

Interpretación del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sobre los requisitos para acreditar la representación

SUMARIO: 1.º CONSIDERACION GENERAL DEL PRECEPTO.—2.º EL ARTICULO 98.2 DE LA LEY 24/2001, DE 27 DE DICIEMBRE, EXIGE DOS REQUISITOS: LA RESEÑA Y EL JUICIO DE SUFICIENCIA, Y NO SOLO ESTE ULTIMO.—3.º INTERPRETACION DEL CONCEPTO DE RESEÑA.—4.º SIGNIFICADO DE LA «DACION DE FE» DEL ARTICULO 98.2 DE LA LEY 24/2001, Y DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA.—5.º DIFERENTES EFECTOS DE LA ACTUACION NOTARIAL Y LA REGISTRAL.—6.º LA FINALIDAD DE LA NUEVA REGULACION DEL ARTICULO 98 DE LA LEY 24/2001, DE 27 DE DICIEMBRE.—7.º LA RESOLUCION DE CONSULTA VINCULANTE DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, DE 12 DE ABRIL DE 2002.—8.º RESOLUCIONES Y SENTENCIAS POSTERIORES.

El apartado 2 del artículo 98 de la Ley de Acompañamiento 24/2001, de 27 de diciembre, dentro de «las medidas sobre justificación de la representación», establece:

«2. La RESEÑA por el Notario del documento auténtico y SU VALORACION de la suficiencia de las facultades representativas HARAN FE suficiente, POR SI SOLAS, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario».

1.º CONSIDERACION GENERAL DEL PRECEPTO

Todo precepto del ordenamiento jurídico exige ser interpretado de forma que no lleve al absurdo, dadas las reglas lógicas de interpretación derivadas del principio de *reductio ad absurdum*. Por eso, cualquier interpretación del

citado artículo 98.2 de la Ley de Acompañamiento, que partiendo del mero sentido literal llevara a la conclusión de que el juicio o valoración de suficiencia notarial suponga una vinculación total y absoluta, resultante de la dación de fe notarial, para todos los órganos del Estado y para los poderdantes y terceros que no han intervenido en el acto, provocaría la derogación de bloques normativos enteros, pues ni siquiera los Jueces y Tribunales podrían entrar a conocer acerca de si la dación de fe notarial es o no adecuada en el caso concreto, y además, provocaría que el poderdante, sin haber sido oído y sin poder defenderse, quedara vinculado por un determinado juicio notarial de suficiencia.

Como la norma no va dirigida a un funcionario concreto, por ejemplo, a los Registradores de la Propiedad, la pretensión de que la dación de fe notarial sobre el juicio de suficiencia de las facultades representativas a que se refiere el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, fuera definitivamente vinculante, provocaría el absurdo de que no podría ser destruida ni siquiera por la prueba en contrario ante los Tribunales. Y produciría una drástica reducción no sólo de las competencias de calificación de los Registradores en materia de representación, sino también de Jueces, Abogados del Estado, Inspectores de Hacienda y de la Seguridad Social, Recaudadores, Registradores de la Propiedad Mobiliaria, Industrial e Intelectual, Jueces encargados del Registro Civil, encargados de los Registros de Asociaciones, Fundaciones, Entidades Urbanísticas, etc.

Como se ha dicho acertada y gráficamente, ello daría lugar a un verdadero «terremoto legislativo», esto es, la derogación tácita de las disposiciones correspondientes a todos esos bloques normativos procesales o administrativos.

Esta primera consideración determina ya de entrada, conforme a los cánones lógico y sistemático de la interpretación de las normas dentro del ordenamiento jurídico, la necesidad de buscar otra interpretación del artículo 98.2 que sea más acorde con el ordenamiento jurídico en general.

Ante todo, el artículo 18.1.º de la LH continúa vigente sobre la necesidad del requisito de la calificación registral de los poderes por parte de los Registradores para poder practicar válidamente un asiento, porque la Ley de Acompañamiento, Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no lo ha derogado, sino todo lo contrario, le ha mantenido y le ha añadido otros párrafos, respetando, en todo caso, los «principios de la legislación registral» (cfr. art. 112.2 de la propia Ley de Acompañamiento).

