

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15314** *Resolución de 27 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga nº 12 a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

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 con garantía hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada por el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, el día 15 de marzo de 2011, con el número 481 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 1225 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 quince de marzo de dos mil once, bajo el número cuatrocientos ochenta y uno de su protocolo, los esposos don J. E. D. P. y Doña A. S. T., en unión de doña M.J. P. R. constituyen hipoteca a favor de la entidad Banco Popular Español, S.A., estando representada dicha entidad, por don L. G. S., con D. N: I: ..., y don M. V. S., con D.N.I. ... según las escrituras de apoderamientos autorizadas por el mismo Notario autorizante, 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: art. 9 y 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 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.<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. El art. 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 art. 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 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, 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 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. En el presente caso, el Notario autorizante del título calificado ha reseñado el documento del que nace dicha representación, sin incluir reseñar el contenido adecuado al acto en concreto de la escritura que ahora se califica. Y además 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). En base a los precedentes «Hechos y Fundamentos de Derecho» se suspende la inscripción del precedente documento. Contra la presente (...). José Ignacio Marquina Sánchez, registrador de Registro Propiedad de Málaga 12, a día 12 de mayo del año dos mil once».

## III

El notario autorizante interpone recurso mediante escrito que tuvo acceso al Registro el 20 de mayo de 2011 con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho: «A.—El Sr. 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. B.—Por lo que el tema de este recurso se centra en dilucidar si lo consignado en la escritura por el notario recurrente cumple las exigencias del citado precepto. C.—No vamos a entrar en las múltiples y casi infinitas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la materia, algunas de las cuales han sido citadas por el Sr. registrador; tan sólo nos centraremos en los términos de la escritura. D.—Pues bien, 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 que: «cuya copia autorizada tengo a la vista y de ella resulta que esta facultado, mancomunadamente con otro apoderado de esta entidad, par conceder y tomar préstamos, recibiendo las garantías... hipotecarias». Y a continuación se dice que: «...a mi juicio las facultades representativas acreditadas a mi, el Notario, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura». E.—Observemos que el artículo 98 de la Ley de 27 de diciembre de 2001 señala que: «...el registrador limitará su calificación a la congruencia del juicio notarial de suficiencia con el contenido del título presentado». Y en la escritura, esta congruencia resulta de los propios términos de la misma, en la cual, por una parte, el notario ha señalado que los apoderados, y según resulta de la copia autorizada de la escritura de apoderamiento, tienen facultades para conceder préstamos con garantía hipotecaria; y por otra parte, y en base a ello, el Notario emite el juicio de suficiencia para otorgar el negocio jurídico contenido en la escritura; negocio jurídico que, y ello es incuestionable, prístino y evidente, es un préstamo hipotecario. Por lo que la congruencia que proclama el artículo 98 es, a nuestro juicio, inequívoca y clara. F.—Por ello, no es cierta la afirmación del Sr. registrador de que «el notario autorizante del título ha reseñado el documento del que nace la representación, sin incluir reseñar el contenido adecuado al acto concreto ...». Y no es cierta tal afirmación puesto que el notario no se ha limitado a reseñar los datos de la escritura de apoderamiento, sino que ha incluido el contenido del mismo adecuado al acto a documentar, al decir que «de la copia autorizada resulta que el apoderado está facultado para conceder préstamos con garantía hipotecaria». Y tampoco es cierta la afirmación del Sr. registrador al decir que «... se emplea una expresión genérica... para formalizar la presente escritura ...». Y no es cierta tal afirmación puesto que el notario no utiliza tal expresión o fórmula, sino que dice que «las facultades representativas son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura»; lo que es completamente diferente. En suma, el juicio de suficiencia notarial es coherente y concreto para el negocio documentado, dado que los apoderados tienen facultades para conceder préstamos hipotecarios, lo que se ha dicho por el notario, y el negocio documentado es un préstamo hipotecario. Si la escritura documenta un préstamo hipotecario y los apoderados tienen facultades para conceder préstamos hipotecarios, el círculo se cierra o completa, y la congruencia del juicio es palmaria».

## IV

El registrador mantuvo la calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con el preceptivo informe con fecha 26 de mayo de 2011.

**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 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,

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, 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, 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 dos apoderados.

En dicha escritura, además de detallar las circunstancias que identifican a dicha entidad representada, se especifican en relación con cada uno de los apoderados 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, mancomunadamente con otro apoderado de esta entidad, para conceder y tomar préstamos y cuentas de crédito, recibiendo las garantías necesarias reales o hipotecarias». 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 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 legítimamente 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 de los 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 calificador, 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 calificador 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 calificador 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, 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 se le transcriban facultades o 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 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, es decir 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...»), ello no impide al registrador que pueda calificar la congruencia entre

dicho juicio y el contenido del título, 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 los apoderados mancomunados. Incluye a este respecto las de «conceder y tomar préstamos y cuentas de crédito, recibiendo las garantías necesarias reales o hipotecarias», sin que el registrador haya cuestionado la congruencia entre estas facultades atribuidas a los apoderados 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 con creces suplida con la identificación somera pero suficiente de las concretas facultades representativas ejercitadas cuando estas 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.

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, 27 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.