

Sobre la calificación de los poderes tras el artículo 98 de la Ley 24/2001

SUMARIO: 1. EL ARTICULO 98 DE LA LEY 24/2001, DE 27 DE DICIEMBRE.— 2. LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN: 2.1. LA CONSULTA VINCULANTE DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO Y LA RDGRN, DE 12 DE ABRIL 2002. 2.2. LAS RESOLUCIONES DE 23 DE ABRIL, 26 DE ABRIL, 3 DE MAYO, 21 DE MAYO, Y 8 DE NOVIEMBRE DE 2002. 2.3. LA RESOLUCIÓN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2002.—3. LA SENTENCIA DE 23 DE ENERO DE 2003 DEL JPI NUMERO 1 DE VALLADOLID.—4. LA SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALLADOLID, DE 30 DE JUNIO DE 2003.—5. LA SENTENCIA DE 27 DE MARZO DE 2003 DEL JPI NUMERO 2 DE ALICANTE.—6. LA SENTENCIA DE 31 DE MARZO DE 2003 DEL JPI NUMERO 6 DE VITORIA.—7. CONCLUSION.

1. EL ARTICULO 98 DE LA LEY 24/2001, DE 27 DE DICIEMBRE

El motivo de este estudio lo constituye el debate relativo a la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social, que se ha suscitado entre los cualificados profesionales a los que se dirige y la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por ser el referido precepto el objeto de estudio, considero de interés su transcripción:

«1. 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.

2. 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 la representación del Notario.

3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la Ley y podrán serlo aquellos que el Notario autorizante juzgue conveniente. 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».

En términos directos son dos las cuestiones que plantean dudas interpretativas: *a)* cómo debe ser redactada la reseña de facultades a que se refiere el artículo 98.1, y *b)* si tras este precepto son o no inscribibles en el Registro de la Propiedad, por sí solas, las escrituras públicas en las que la representación acreditada mediante documento auténtico es reseñada por el Notario y valorada por éste, bajo su responsabilidad, como suficiente, sin necesidad de acompañar, unir, transcribir o testimoniar a las escrituras el título del que resulte la representación.

Es claro que, siendo estos últimos los extremos más exactos de los que resulta el problema, la controversia ha trascendido el estricto ámbito notarial, puesto que la interpretación que se dé al precepto puede afectar al desempeño de la función de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en concreto al cumplimiento de su deber de calificar *ex* artículo 18 LH. Y es por ello que ha determinado una serie relativamente elevada de Resoluciones de la DGRN durante el pasado año 2002, y, por ahora, dos sentencias de Juzgado de Primera Instancia.

2. LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN

Como se ha indicado, hasta la fecha y desde el mes de abril del pasado año, la DGRN ha tenido oportunidad de dictar, salvo error u omisión por mi parte, ocho Resoluciones en las que la cuestión de fondo estaba relacionada con el citado artículo 98. A su análisis se dedican los siguientes epígrafes:

2.1. LA CONSULTA VINCULANTE DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO Y LA RDGRN, DE 12 DE ABRIL DE 2002

La Resolución de mayor trascendencia y que, en (y por) principio, debiera haber tenido la virtud de cerrar las dudas interpretativas sobre el referido artículo es la de 12 de abril de 2002.

La razón de la Resolución se encontraba en la consulta vinculante que el Consejo General del Notariado formuló a la DGRN relativa a su criterio «sobre el ámbito de aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, respecto de

los títulos inscribibles cuando éstos contengan un juicio notarial de suficiencia de representación o apoderamiento por parte del Notario; específicamente si —no obstante el mandato legal contenido en el apartado 2 del art. 98— los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles pueden exigir que las escrituras públicas contengan la transcripción de los documentos que se hayan aportado para acreditar la representación alegada», o si, por el contrario, «conforme al artículo 98 citado, basta al efecto con que el Notario haga constar la suficiencia de las facultades representativas bajo su responsabilidad sin necesidad de transcribir aquellos documentos ni aportarlos».

Planteada la cuestión en términos breves: a la DGRN se le solicitaba que decidiera si conforme al referido artículo 98, las escrituras públicas en las que el Notario reseña que la representación le ha sido acreditada mediante documento auténtico y la valora, bajo su responsabilidad, como suficiente, son o no inscribibles, por sí solas, sin necesidad de acompañar a las escrituras o unir, transcribir o testimoniar a las mismas dicho documento representativo.

A los efectos de subrayar la importancia de esta Resolución, así como de contrastarla con los hechos posteriores a la misma, entiendo oportuno recordar el texto literal del párrafo 2 del artículo 103 de la Ley 24/2001 y del párrafo 10 del artículo 327 LH.

En virtud del primero: «2. Las consultas evacuadas de conformidad con lo dispuesto en este artículo serán vinculantes para todos los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, quienes deberán ajustar la interpretación y aplicación que hagan del ordenamiento a las mismas».

Mientras que por el segundo se dispone que «Publicada en el *Boletín Oficial del Estado* la Resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registros mientras no se anule por los Tribunales...».

El punto de partida de la Resolución lo constituye el estudio del ya citado artículo 98.2. La DGRN, para su interpretación, considera necesario recordar que: no se ha de confundir, sino entender como distinto, el ámbito y efectos de la escritura pública del propio de los asientos del Registro. Y así, «mientras que la primera atañe a la forma del negocio jurídico, los segundos atienden a la publicidad de los derechos reales que en su caso se pueden haber creado en virtud del mismo y sus efectos frente a terceros adquirentes. De ahí que no siempre y necesariamente hayan de coincidir los requisitos exigidos por la legislación notarial para la redacción de las escrituras con los requisitos impuestos por la legislación hipotecaria para practicar la inscripción».

En consecuencia, y por lo que respecta a esta última legislación, subraya que el artículo 18 LH, «al regular la calificación registral, no predetermina el contenido de la escritura pública, sino que éste viene definido por la legislación notarial (cfr. art. 1.217 del Código Civil). Pero los requisitos para que

el derecho constituido en virtud de la misma sea inscribible en el Registro si son establecidos por la legislación hipotecaria».