Ello significa que la interpretación del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha de dirigirse a la compatibilidad con otro precepto del ordenamiento jurídico que es el citado artículo 18.1.º de la LH.

Pues bien, partiendo de estas consideraciones elementales que han de primar en toda interpretación de un precepto dentro del ordenamiento jurídico en general, daremos los siguientes pasos para la inteligencia adecuada del

artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, analizando adecuadamente todos sus términos.

2.º EL ARTICULO 98.2 DE LA LEY 24/2001, DE 27 DE DICIEMBRE, EXIGE DOS REQUISITOS, LA RESEÑA Y EL JUICIO DE SUFICIENCIA, Y NO SOLO ESTE ULTIMO

Uno de los errores que hay que evitar en la interpretación del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, es pretender que el único requisito exigido por el precepto para acreditar la representación es el juicio notarial de suficiencia.

Contra esa pretendida interpretación está el texto claro y literal del precepto, que exige que existan dos requisitos para acreditar la representación, y no sólo el juicio de suficiencia, pues el precepto dice claramente que los dos requisitos son «POR SI SOLOS», expresión esta EN PLURAL y no en singular, que significa que no basta el juicio notarial de suficiencia, sino que se requiere también la RESEÑA como requisito necesario para acreditar la representación.

Se trata de dos requisitos: la reseña y el juicio notarial de suficiencia, y no sólo este último. Veámoslos por separado.

3.º INTERPRETACION DEL CONCEPTO DE RESEÑA

Después de la Constitución de 1978, todos los preceptos del ordenamiento han de ser interpretados siguiendo el criterio de que no se opongan a lo que resulta de la Constitución.

Pues bien, la única interpretación constitucional posible del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, es la que parte del concepto de «reseña» como «narración sucinta de los hechos que sirven de motivación y fundamento al juicio notarial de suficiencia».

Todos los funcionarios públicos, y el Notario también lo es, han de actuar en sus actos realizando una motivación suficiente de los mismos. No puede realizar un juicio de suficiencia sin motivación alguna. Lo impide el artículo 9 de la Constitución, al establecer la interdicción de la arbitrariedad.

El artículo 54.1.a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, aplicable a todos los procedimientos de los órganos de la Administración Pública, exige que se establezca la motivación de los actos de los funcionarios públicos a través de una sucinta relación de hechos y fundamentos de derecho, de todos aquellos actos que afecten a derechos e intereses legítimos, entre los cuales se encuentran también los de la representación de los poderdantes que no han comparecido en el acto.

Esto significa que el requisito de la «reseña» del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, conforme al significado de la Real Academia, relativo a una «narración sucinta» y conforme al significado constitucional del artículo 54.1.a) de la Ley 30/1992, de 27 de diciembre, no puede referirse exclusivamente a los datos de la fecha de la escritura de poder que el Notario tiene a la vista, sino que ha de incluir una transcripción o relación suficiente de las facultades representativas que aparezcan en la escritura de poder como MOTIVACION SUFICIENTE por tratarse de hechos en los que después ha de basarse el juicio notarial de suficiencia.

La motivación no puede referirse a frases que sean «comodines», sino que ha de incluir los «hechos» en concreto, tal como resulten de la escritura de poder, es decir, las facultades representativas tomadas directamente del propio poder.

En consecuencia, la reseña exige expresar en la escritura, las facultades representativas tomadas del poder en cuestión, como HECHOS resultantes del propio poder, y no como «juicios» o «interpretaciones» del Notario, pues en otro caso se confundiría y mezclaría la «reseña de hechos» con el «juicio de las facultades», que son requisitos diferentes.

En conclusión, respecto a la interpretación de esa palabra del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, RESEÑA, ha de observarse que es criterio de interpretación, si admite varias, que ha de seguirse, en primer lugar, una interpretación «constitucional», y en segundo lugar, una interpretación coherente con el resto del ordenamiento jurídico (interpretación lógica y sistemática).

