forma errónea, no ajustada a Derecho y excediéndose de las facultades que le son encomendadas, para justificar la calificación desfavorable objeto de este Recurso.

Al afirmar que «no se puede establecer la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia con el título representado, ya que dicho juicio no queda concretado a lo que sea el objeto del presente otorgamiento (compraventa)», se trata de una valoración del

Registrador que excede de las facultades que le son encomendadas, careciendo tal actuación de fundamento legal, ya que como considera esta Dirección General «es al propio Notario al que le corresponde valorar la suficiencia de las facultades representativas» (DGRN 16/11/2007, de 13 de diciembre de 2007).

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que el Registrador, que 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 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 añade que el apartado 2 del citado artículo 98 establece una plena eficacia 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 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. (Doctrina ésta que figura entre otras en las Resoluciones: 15/06/2004, 16/11/2007, 30/05/2006, etc.).

Por tanto y en el caso presente, el Registrador al aseverar que el Notario don José Manuel Sánchez Almela emite un juicio incongruente entre el juicio de suficiencia con el contenido del título presentado, no hace otra cosa que «revalorar» otra vez el poder otorgado considerando el mismo como «incongruente» ya que no se concreta de manera suficiente para poder inscribir el documento público. Situación esta vulneradora de las presunciones de veracidad, integridad y legalidad que se le atribuyen a los juicios notariales, y por tanto de la presunción iuris tantum.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, don Gabriel Gragera Ibáñez, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 17 de febrero de 2009. En dicho expediente se contiene el escrito de alegaciones del Notario autorizante.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 1216, 1217, 1218, 1259, 1721 y 1722 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 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.<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>) y 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 (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, 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.<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, 19 de julio, 29 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 30 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) y 31 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) 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, entre otras.

1. En el caso a que se refiere este recurso el título calificado es una escritura de compraventa de un inmueble en cuyo otorgamiento la sociedad vendedora está representada por un apoderado.

En dicha escritura, además de detallar las circunstancias que identifican a dicha sociedad representada, se especifican 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 ha tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura de apoderamiento y añade lo siguiente: «Yo, el Notario, hago constar que a mi juicio del citado poder resultan facultades representativas suficientes para formalizar la presente escritura».

El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, no puede calificar si es o no congruente el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas con el contenido del título presentado, ya que dicho juicio no queda concretado a lo que sea el negocio objeto del presente otorgamiento.

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 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.

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.

2. 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 anteriormente vigente (artículos 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, 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, 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 la 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 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.

3. 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. Lo que ocurre es que al emitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas emplea una expresión genérica («... para formalizar la presente 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. En consecuencia, como dicha concreción no se ha producido en el presente caso, debe confirmarse en este punto la calificación impugnada, según la doctrina mantenida por este Centro Directivo (cfr., por todas, 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).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, 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, 2 de diciembre de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.