Por lo que el parecer de la DGRN relativo al artículo 98.2 es que éste debe encuadrarse en el ámbito de redacción de las escrituras públicas, precepto «que debe interpretarse en relación con el contexto de la Ley (cfr. art. 3.1 del Código Civil) que no ha modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva ni la función que en ese esquema desarrollan sus protagonistas. En este sentido, aunque la norma indudablemente incrementa la fe pública notarial en materia de representación, lo hace sin merma de la función calificadora de los Registradores» (F.J. 3, último párrafo).

Es evidente que el peso del razonamiento se halla en la consideración del sistema de seguridad jurídica preventiva vigente en nuestro Ordenamiento, pues constituye su contexto.

La seguridad que ofrece este sistema se sustenta en dos apoyos: De un lado, la fe pública que se atribuye a determinadas declaraciones o narraciones del Notario autorizante respecto de ciertos hechos y manifestaciones negociales, entre ellas —y por lo que interesa a este estudio— la DGRN señala expresamente el juicio relativo a la capacidad natural y jurídica, que «reviste una especial certidumbre que alcanza rango de fuerte presunción *iuris tantum*, de modo que vincula *erga omnes* y obliga a pasar por ella, en tanto no sea revisada judicialmente con base en una prueba contraria que no deberá dejar margen racional de duda, unida a la presunción *iuris tantum*, de validez e integridad de la escritura». Ambas presunciones «operan combinadamente para producir los efectos que le son propios y, entre ellos, la inscribibilidad en los Registros Públicos».

Expresamente se hace constar en la Resolución la vigencia de las anteriores consideraciones tras la reforma que introduce el artículo 98 al juicio de suficiencia de las facultades representativas, «lo cual es razonable, pues no se entendería con facilidad que la fe pública abarcara, lo más, la capacidad y legitimación del otorgante, y no fuera suficiente para abarcar la capacidad y legitimación de su representante».

El segundo de los apoyos lo constituye la fe pública derivada de la inscripción en el Registro de un derecho real, pues le dota de plenitud de efectos (así *ex art. 1 y 38 LH*). Fe y efectos que resultan «del juicio añadido que el Registrador realiza bajo su exclusiva responsabilidad (art. 18 LH), de la validez de los títulos presentados a inscripción y a los únicos efectos de practicar, suspender o denegar la operación registral solicitada».

De donde concluye —con carácter vinculante— que: «en materia representativa, el Registrador deba seguir realizando su función calificadora, como demuestra el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, cuyo tenor literal permanece invariable tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001».

Sentado lo anterior, y a fin de evitar interpretaciones que desvirtúen el sentido de la conclusión, la propia DGRN explica su criterio diciendo que:

«Esto no significa que, en cuanto a la forma de acreditación de la representación, siga igual que hasta ahora. Cuando el Notario haya realizado el juicio de suficiencia, y de la escritura resulten los particulares bastantes para que el Registrador califique la capacidad del otorgante con relación al acto que se pretende inscribir, el Registrador no podrá exigir la documentación complementaria», ni podrá revisar el juicio del Notario «sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que —como podrá ocurrir excepcionalmente— de la propia escritura o del Registro resulte contradicha dicha apreciación), [ni] la valoración que el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno, que hayan sido acreditadas y reseñadas en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, siempre, claro está, que tal reseña permita el ejercicio de la calificación registral a los efectos de practicar, suspender o denegar la operación registral solicitada, y siempre que, como se ha señalado, de la propia escritura o del Registro no resulte contradicha tal apreciación».

La DGRN establece como exigencias que deben concurrir en la escritura, a fin de impedir que el Registrador pueda proceder a la revisión de la valoración realizada por el Notario de las facultades del representante, que: «el Notario autorizante deberá indicar somera, pero suficientemente, los datos de la escritura en cuya virtud se confirieron las facultades representativas, la suficiencia, el ámbito o extensión de éstas y las circunstancias que acrediten la subsistencia de las mismas (hecho de la exhibición al Notario de la copia autorizada o, en su caso, datos de inscripción en el Registro Mercantil).»

E interpreta los efectos que provoca, en el ámbito de los deberes/facultades del Registrador, la valoración o juicio de suficiencia realizado y expresado por el Notario en los términos indicados respecto de las facultades representativas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera, diciendo que le eximirá «de realizar mayores averiguaciones al respecto, y no podrá exigir como documentación complementaria la aportación de la copia autorizada o la transcripción literal total en la escritura de las facultades representativas. Tampoco serán exigibles fórmulas sacramentales, ni la afirmación por parte del Notario de que al expresar la suficiencia el ámbito de las facultades representativas haya nada omitido que desvirtúe el juicio de suficiencia».

Y la razón de este límite a la función calificadora del Registrador la encuentra en que el artículo 98.2, «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 sufi-*

ciente, por sí solas, de la representación acreditada— y excluye la petición de la escritura de poder como documento complementario».

Lo que, desde luego —sigue diciendo la Resolución— no puede impedir que el Registrador aprecie que una escritura adolezca de un defecto de forma extrínseca, que pueda consistir, por ejemplo, en la omisión en el documento del juicio de suficiencia de la representación, o la insuficiente expresión de los extremos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora. Ni tampoco excluye que al calificar el título pueda apreciar que se haya en contradicción con lo que resulte del mismo documento o de los asientos del Registro.

Además, a juicio de la DGRN, la anterior interpretación se encuentra revalidada por el párrafo tercero del artículo 98, que «no establece una exigencia de unión, incorporación o transcripción total del documento auténtico aportado para acreditar la representación alegada».

2.2. LAS RESOLUCIONES DE 23 DE ABRIL, 26 DE ABRIL, 3 DE MAYO, 21 DE MAYO, Y 8 DE NOVIEMBRE DE 2002

La razón por la que se agrupan estas Resoluciones radica, de un lado, en el origen geográfico de los casos: todas ellas provienen de León, pero también, en segundo lugar, por la concurrencia de un dato subjetivo: si bien los señores Notarios recurrentes son diversos, el señor Registrador, cuya calificación es objeto de recurso, es el mismo, en tanto que titular del Registro de la Propiedad número 2 de la referida capital.

2.2.1. *Los supuestos de hecho de las diversas Resoluciones*

1. *Resolución de 23 de abril*: Doña Esther M. H. G., en representación del Banco Herrero otorgó, mediante escritura pública, carta de pago de determinado préstamo con garantía hipotecaria, en la que además se consentía en la cancelación de la hipoteca.