En definitiva, hay que partir de que la naturaleza de la actuación notarial o es jurisdicción voluntaria similar a la de los Jueces, o es administrativa, como la de los funcionarios públicos administrativos. Tanto para unos como para otros, es decir, para la totalidad de los procedimientos, las Resoluciones han de ser «motivadas». Las de las Resoluciones judiciales, porque lo exige expresamente la Constitución. Y las de las Resoluciones administrativas porque así resulta de los principios constitucionales de evitar la arbitrariedad de los poderes públicos y de seguridad jurídica de los ciudadanos, viniendo recogida expresamente también en el artículo 54.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en el presente caso, afecta a los derechos del poderdante, del apoderado y del otro contratante.

Si el acto o juicio de valoración de la suficiencia de la representación, es decir, la Resolución notarial ha de ser «motivada» por exigencias de interpretación constitucional, la reseña ha de ser, según hemos visto, una «narración» de los hechos y fundamentos de derecho, en forma sucinta, que permitan la motivación del juicio notarial de suficiencia, y eso sólo se produce a través de una «reseña» de las facultades representativas que consten en el poder para

deducir de ellas la motivación, que tiene como finalidades la defensa de los interesados y el control de los actos del Notario en ulteriores vías, sean las de los recursos gubernativos o jurisdiccionales.

Y se confirma ese concepto de reseña, incluso más pormenorizada todavía cuando lo exige una Ley, por el apartado 3 del artículo 98 de la propia Ley 24/2001, en el que se llega al mismo resultado, pues en él se prevé que se unan a la matriz, original o por testimonio, LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA MISMA, «cuando así lo exija la ley», y en «los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita».

4.º SIGNIFICADO DE LA «DACION DE FE» DEL ARTICULO 98.2 DE LA LEY 24/2001 Y DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA

La RESEÑA, interpretada en la forma indicada, y el juicio notarial de valoración de la suficiencia, HARAN FE POR SI SOLAS de la representación acreditada bajo la responsabilidad del Notario. Así lo dice el artículo 98.2 de la Ley 24/2001.

¿Qué significa en este precepto HARAN FE POR SI SOLAS?

Ante todo, conforme a lo ya indicado, hacen fe AMBAS ACTUACIONES, es decir, la RESEÑA Y EL JUICIO DE SUFICIENCIA, y no sólo el juicio de suficiencia notarial, por lo que la reseña es un elemento fundamental para que «haga fe».

¿Y qué significa en este apartado HARAN FE?

La dación de fe notarial tiene varios grados y varios significados en el ordenamiento vigente.

Hay una dación de fe como prueba plena que sólo puede desvirtuarse por la querella de falsedad. Esta dación de fe es la que determina las presunciones de veracidad y de integridad, y se refiere a LOS HECHOS QUE EL NOTARIO PERCIBE POR LOS SENTIDOS, pues sólo los hechos pueden ser veraces o falsos, y sólo los hechos percibidos por los sentidos pueden ser impugnados por falsedad. A ellos se refiere concretamente el apartado a) del artículo 1.º del Reglamento Notarial: «Como funcionarios (los Notarios) ejercen la fe pública notarial, que tiene y ampara un doble contenido: En la esfera de los hechos, la exactitud de los que el Notario ve, oye o percibe por sus sentidos».

En cambio, los JUICIOS de cualquier funcionario no son incontrovertibles, y desde luego no cabe respecto a los mismos la querella de falsedad, sino la querella por prevaricación, que da lugar a una responsabilidad penal diferente. El valor probatorio de ese juicio es el que resulte de los distintos

medios de prueba en el procedimiento correspondiente en que se plantee, sea judicial, registral o administrativo.

El juicio no puede tener un valor VINCULANTE absoluto para otros procedimientos, porque, como un precepto no se dirige exclusivamente al valor respecto a un determinado funcionario (el Registrador), ya que la Ley no distingue, si tuviera valor de vinculación absoluta, supondría la derogación de preceptos enteros del ordenamiento, y cambiaría totalmente los diferentes procedimientos judiciales y administrativos sobre la prueba. Tampoco puede significar una VINCULACION ABSOLUTA PARA EL PODERDANTE y LOS TERCEROS, pues ambos quedarían en completa indefensión, al no haber intervenido en el acto notarial de dación de fe.

Por tanto, el JUICIO NOTARIAL no puede implicar VINCULACION ABSOLUTA.

Entonces ¿qué significado tiene?

Puede significar dos cosas:

- O bien significa que el Notario DA FE DE SU PROPIO JUICIO, es decir, da fe de haber realizado un juicio de valoración de suficiencia de la representación, con las consecuencias de responsabilidad inherentes al mismo, y con las consecuencias de aportación de prueba —no irrefutable— en los procedimientos judiciales y administrativos. Apoya esta conclusión que el artículo 17.bis.2 de la Ley del Notariado, introducido por la Ley 24/2001, se refiere expresamente a que el «Notario DARA FE DE QUE, A SU JUICIO (los otorgantes) TIENEN CAPACIDAD Y LEGITIMACION». No da fe directamente de la capacidad y legitimación, pues no son hechos incontrovertibles, sino que da fe QUE A SU JUICIO tienen capacidad y legitimación.
- O bien podría tener, a lo sumo, el valor de UNA PRESUNCION. Ahora bien, las presunciones son LEGALES, es decir, no se presumen, y sólo se admiten las expresamente establecidas con tal carácter (cfr. art. 385.1 LEC). En ninguna Ley, ni tampoco en la Ley del Notariado, reformada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, hay PRESUNCION DE LEGALIDAD NI DE LEGITIMACION NI DE SALVAGUARDA DE LOS TRIBUNALES, respecto al juicio del Notario, sino únicamente presunción de veracidad de los hechos y presunción de integridad de las declaraciones respecto a otros posibles documentos (cfr. art. 17.bis.2 de la Ley del Notariado citado, y art. 319.1 LEC).

Por otro lado, las presunciones son siempre SUBSIDIARIAS, según interpretación jurisprudencial, en el sentido de que sólo cabe acudir a las mismas, cuando no resulte probado directamente el hecho a que las mismas se refieren, y es claro que con la interpretación de reseña anteriormente apuntada, la

dación de fe recoge los elementos suficientes para que en el procedimiento correspondiente se puedan comprobar los extremos de la representación.

Y en tercer lugar, y como consecuencia del carácter anterior, las presunciones son DESVIRTUABLES por la prueba en contrario (cfr. art. 385.3 LEC). Ahora bien, a través de la reseña motivada, puede comprobarse en el procedimiento correspondiente en el que se aporte el juicio notarial (sea registral, administrativo o judicial), si la presunción concuerda o no con los hechos.

Así, por ejemplo, respecto a TODOS LOS JUICIOS DEL NOTARIO, a diferencia de los hechos perceptibles por los sentidos, cabe su desvirtuación en cualquier procedimiento en que se planteen, y concretamente también en el registral:

- El juicio de capacidad se desvirtúa si de la propia escritura o del Registro resulta que el Notario dice que una persona tiene capacidad, a su juicio, y resulta de la propia escritura que es menor de edad y según la Ley no tiene capacidad. O bien, que el Notario dice que, a su juicio, tiene capacidad y resulta del Registro que está incapacitado y nombrado tutor.
- El juicio de identidad se desvirtúa si habiendo dado fe el Notario de la identidad de los otorgantes, resulta que en el Registro figura con los mismos nombres y apellidos pero con un Documento Nacional de Identidad diferente, o casado con otra persona de nombre diferente, lo cual requiere la correspondiente aclaración complementaria.
- El juicio de legitimación o de representación del Notario se desvirtúa cuando el Notario da fe de que, a su juicio, tienen legitimación o facultades suficientes representativas, y resulta de la reseña de los hechos, es decir, de la parte transcrita del poder, que el apoderado carece de facultades suficientes para el acto otorgado, porque en el poder consta un poder para vender y segregar y resulta que el acto es de constituir hipotecas, por ejemplo.
- En todos los casos, la desvirtuación de la presunción resulta de los datos que se tienen en cuenta en el propio procedimiento de que se trate.

5.º DIFERENTES EFECTOS DE LA ACTUACION NOTARIAL Y LA REGISTRAL

A lo dicho anteriormente, ha de unirse el distinto efecto de la dación de fe notarial y de la inscripción registral, que dan lugar a la exigencia de los dos requisitos previstos por el ordenamiento: el juicio notarial de suficiencia, junto a la reseña, para la formalización de la escritura; y el juicio del Regis-

trador o control de legalidad registral derivado de la calificación, como requisito imprescindible para que se pueda practicar cualquier asiento registral.