En la escritura el Notario, al realizar la fe de capacidad, se decía lo siguiente: «Hace uso del poder que tiene conferido el día 4 de marzo de 1997, ante el Notario don José A. C. C., bajo el número 620 de su protocolo, el cual me asevera vigente. 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. Inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, en el tomo 1032, General, folio 177, hoja As-755, inscripción 1558».

Presentada la copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de León, el señor Registrador decidió suspender su ins-

cripción «por no acreditarse las facultades representativas de los otorgantes que intervienen como apoderados».

2. *Resolución de 26 de abril:* Doña Ana L. C. intervino como apoderada de «Construcciones López Pérez, S. L.» en el otorgamiento de escritura pública de venta de determinados inmuebles a don Alfonso G. A. En la escritura se decía literalmente: «Se encuentra [doña Ana] facultada para este acto por escritura de poder especial, otorgada por el Administrador Unico, don Angel L. P., ante mí, el día 23 de noviembre de 2001, número 3.239 de protocolo, el cual me asevera vigente. Copia autorizada del referido poder he tenido a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para el contrato que se instrumenta en esta escritura».

Presentada la copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de León, el señor Registrador decidió suspender su inscripción «por no acreditarse las facultades representativas de los otorgantes que intervienen como apoderados».

3. *Resolución de 3 de mayo:* Don José Buenaventura L. F. y don Luis P. G. del C., en nombre y representación de la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid», otorgaron mediante escritura pública carta de pago de determinado préstamo con garantía hipotecaria, en la que además se consentía en la cancelación de la hipoteca.

En la escritura se expresaba lo siguiente: «Don José Buenaventura L. F. hace uso del poder que le tiene conferido el día 27 de abril de 1995, ante el Notario de Madrid don Gerardo M. de D., con el número 2.301 de protocolo, el cual me asevera vigente. Don Luis P. G. del C. hace uso del poder que le tiene conferido el día 9 de marzo del año 2000, ante el Notario de Madrid don Gerardo M. de D., con el número 1.690 de Protocolo, el cual me asevera vigente. Copia autorizada de los referidos poderes 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*».

Presentada la copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de León, el señor Registrador decidió suspender su inscripción «por no acreditarse las facultades representativas de los otorgantes que intervienen como apoderados».

4. *Resolución de 21 de mayo:* Doña Laudelina S. G. vendió una casa a doña Anisia G. M. En la escritura pública de venta compareció don Miguel-Angel P. L. en nombre de doña Anisia, expresándose por el Notario que lo hacía como apoderado, «según resulta de copia autorizada de escritura de apoderamiento que tengo a la vista, otorgada en esta ciudad, a mi testimonio, con esta misma fecha, en el que a mi juicio y bajo mi responsabilidad *se le conceden facultades bastantes para este acto*, el cual asegura el apoderado vigente, así como que no ha variado la capacidad de su representada». En la

escritura se añadió por el Notario: «juzgándoles tal como intervienen, con la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de compraventa».

Presentada la copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de León, el señor Registrador decidió suspender su inscripción «por no acreditarse las facultades representativas de los otorgantes que intervienen como apoderados».

5. *Resolución de 8 de noviembre:* Don Carlos L. F. y don Santiago F. C., en nombre y representación del «Banco de Castilla, Sociedad Anónima» otorgaron escritura de préstamo con garantía hipotecaria, que fue autorizada por el Notario. En ella el Notario, tras reseñar las escrituras de apoderamiento con el nombre del Notario autorizante, fecha, número de protocolo, datos de inscripción en el Registro Mercantil y la aseveración por parte de los apoderados sobre su vigencia, expresaba que: «...Copia autorizada de los referidos poderes tengo a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, *con facultades representativas suficientes para el préstamo con garantía hipotecaria que se instrumenta en esta escritura*».

Presentada la copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de León, el señor Registrador decidió suspender su inscripción «por no acreditarse las facultades representativas de los otorgantes que intervienen como apoderados», y entender que los documentos de los que resulta la representación alegada debían unirse a la matriz, original o por testimonio, por exigirlo así el artículo 98 de la Ley 24/2001 para que pueda ejercer su función calificadora conforme al artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria.

2.2.2. *La Doctrina de la DRGN*

Tanto en la Resolución de 23 de abril, como en las de 26 de abril, 3-5-03 y 21-5-03, la DGRN parte de la interpretación dada al artículo 98.2 por la Resolución de 12 de abril. En ellas el criterio guía es el siguiente: frente a la diversa percepción de la fuerza innovadora del precepto, la DGRN entiende que éste no ha alterado el esquema de la seguridad jurídica preventiva, ni tampoco la función que en él desarrollan los Notarios y los Registradores.

No obstante, y por lo que afecta a la materia de la representación, considera necesario poner de manifiesto que el artículo 98 ha incrementado la fe pública notarial, pues atribuye *plena eficacia formal por sí sola a la manifestación notarial relativa a la suficiencia de las facultades representativas... que alcanza el rango de fuerte presunción iuris tantum, que vincula erga omnes y obliga a pasar por ella, en tanto no sea revisada judicialmente con base en una prueba contraria que no deberá dejar margen racional de duda*.

Además, con la intención de eliminar la percepción —y consiguiente tensión-reacción— de que este incremento de la fe pública notarial pueda haber

afectado —reduciéndola— la función calificadoradora de los Registradores, expresamente recuerda que el nuevo precepto no ha supuesto merma alguna de tal función, que permanece inalterada, pues el referido precepto en nada afecta a la práctica de la calificación registral de las escrituras, que conforme al artículo 18 LH, debe realizarse «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

El desarrollo de las anteriores premisas lleva a la DGRN a expresar en abstracto cómo, según la Ley nueva, el Notario debe reflejar en las escrituras —para su legal conformación— el citado incremento de la fe pública: en ellas deben concurrir dos elementos *perfectamente diferenciados* (este requerimiento y su materialización se convierte en clave de la Doctrina de la DGRN aplicada en este conjunto de resoluciones): de una parte, la reseña del documento auténtico y, de otra, la valoración o juicio de la suficiencia de las facultades representativas para el otorgamiento del acto concreto y la autorización del instrumento. Ambas, *por sí solas*, «harán fe suficiente de la representación acreditada bajo la responsabilidad del Notario».