La dación de fe notarial se refiere a la FORMA del acto; y en cambio, la inscripción registral se refiere a la PUBLICIDAD, que es cuestión completamente diferente.

La FORMA es el modo de exteriorización de las declaraciones de voluntad del acto o negocio jurídico (arts. 1.278 a 1.280 del Código Civil).

En cambio, la PUBLICIDAD REGISTRAL es la exteriorización de los derechos reales inmobiliarios y demás situaciones jurídicas registradas a través del asiento registral (arts. 605 a 608 del Código Civil).

La dación de fe notarial se refiere a los actos entre las partes contratantes. En cambio, la calificación registral como requisito del asiento registral y de la publicidad *erga omnes* que éste genera, se refiere a los efectos respecto a terceros.

La actuación notarial se refiere a la PRUEBA DE LAS OBLIGACIONES, en cambio, la PUBLICIDAD REGISTRAL DE LOS ASIENTOS se refiere a la OPONIBILIDAD DE LOS DERECHOS REALES RESPECTO A TERCEROS.

La prueba de las obligaciones del documento público se refiere exclusivamente al hecho del otorgamiento y a su fecha, y respecto a terceros sigue tratándose de una cuestión de PRUEBA DE OBLIGACIONES, no de derechos reales inmobiliarios, pues la OPONIBILIDAD Y LA PRUEBA DE ESTOS RESPECTO A TERCEROS se produce a través de la inscripción, lo que requiere la previa CALIFICACION REGISTRAL como requisito de forma ineludible del asiento (cfr. art. 18.1.º LH incluido en el Título II titulado «DE LA FORMA y efectos de la inscripción»).

Por tanto, los ámbitos y efectos de la forma notarial y de la publicidad registral son diferentes, y de ahí que sea perfectamente compatible que, una vez apreciada por el Notario la suficiencia de la representación, en su caso, se precise el juicio o control de la calificación registral para determinar si a efectos de la práctica del asiento registral, dicho juicio, teniendo en cuenta la reseña de hechos realizada por el Notario, es suficiente a efectos de la publicidad registral, sin perjuicio de los recursos existentes contra la misma.

6.º LA FINALIDAD DE LA NUEVA REGULACION DEL ARTICULO 98 DE LA LEY 24/2001, DE 27 DE DICIEMBRE

Del mismo modo que la lógica constitucional e interpretativa impide que se pueda atribuir al artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, una configuración vinculante del juicio notarial de suficiencia, por sí solo, también hay que reconocer que no cabe considerar un precepto como totalmente

inútil, y de ahí que haya que dar algún sentido a la nueva regulación del artículo 98.2.

¿Y cuál es la finalidad de la nueva regulación legal? No cabe duda de que es la resultante de su propio tenor. Si el precepto exige que el Notario, además de la reseña, realice un juicio notarial de suficiencia que acredite la representación, la finalidad del precepto es evitar en lo sucesivo la práctica frecuente de formalizar las escrituras públicas con mandatarios verbales y pendientes de ratificación, que tanta inseguridad jurídica creaban para los otorgantes, pues dejaban pendiente de eficacia un negocio jurídico a pesar de haber sido otorgado ante un funcionario público.

El juicio notarial de suficiencia, previa la reseña de las facultades interpretativas, impedirá que se utilice la práctica viciosa de las representaciones no acreditadas y pendientes de ratificación. Bien está que en casos de urgencia se utilicen otro tipo de documentos, como podrían ser los privados, para dar salida a situaciones de ese tipo, pero lo que la Ley pretende evitar es que se prodiguen situaciones ineficaces susceptibles de crear inseguridades a pesar de haberse utilizado la dación de fe notarial.

Eso es nada más y nada menos lo que prevé el artículo 98.2 de la Ley: la obligación del Notario, bajo su responsabilidad, de realizar siempre un juicio o valoración de suficiencia de la representación, lo que excluye precisamente los supuestos en que dicha representación no está acreditada ante el mismo.

7.º LA RESOLUCION DE CONSULTA VINCULANTE DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, DE 12 DE ABRIL DE 2002

Esta Resolución, que constituye una disposición general vinculante para Notarios y Registradores y no sólo para estos últimos, parte de las ideas anteriormente expuestas, por lo que su interpretación se acomoda perfectamente a los criterios interpretativos resultantes del artículo 3.º del Código Civil y de la Constitución, en el sentido de exigir los dos requisitos, reseña y juicio notarial de suficiencia, y no sólo este último para que pueda entenderse acreditada la representación.

Y además, hace una interpretación coordinada del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, con el artículo 18.1.º de la LH, reconociendo las funciones notarial y registral, cada una en su ámbito propio, en relación con la representación.

La citada Resolución bien claramente dice que «la reseña identificativa» del documento mediante el que se acredite la representación habrá de consistir en una sucinta narración de las señas distintivas del documento auténtico

que se haya exhibido, y EN UNA RELACION O TRANSCRIPCION SOME-RA PERO SUFICIENTE DE LAS FACULTADES REPRESENTATIVAS».

Y dice que ello es «PARA QUE EL REGISTRADOR EJERZA SU FUNCION CALIFICADORA Y PUEDA COMPROBAR LA ADECUACION DE LAS FACULTADES REPRESENTATIVAS AL NEGOCIO OTORGADO CUYA INSCRIPCION SE PRETENDE» (Fundamento 8 de la Resolución de 12 de abril de 2002). Y precisamente por tal razón, el Notario ha de indicar «LAS FACULTADES DE REPRESENTACION, LA SUFICIENCIA, EL AMBITO O EXTENSION DE ESTAS Y LAS CIRCUNSTANCIAS QUE ACREDITEN LA SUBSISTENCIA DE LAS MISMAS (Fundamento 5 en párrafo antepenúltimo).

Y añade también que «DE AHI QUE EN MATERIA REPRESENTATIVA, EL REGISTRADOR DEBA SEGUIR REALIZANDO SU FUNCION CALIFICADORA, COMO DEMUESTRA EL ARTICULO 18 DE LA LEY HIPOTECARIA, CUYO TENOR LITERAL PERMANECE INVARIABLE TRAS LA REFORMA LLEVADA A CABO POR LA LEY 24/2001». Debiendo resultar de la escritura «los particulares bastantes para que el Registrador califique la capacidad del otorgante con relación al acto que se pretende inscribir» (Fundamento 5 citado).

8.º RESOLUCIONES Y SENTENCIAS POSTERIORES

A pesar de esta equilibrada Resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, con la finalidad de resolver una consulta de carácter general, vinculante para Notarios y Registradores, conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 24/2002, de 27 de diciembre, en la que fueron parte el Consejo General del Notariado, como solicitante de la consulta, y el Colegio Nacional de Registradores, en trámite de alegaciones, lo cierto es que a los pocos días de la misma fueron apareciendo otras Resoluciones de la propia Dirección General en recursos gubernativos en los que no fueron parte dichos cuerpos, y que son contradictorias con la doctrina mantenida en aquella Resolución de carácter general o de consulta vinculante.

Es el caso de las Resoluciones de la propia DGRN de fechas 23 y 26 de marzo y 3 y 21 de abril y 8 de noviembre de 2002, dictadas en sendos recursos gubernativos. Una posición diferente mantiene la Resolución de 30 de septiembre de 2002, que resuelve otro recurso gubernativo en forma totalmente contraria a las anteriores acerca del mismo supuesto de hecho.

Estas contradicciones han sido reconocidas por la misma Dirección General en varias Resoluciones de recursos de queja planteadas por Notarios contra Registradores de la Propiedad que habían extendido notas de calificación negativa en materia de poderes, entre ellas, la Resolución de 17 de

diciembre de 2002, rectificada por la de 28 de marzo de 2003, que dice, a este propósito:

«Por cuanto antecede, dado que el juicio notarial de suficiencia se ajusta a las Resoluciones de 23, 26 y 27 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002, pero no a la de 30 de septiembre de este mismo año, y dadas las dificultades que ha suscitado la recta interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, como lo demuestra la gran cantidad de recursos planteados y la clarificación que ha significado la Resolución de 30 de septiembre de 2002, procede archivar la denuncia».