El Registrador, cuando le sea presentada la escritura para su calificación, de conformidad con el artículo 18 LH, deberá comprobar si en ella figuran: a) la reseña, somera pero suficiente, de los datos identificativos del poder, y b) la valoración de la suficiencia de las facultades del apoderado en congruencia con el contenido de la escritura y del Registro.

El concurso de ambos elementos —en consonancia con lo dispuesto con el art. 98.2— determina que el Registrador deba atenerse a lo contenido en la escritura, pues hace fe suficiente respecto de la representación acreditada, «Sin que pueda revisar la valoración que el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas» (RDGRN de 12-4-02).

Es por ello que el Registrador no podrá suspender la calificación de la escritura para pedir el documento del que derive la representación, pues debe proceder sin más a la inscripción. No obstante, si la reseña fuera insuficiente en lo relativo a la concreta facultad que legitima al representante para otorgar el consentimiento, podrá suspender la calificación a fin de solicitar al Notario que proceda a reseñar en la escritura de modo más completo el extremo relativo a tal facultad.

La anterior Doctrina es común para todos los casos que motivaron estas Resoluciones y también su concreta aplicación, por lo que la DGRN procede a estimar los recursos interpuestos por los Notarios.

Y el Centro Directivo lo hizo porque, a su juicio, en todos los casos el Notario:

a) *Reseñó somera, pero suficientemente, los datos identificativos del documento de poder.* Por lo que entendió que en todas las escrituras que motivaron estas Resoluciones se contenían los elementos necesarios, los par-

ticulares bastantes, para que el Registrador calificara la capacidad del otorgante con relación al acto que se pretendía inscribir.

Y concretaba diciendo que el cumplimiento de este requisito obliga al Notario a transcribir en la escritura, los datos identificativos del poder, pero no todas las facultades representativas contenidas en él, ni tampoco «la incorporación —ni mucho menos, el acompañamiento— de los documentos que se hayan aportado para acreditar la representación alegada» (RDGRN de 12-4-02).

Es más, y —entiendo— con el objeto de cerrar ulteriores dudas interpretativas, procura apartar el debate relativo a la *extensión de la transcripción de facultades* (¿cuántas?, ¿todas?, ¿sólo algunas?, ¿cuáles?).

A este fin distingue las exigencias del artículo 98.2 —reseña y valoración—, de la técnica notarial del testimonio, copia o transcripción (art. 246 del Reglamento Notarial), con la que es conforme la utilización de *fórmulas sacramentales*, y la exigencia de que el Notario dé fe específicamente de que en lo omitido no hay nada que altere, desvirtúe o de algún modo modifique o condicione lo transcrito, puesto que —como dice la Resolución de 12-4-02— el Notario ya no debe afirmar «que al expresar la suficiencia de las facultades (ámbito) representativas haya nada omitido que desvirtúe el juicio de suficiencia».

Y si es preciso distinguir es porque «la exigencia legal [de la Ley 24/01] tiene diferente alcance hasta el punto de no quedar cumplida con la transcripción de las facultades representativas».

En consecuencia, de esta serie de Resoluciones viene a concluirse que no debe ser objeto de discusión, ni puede motivar la suspensión de la calificación de una escritura, el defecto de transcripción de facultades, ya que la exigencia del artículo 98.2, no «implica necesariamente... la copia o transcripción literal de las facultades representativas», pues «tiene diferente alcance hasta el punto de no quedar cumplida con la transcripción de las facultades representativas».

Sólo se cumple, dice la DGRN si respecto de la reseña del poder se expresa por el Notario la valoración de suficiencia de la representación y, desde luego, no existe contradicción entre la valoración notarial, el contenido de la escritura y el del Registro.

b) *Bajo su responsabilidad, juzgó suficientes las facultades del representante para el acto o contrato instrumentado en la escritura:* «no transcribe dichas facultades pero las identifica por remisión a la naturaleza del negocio instrumentado que califica previamente», según el caso, de cancelación de hipoteca, de venta de un inmueble o de constitución de hipoteca en garantía de contrato de préstamo.

Es evidente, dice la DGRN, que el Notario podía haber optado por apoyar su juicio en una copia literal de las facultades del apoderado para [cancelar una hipoteca, vender un inmueble o constituir hipoteca en garantía de contra-

to de préstamo], pero en vez de hacerlo así emitió su juicio «en relación con la naturaleza del negocio incluido en la escritura y que previamente califica debidamente de [cancelación de hipoteca, de venta de un inmueble o de constitución de hipoteca en garantía de contrato de préstamo]», y lo hizo señalando expresamente que las facultades del apoderado eran para formalizar la escritura que calificaba previamente [de cancelación de hipoteca, de venta de un inmueble o de constitución de hipoteca en garantía de contrato de préstamo].

No obstante, este modo de apoyar su juicio no afecta a la escritura de defecto alguno, pues «no se alcanza a comprender la diferencia que existe entre esta fórmula [copia literal de facultades] y la utilizada, en la que se señala expresamente que las facultades son para formalizar la escritura calificada previamente de [cancelación de hipoteca, de venta de un inmueble o de constitución de hipoteca en garantía de contrato de préstamo]».

Lo que parece que la DGRN quiere dejar sentado es que esta facultad de optar sobre el modo de expresar el juicio de suficiencia corresponde al Notario, y que cumple con su deber tanto lo haga mediante copia o testimonio literal, como por relación con la naturaleza del negocio instrumentado en la escritura.

No obstante, esta facultad del Notario de elegir la forma de expresar su juicio no es libérrima, pues está limitada. Por ello, la DGRN recuerda a los Notarios que, para cumplir con lo que la Ley nueva requiere, no pueden realizar una «expresión lacónica de juicios de suficiencia», pues de hacerlo así afectarán a la escritura de defecto. Y se incurre en este defecto si se omite realizar «una referencia concreta a la razón o razones en que... basa su apreciación», pues, obviamente, debe ésta estar motivada.

Además, si resulta ineludible —imperativo— que la escritura contenga la motivación del juicio, más todavía debe cuidarse su expresión cuando el Registrador, con ocasión de su presentación para la inscripción del acto instrumentado, deba dar lugar al cumplimiento de su función calificadora, pues debe realizarla con base a tales motivos.