Incluso las Resoluciones de la DGRN de 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, en sus respectivos Fundamentos de Derecho 3, dan por superada la doctrina de las Resoluciones de 23 y 26 de marzo y 3 y 21 de abril de 2002.

La Resolución de 30 de septiembre de 2002 señala que no basta que el Notario se limite «a expresar lacónicamente el juicio de suficiencia de las facultades representativas (vgr... “para el otorgamiento de esta escritura...” o expresiones análogas) sin una referencia concreta a la razón o razones en que se basa su apreciación», lo que «impide al Registrador el ejercicio de su función calificadora, al no poder éste comprobar si existe armonía o coherencia entre la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas y el contenido de la escritura».

Por tanto, la Resolución de 30 de septiembre de 2002 contradice la doctrina de las Resoluciones de 23 y 26 de marzo y 3 y 21 de abril de 2002.

Estas Resoluciones de 23 y 26 de marzo y 3 y 21 de abril de 2002, incluso la de 8 de noviembre de 2002, incurren en lo que los Manuales de Lógica denominan «la falacia de la petición de principio», que es «cuando para probar una proposición se toma ella como premisa, es decir, se toma por principio la conclusión que se ha de probar».

Efectivamente, según dichas Resoluciones, de la mera afirmación de una premisa menor, que es la afirmación de que el negocio documentado se denomina compraventa o crédito hipotecario, hay que presumir o deducir la premisa mayor, es decir, que el apoderado tiene facultades para otorgar una escritura de compraventa o de crédito hipotecario.

El juicio lógico de suficiencia de las facultades representativas se construye sobre la base de una premisa mayor, que es la de que el poder contiene facultades para vender; una premisa menor, que es que el apoderado en un acto concreto realiza una compraventa; y una conclusión, derivada de las premisas mayor y menor, que es la de que el apoderado tiene facultades para realizar esa concreta escritura de compraventa.

Pues bien, dichas Resoluciones señalan que de la afirmación de la premisa menor hay que deducir: la conclusión, esto es, que el compareciente

está facultado para celebrar el negocio documentado; y de la premisa menor hay que deducir la premisa mayor, esto es, que el compareciente estaba facultado genéricamente para concertar compraventas o créditos hipotecarios.

Esta petición de principio en que incurren las citadas Resoluciones contradice lo que resulta de la Resolución de consulta vinculante, de 12 de marzo de 2002, que separa perfectamente la reseña y el juicio de suficiencia, y distingue perfectamente las premisas mayor, menor y conclusión, a efectos de la realización de la calificación registral.

Por otra parte, la Dirección General ha dado lugar a numerosas Resoluciones «presuntas» confirmatorias de la calificación registral que había considerado insuficiente la reseña hecha por el Notario de las facultades representativas.

Ultimamente, en medio de esta enorme «Torre de Babel», y con ocasión de esas otras Resoluciones presuntas de la propia DGRN, se han producido impugnaciones planteadas por Notarios contra las mismas, que han dado lugar a su vez a varias decisiones judiciales de distinto signo. Así, una sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Vitoria, de fecha 31 de marzo de 2003, y una sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, de fecha 30 de junio de 2003 (que revoca una sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid), actualmente en trámite de recurso de casación contra ella ante el Tribunal Supremo, se inclinan por la interpretación dada por las citadas Resoluciones de la DGRN, de 23 y 26 de marzo y 3 y 21 de abril y 8 de noviembre de 2002.

En cambio, las sentencias dictadas por los Juzgados de las capitales de provincia de Alicante, de 27 de marzo de 2003, y de Palma de Mallorca, de 19 de mayo de 2003, se inclinan por mantener la calificación registral de los poderes, estando actualmente en trámite de apelación.

Así, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 2 de Alicante, de fecha 27 de marzo de 2003, confirma que son necesarios dos requisitos, reseña y juicio de suficiencia, para acreditar la representación, y no sólo el último de ellos.

Y confirma también el concepto de reseña como relación o transcripción suficiente de las facultades representativas, sin que basten fórmulas estereotipadas o que sean repetitivas y simple «comodines», sino que por el contrario, han de incluir las facultades representativas en cada caso, tal como resulten de las escrituras de poder, para que el Registrador las pueda calificar, y no se haga «imposible de facto» la función calificadora.

La sentencia es bien expresiva sobre esta cuestión, y la resuelve acertadamente, partiendo de la necesaria calificación registral en materia de poderes, conforme al vigente artículo 18.1.º LH y a lo que estableció la Resolución de la DGRN de consulta vinculante, de 12 de abril de 2002, y en contra de

lo que luego pretendieron las Resoluciones de la propia DGRN, de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002.

Concretamente, en el FUNDAMENTO DE DERECHO cuarto de dicha sentencia, se dice:

«Ahora bien, la claridad de los pronunciamientos contenidos en la RESOLUCION comentada ha venido siendo cuestionada por la propia DGRN, que en sucesivas Resoluciones de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002 parece, por así decirlo, querer desvincularse de aquéllos, desdibujando, hasta prácticamente suprimir, las respectivas exigencias de la reseña identificativa y del juicio de suficiencia.

En efecto, aunque en dichas Resoluciones se comienza por asumir la diferencia LEGALMENTE CONTEMPLADA entre la inserción de la reseña identificativa —que podrá CONSISTIR en una referencia o relación de las FACULTADES representativas o en una TRANSCRIPCION somera pero suficiente de las facultades atinentes al caso— y la expresión del juicio de suficiencia —recomendando RECHAZAR expresiones lacónicas sin una referencia concreta a la razón o razones en que el Notario basa su APRECIACION, debiendo hacerlo por referencia expresa a su CONTENIDO en congruencia con el de la escritura que autoriza— sin embargo, se admitió que el juicio notarial de SUFICIENCIA de las facultades representativas se emitiera en relación SIMPLEMENTE con el otorgamiento de la escritura que previamente era calificada conforme al ARTICULO 156.9.º del Reglamento Notarial, adverbando expresiones como LA DE... “COPIA autorizada del referido poder he tenido a la vista y JUZGO, bajo mi RESPONSABILIDAD, con facultades representativas suficientes para el acto o contrato que se instrumenta en esta escritura”, similar a la empleada por el Notario demandante en el caso que nos OCUPA... “Copias autorizadas de referidas escrituras he tenido a la VISTA, y JUZGO bastante para este ACTO”.

Con esta reinterpretación del artículo 98, la DGRN en realidad transforma lo que eran dos exigencias en una sola, pues la reseña de las FACULTADES pierde autonomía respecto del juicio de SUFICIENCIA y aquella y ESTE se funden en una sola PROPOSICION pretendidamente apodíctica QUE, ADEMÁS, ha de complementarse con la remisión a la calificación del acto efectuada por el Notario al inicio del otorgamiento. De seguir esta TESIS, BASARÍA con la previa calificación de la escritura para que con una fórmula genérica y sacramental como las descritas —de indiscutible eficacia UNIVERSAL por cuanto sirve POTENCIALMENTE para cualquier escritura con independencia de su contenido— se ESTIMARAN cumplidas las exigencias del precepto en cuestión, IMPIDIENDO, de FACTO, el ejercicio de la FUNCION CALIFICADORA, que en materia de capacidad de los OTORGANTES impone al Registrador el vigente ARTICULO 18 de la LH, que quedaría en este extremo vacío de CONTENIDO».

Y la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 13 de Palma de Mallorca, de fecha 19 de mayo de 2003, entiende que no basta que el Notario haga constar que a su juicio tienen los otorgantes capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura de préstamo hipotecario, «pues el Notario debió hacer una transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas de los apoderados, y que por no hacerlo, infringió lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, y la Resolución de 12 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación del referido artículo, respecto de los títulos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles».

Estas dos últimas sentencias contienen la doctrina adecuada, porque resuelven esta cuestión tan polémica acerca de la interpretación del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, con arreglo a los criterios interpretativos que aquí se aceptan en estas notas, en las que, en definitiva, se parte de la distinción entre los conceptos de reseña y juicio notarial de suficiencia, como conceptos diferentes que no se pueden mezclar ni confundir, sino delimitar conforme a los postulados anteriormente indicados, de acuerdo con los criterios interpretativos constitucionales y del artículo 3 del Código Civil.

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
Registrador de la Propiedad de Figueres