Por lo que, en conclusión, entiendo que el Notario en la reseña debe referir, al menos, la facultad con base en la cual el representante está legitimado para actuar y que, en un segundo momento, le permite emitir el juicio de suficiencia.

c) *No existía contradicción alguna entre la valoración notarial y el contenido de la escritura y el contenido del Registro.* La congruencia que precisa este requerimiento se manifiesta en dos planos diversos:

El primero de ellos en el relativo a la conformación legal de la escritura. Y de él resulta que el acto notarial, que comporta la autorización del instrumento, tiene por base unos antecedentes, entre los cuales están los relativos a la capacidad legal de los otorgantes. En consonancia con ellos ha de encon-

trarse el propósito perseguido por las partes mediante el acto que pretenden otorgar, pues han de estar facultadas para realizarlo.

De acuerdo con lo anterior, y por lo que respecta a la capacidad legal de los intervinientes, el Notario, tras reflejar en la escritura que quien ante él comparece lo hace en nombre y representación de su principal, y en virtud de determinado acto de apoderamiento o de atribución de las facultades representativas, que referirá, deberá hacer mención de la concreta facultad que le legitima para otorgar la voluntad negocial propia del acto que se pretende celebrar.

El Notario, necesariamente con base en los antecedentes reseñados, deberá emitir una valoración relativa a la capacidad (natural y/o legal) de las personas que ante él comparecen para otorgar el acto que pretenden. Pues a fin de que el documento público esté conformado según las exigencias legales, entre reseña y valoración debe existir una ineludible concatenación lógica.

Y, en particular, cuando alguna de ellas intervenga en representación de otra, la valoración del Notario deberá referirse a la suficiencia de las facultades que el poder le atribuye para comparecer y otorgar el concreto consentimiento contractual. Lo que implica que «cuando el Notario asevere la suficiencia del poder debe hacerlo por referencia expresa a su contenido en congruencia con el de la escritura que autoriza».

Así pues, sólo un juicio de suficiencia favorable permitirá al Notario emitir el acto de autorización del instrumento público. Y, al contrario, la apreciación de una carencia de facultades, le impedirá autorizar el instrumento. Si lo hiciera —si autorizase una escritura de donación otorgada por un representante sin facultades para transmitir a título gratuito— la escritura adolecería de un vicio intrínseco de legalidad, que haría inválido el acto notarial de autorización —«obligaría a negar al documento así redactado la cualidad de escritura pública por no cumplir los requisitos exigidos por la legislación notarial respecto del juicio notarial de capacidad y legitimación de los otorgantes» (RDGRN de 12-4-02, F.D.º 8.º, p. 3.º)—, con independencia de la ineficacia sustantiva del acto otorgado por las partes.

El segundo plano en el que la congruencia debe producirse es aquél que relaciona las facultades del otorgante y el contenido del Registro de la Propiedad, pues de éste resulta la legitimación del titular del derecho inscrito (*ex art. 38 LH*).

En consecuencia, cuando el acto instrumentado transmita, modifique o extinga un derecho real inscrito, constituyen antecedente necesario del mismo las facultades de que es titular el otorgante, así como la extensión de las mismas según el Registro. Y, en consonancia con estas facultades, debe encontrarse el acto de apoderamiento, que legitima, de un lado, la comparecencia del representante del titular inscrito para el otorgamiento del acto que vaya a ser autorizado por el Notario, de otro, la emisión por éste del juicio

de suficiencia, y que, finalmente, permitirá que el Registrador lo inscriba, por examinarlo de conformidad con lo inscrito.

Todo lo cual no es más que expresión de la concatenación precisa que existe entre la función notarial y la registral en nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva.

No obstante la anterior interpretación, debe traerse a colación que la RDGRN de 30 de septiembre de 2002 ha explicado su doctrina en lo relativo a este punto, que difiere respecto del criterio que he expresado, y así dice: «como resulta de las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002 (que son vinculantes para todos los Registros —cfr. art. 327 de la Ley Hipotecaria y 103 de la Ley 24/2001—), tampoco puede entenderse que dicha norma [art. 98] 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 representativas contenidas en aquél».

2.3. LA RESOLUCIÓN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2002

Sin ánimo de prejuzgar el sentido del conflicto que con esta Resolución pretende dirimirse, entiendo que el caso marca un punto de inflexión en el modo en que la DGRN expresa de nuevo cómo ha interpretado en las anteriores Resoluciones la manera en que debe aplicarse el precepto, probablemente con la intención de que Notarios y Registradores sujeten sus actuaciones a la misma, en consonancia con el artículo 327.10 LH.

Así, casi didácticamente, procede a indicar —incluso por vía de ejemplo— a qué obliga al Notario, y, por el contrario, cómo no le está permitido realizar la reseña, ni el juicio o valoración de facultades. De otra parte, también, hace expresa determinación de cuándo, en qué casos, el Registrador no puede pedir para llevar a cabo la calificación de la escritura que se acompañe la copia autorizada de la escritura de poder.

En el caso, el señor Notario de Banyeres autorizó una escritura de préstamo hipotecario. La prestamista fue la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent, que en el acto comparecía representada por don Dámaso F. F. —según se refería por el señor Notario en la escritura— «...en uso del poder formalizado en escritura otorgada el 18 de mayo de 2000, ante el Notario de Ontinyent, don Roberto Tortosa Albert, con el número 950 de su protocolo, cuya copia autorizada me exhibe, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 5629, libro 2936, de la Sección General, folio 31, hoja V-18091, inscripción 111.8, y de la que resulta que se confieren al apoderado facultades que, a mi juicio, son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura. Me asegura el apoderado la vigencia y subsistencia de las facultades conferidas y que no ha variado la capacidad y personalidad de la entidad que representa».

Presentada la copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Alcoy, el señor Registrador la calificó con la siguiente nota: «El representante voluntario de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontiyent, no acredita la existencia, subsistencia, ni el contenido del poder de representación. Además existe una sustitución de poder y en la escritura no se refleja ni la relación que aquélla pudiera tener con la entidad representada. A los efectos de calificar la capacidad de los otorgantes (art. 18 LH) y dado que en la escritura de referencia no se inserta total o parcialmente ni se incorpora el documento que acredite la representación, se ha de presentar a calificación copia auténtica de la escritura de apoderamiento».

Es de interés poner de manifiesto que el Notario, al interponer el recurso gubernativo contra la calificación, alegó que en la escritura de préstamo había expresado que de la escritura de poder «resulta que se confieren al apoderado facultades que, a mi juicio, son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura», por lo que «es evidente que el señor Registrador no puede echar de menos que se le acredite la existencia, subsistencia ni el contenido del poder de representación». En consecuencia, según su honorable criterio, resulta claro que con esta fórmula ha dado exacto cumplimiento no sólo a lo dispuesto por el referido artículo 98, sino también por la Doctrina de la DGRN. Y, no puede, ni debe dudarse de la rectitud de su posición, como no lo hace la DGRN al resolver, a pesar de no respaldarla.

Sin embargo, el Registrador no lo consideró suficiente, pues al remitir a la DGRN el expediente, informaba que, con base en el artículo 98.3, y a pesar del nuevo precepto, no es bastante el juicio del Notario sobre la suficiencia de las facultades representativas, por lo que consideraba justificado solicitar que para que pudiera calificar se le presentara copia auténtica de la escritura de apoderamiento.

Tampoco debe, en este caso, proyectarse ninguna sombra de duda sobre la rectitud del argumento del Registrador. Al contrario. En atención a la trascendencia de la calificación del documento, la interpretación más prudente de la norma nueva debe ser aquélla que menos riesgo comporte a las titularidades inscritas, la que tienda a no privarles de las garantías que ostentaban y siguen ostentando, en suma, la que redunde en mayor seguridad para el tráfico. Esto es, una aplicación conservadora —que no retrógrada— de la norma, pues si su finalidad es favorecer el tráfico no puede admitirse que acabe dificultándolo o, incluso, retrayéndolo, ni por «exceso de velocidad», esto es, por pérdida de cautelas esenciales en nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva, ni por «defecto de velocidad», exceso de celo, o incremento de los controles injustificados o no demandados por el tráfico.

Tampoco pone en duda la DGRN la rectitud y prudencia del criterio del Registrador, pues lo respalda, al considerar insuficiente la reseña de facultades realizada por el Notario, y ello a pesar de revocar parcialmente la calificación,

pues como ya dijo desde la citada Resolución de 12 de abril, no puede solicitar que se adjunte la copia de la escritura de poder, sino que sólo puede solicitar que la reseña sea completada con los particulares bastantes para que pueda calificar la capacidad del representante con relación al acto.

Por lo que respecta a cómo los Notarios deben aplicar la norma del artículo 98 cuando autoricen una escritura en la que al menos uno de los intervinientes lo hace en nombre y representación de otro, la DGRN recuerda lo dicho en la Resolución de 12 de abril: «[el Notario]... deberá indicar somera, pero suficientemente, los datos de la escritura en cuya virtud se confirieron las facultades representativas, la suficiencia, el ámbito o extensión de éstas y las circunstancias que acrediten la subsistencia de las mismas (hecho de la exhibición al Notario de la copia autorizada o, en su caso, datos de inscripción en el Registro Mercantil)».

Lo que desde la posición del ejercicio de la función calificadora implica, según el criterio de la DGRN, que «Cuando el Notario haya realizado el juicio de suficiencia, y de la escritura resulten los particulares bastantes para que el Registrador califique la capacidad del otorgante con relación al acto que se pretende inscribir, el Registrador no podrá exigir la documentación complementaria», es decir, «el acompañamiento de los documentos que se hayan aportado para acreditar la representación alegada», ni tampoco «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».

Llegados a este punto, la DGRN reconduce el problema de interpretación de la norma a un problema de expresión del juicio notarial de suficiencia de las facultades. La expresión de este juicio, en consonancia con lo expuesto anteriormente, no puede ser lacónica, debe contener una referencia concreta a la razón o razones en que basa su apreciación, es decir, al contenido de la escritura de poder que sea congruente con el de la escritura que autoriza, pues sólo así se permitirá al Registrador que compruebe si existe coherencia entre la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas y el contenido de la escritura.

Además, ha de considerarse que en esta Resolución el Centro Directivo matiza el criterio sustentado en las anteriores de 23 y 26 de abril, y 3 y 21 de mayo. Como he expuesto con anterioridad, en ellas se admitió como válido 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.

Sin embargo —precisa la DGRN—, la emisión de este juicio por relación no exime al Notario de reseñar las facultades que legitiman al apoderado para otorgar el acto, al contrario: no hacerlo afectaría a «la calidad técnica del documento público y a la trascendencia que la Ley atribuye hoy a la valora-

ción notarial de la suficiencia de la representación», que le imponen un mayor rigor, que se realiza con la aludida reseña de las facultades del representante, y que no se cumple «con esas expresiones genéricas, sino que al juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, exigido por la ley, debe dotársele de cierta autonomía y concreción, más allá del hecho de acceder el Notario a la autorización de la escritura que otorgan las partes».

Y como el punto de tensión se encuentra en cómo ha de redactarse la reseña de facultades, la Dirección acude al ejemplo: «si el Notario ha comprobado que el apoderado está plenamente facultado para disponer de todo tipo de bienes a título oneroso o gratuito, será suficiente con reseñar que está facultado para vender sin tener que copiar literalmente las facultades».

La Resolución interpreta la Ley a fin de trasladar a los Notarios no sólo cómo deben proceder legalmente al redactar la reseña de facultades, sino también *por qué*: pues así hacen expreso en la escritura «el fundamento de su juicio o conclusión», *para qué*: para proporcionar a la escritura concreción y claridad y ser base del juicio de suficiencia, y *con qué efectos*: la atribución por la Ley a este juicio «de fehaciencia y valor por sí solo», y también permitir al Registrador cumplir con su función calificadora, lo que implica —recuerda la Resolución— que «podrá apreciar si, en su caso, el juicio emitido por el Notario resulta contradicho por lo que resulte del mismo documento calificado», y, de nuevo, para reafirmar la interpretación, acude a la vía del ejemplo para expresar cuándo podrá realizar tal apreciación: si «se expresa por error que las facultades representativas son suficientes para vender, cuando se trata de una donación; en una escritura de permuta se hace referencia a la suficiencia de facultades del apoderado para vender; o, tratándose de una escritura de cancelación se valoran las facultades del apoderado para hipotecar».

Con base en los anteriores argumentos, resulta evidente que en el caso el Notario no podía ver aceptado su recurso, pues no sólo la reseña de facultades no cumplía con las determinaciones requeridas, sino porque además al carecer de ella privaba de fundamento al juicio de suficiencia.

Por ello concluye la DGRN diciendo que «ninguna objeción cabría oponer si el Notario hubiera expresado 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 hubiera utilizado otra fórmula semejante».

Frente a esta Resolución, el Notario recurrente interpuso demanda de juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Alicante, respecto de la que el pasado día 27 de marzo ha recaído sentencia, y que es objeto de análisis (*sub.* 4).

3. LA SENTENCIA DE 23 DE ENERO DE 2003 DEL PJI NUMERO 1 DE VALLADOLID

Con fecha 23 de enero, el JPI de Valladolid ha resuelto el juicio verbal planteado por don J. M.^a C. C., Notario de la misma ciudad, contra la Resolución presunta de la DGRN, por la que se desestimaba el recurso gubernativo interpuesto en su día contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad sobre determinados extremos de una escritura de subrogación de préstamo hipotecario.

En el caso: el Notario, en el apartado de la comparecencia de la referida escritura, y tras exponer que el compareciente intervenía como apoderado, en nombre y representación de la Caja Rural del Duero, y que sus facultades para el acto resultaban: *a) de su designación como director de oficina en escritura otorgada por el Presidente de la Caja, en cumplimiento de los acuerdos adoptados por su Consejo Rector, inscrita en el Registro Mercantil, y b) del acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Caja, elevado a público por su Secretario, que con posterioridad se inscribió en el Registro Mercantil, manifestó que copias autorizadas de las referidas escrituras he tenido a la vista, y juzgo bastante para este acto, aseverando el apoderado la íntegra vigencia de sus facultades y la subsistencia con plena personalidad jurídica y de obrar de la entidad que representa. Y más adelante, y en la misma página de la escritura, se reiteraba que: Les identifico por sus reseñados documentos y les juzgo, según intervienen, con capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de subrogación de préstamo hipotecario a interés variable...».*

El Registrador suspendió la solicitud de inscripción de la escritura por apreciar la concurrencia de dos defectos, de los que interesa reseñar, a los efectos de este estudio, sólo el primero de ellos, que consistía en «la falta de precisión, siquiera somera, en la reseña notarial del poder acreditativo en la comparecencia del representante de la entidad bancaria subrogada, del ámbito o extensión de sus facultades representativas de forma tal que permita el ejercicio de la calificación registral *ex* artículo 18 LH».

El Notario recurrió ante la DGRN contra la calificación negativa del Registrador. El recurso fue desestimado presuntamente por silencio del Centro Directivo, por lo que al amparo del artículo 328 LH formuló demanda de juicio verbal contra ella. El Auto de 23 de diciembre de 2002, del Juzgado de Primera Instancia, aceptó considerar como parte al señor Registrador con base a lo dispuesto en el artículo 13 de la LEC.

A los efectos del mejor entendimiento del conflicto que se suscita, creo conveniente realizar una sucinta referencia a las alegaciones realizadas por demandante y demandados en la causa.

1. LOS ARGUMENTOS DEL NOTARIO DEMANDANTE

El señor Notario sostuvo que tanto la Consulta vinculante de la DGRN, de 12 de abril de 2002, como las Resoluciones ulteriores dictadas sobre la materia, concluyen en que «los Registradores no pueden exigir como declaración complementaria la aportación de la copia autorizada o la transcripción literal total en la escritura de las facultades representativas, y de que el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, 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 esencial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación, que harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada, excluyendo la petición de la escritura de poder como documento complementario».

En el acto del juicio insistió en que lo exigido por el artículo 98 es la reseña identificativa del documento, y no la reseña identificativa de las facultades contenidas en el documento, por lo que resulta «innecesario, por reiterativo, calificar con ocasión del juicio de suficiencia el documento autorizado, ya que es de todos los posibles intervinientes conocidos que la expresión “para este acto” contenida en la escritura se refiere a una escritura de subrogación en préstamo hipotecario».

2. LOS ARGUMENTOS DEL REGISTRADOR

La justificación de la calificación se fundó en el entendimiento de que para que pudiera «ejercer la función de calificar la capacidad del otorgante con relación al acto que se pretende inscribir, función calificadora que en materia representativa exige el vigente artículo 18 LH, es necesaria una relación o transcripción, siquiera somera pero suficiente, del ámbito o extensión de las facultades representativas del apoderado a fin de que el Registrador pueda comprobar la adecuación de tales facultades al negocio otorgado cuya inscripción se pretende».

En el acto del juicio, el Registrador abundó en esta argumentación diciendo que «de seguir la interpretación extrema del artículo 98 que el Notario pretende, se provocarían situaciones aberrantes, no queridas por el legislador, respecto del reparto de las funciones calificadoras con alteración refleja del estatuto de los Registradores en aspectos fundamentales como el de la responsabilidad o la independencia y quebranto del principio de motivación».

3. LOS ARGUMENTOS DE LA DGRN

El Centro Directivo alegó en defensa de la Resolución presunta que la expresión «este acto» de la escritura litigiosa no contiene mención alguna al contenido de las facultades representativas, por lo que, en realidad no se cumple el requisito legalmente exigido de reseña identificativa del documento acreditativo de la representación, impidiendo así que pueda llevarse a cabo la función calificadora a que se refiere el artículo 18 LH.

4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA SENTENCIA

El Juez centró la cuestión litigiosa en la determinación de «cuáles son o han de ser los particulares bastantes en que la reseña consiste, a fin de que en todo caso se permita el ejercicio de la calificación registral a los efectos de practicar, suspender o negar la operación».

El criterio para su resolución tomaba decisivo apoyo en la Doctrina sentada, en primer término, por la RDGRN de 12 de abril de 2002. Por ello rechazó que pudiera ser suficiente «la previa calificación de la escritura para que con una fórmula genérica y sacramental —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 [art. 98], impidiendo, de facto, el ejercicio de la función calificadora que en materia de capacidad de los otorgantes impone al Registrador el vigente artículo 18 LH, que quedaría, en este extremo, vacío de contenido».

Y, en segundo lugar, se sustentaba en la interpretación dada por la RDGRN de 30 de septiembre de 2002. De acuerdo con ella, al juicio notarial de suficiencia debe dotársele de cierta autonomía y concreción, más allá del hecho de acceder el Notario a la autorización de la escritura, concreción que el Notario ha de apoyar en una transcripción somera pero suficiente de las facultades atinentes al caso o en una referencia o relación de la esencia de tales facultades, todo ello a fin de que el Registrador, en ejercicio de su función calificadora, pueda apreciar si, en su caso, el juicio admitido por el Notario resulta contradicho por lo que resulte del mismo documento calificado o de los asientos del Registro.

La desestimación de la demanda, en lo relativo a la cuestión objeto de análisis, se basó en que:

A) Ni el Notario efectuó transcripción, indicación, referencia o relación alguna del ámbito o extensión —esencia— de las facultades representativas del apoderado, que es lo que cabalmente le exigió el Registrador en su calificación negativa, el cual en ningún momento solicitó la incorporación, unión,

testimonio o transcripción literal del documento acreditativo de la representación, respetando así la finalidad de la reforma.

B) Ni proyectó el juicio de suficiencia sobre el contenido concreto de la escritura que estaba autorizando.

Frente a esta sentencia se alzó recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Valladolid.

4. LA SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALLADOLID, DE 30 DE JUNIO DE 2003

El señor Notario de Valladolid, don J. M.^a C. C., interpuso recurso de apelación contra la sentencia del JPI número 1 de Valladolid, referida en el anterior epígrafe.

El recurso se articuló con base en las siguientes pretensiones: *a)* la revocación de la citada sentencia de Primera Instancia, en cuanto implicaba el mantenimiento de la calificación negativa en lo relativo al primero de los defectos de la escritura señalados por el Registrador, y *b)* la revocación del Auto, de 23 de diciembre de 2002, por medio del cual el Juez admitió como parte «interesada» en el procedimiento al señor Registrador de la Propiedad firmante de la calificación negativa, todo ello al amparo del artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Para la resolución del recurso de apelación se constituyó, de acuerdo con lo previsto por el artículo 197 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la denominada «Sala especial», integrada por todos los Magistrados de las Secciones Civiles de la Audiencia de Valladolid. Fue designado como Magistrado-Ponente don José Ramón Alonso-Mañero Pardal.

1. LA LEGITIMACIÓN DEL REGISTRADOR PARA SER PARTE EN EL PROCESO

La primera de las cuestiones abordadas por la sentencia es la relativa a *la legitimación del Registrador para ser parte en el proceso* al amparo del artículo 13 de la LEC, precepto que contempla un caso de «intervención voluntaria adhesiva de tercero en cualquier procedimiento».

A este respecto, la Sala especial señala que el elemento determinante para admitir su legitimación como parte, lo constituye la acreditación por el del Registrador de que posee un interés directo y legítimo en el resultado del pleito.

Tras examinar los Autos, la Sala entiende improcedente la admisión como parte del Registrador, por lo que procede a estimar el recurso y a revocar el Auto de 23 de diciembre de 2002.

Las razones de la revocación son las siguientes:

- a) Porque el señor Registrador incumplió el deber legal de acreditar que ostentaba un interés directo y legítimo en el resultado del pleito, pues «en su escrito, solicitando se admita su intervención en el procedimiento (folio 95 de los autos), se limita exclusivamente a manifestar su calidad o condición de *interesado*».
- b) Porque «además, y curiosamente (*sic*), el propio Juez de instancia no advirtió tal condición o cualidad cuando, en cumplimiento del mandato del párrafo tercero del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, no acordó el emplazamiento del Registrador de la Propiedad como interesado en el procedimiento.
- c) Porque es el Juez quien *motu proprio* construye «la razón que entiende justifica el interés del Registrador de la Propiedad en ser considerado como parte en el procedimiento» en defensa de la desestimación presunta por la DGRN del recurso gubernativo.

La «razón construida por el Juez», a la que alude la sentencia de la Audiencia, y en la que se basa el Auto de 23 de diciembre, es la hipotética o presunta responsabilidad del Registrador por su calificación, pues es la que justificaría su intervención procesal, a fin de articular su defensa.

Frente a esta «razón construida», la Audiencia hace valer de modo concatenado las siguientes razones para su revocación:

1. Que el concepto de «interesado» no puede utilizarse de forma expansiva para justificar la intervención en el procedimiento de cualquiera que lo solicite con sólo aludir a su legítimo interés.

Y hace recurso a una interpretación consolidada de quiénes sean estos «interesados»: «aquellas personas a cuyo favor deriven derechos del propio acto, quienes ostentarían por tanto una situación jurídica directamente afectada por la sentencia que se pronuncie». En este sentido cita las STS de 6 de marzo de 1946, 17 de febrero de 1951 y 17 de octubre de 1961, que admitieron la intervención de terceros en el proceso, precisando que su admisión venía «justificada esencial y fundamentalmente, por la circunstancia de que la sentencia única que, en cuanto al fondo del asunto propiamente dicho recaiga en el proceso entre partes originarias, haya de producir efectos directos, que no reflejos, contra el interviniente, con la consiguiente vinculación de éste a la cosa juzgada».

Esta no es la situación que se produjo en el proceso.

2. Pues en este proceso no se juzgaba la hipotética responsabilidad del Registrador de la Propiedad. Sólo se juzgaba la decisión desestimatoria presunta de la DGRN, «órgano este del que depende jerárquicamente el Registrador de la Propiedad, y que es quien realmente plasma la voluntad del

órgano administrativo decisor, pues es ante este último ante quien culmina el procedimiento administrativo».

3. Que la actuación del Registrador es susceptible de responsabilidad, que puede serle exigida por cualquiera de las vías existentes en nuestro Ordenamiento, «pero ello en absoluto legitima su presencia en este procedimiento por cuanto que, cualquiera que fuese su resolución, favorable o desfavorable, siempre permanecería abierta la posibilidad de que cualquier afectado decidiese exigirle dicha responsabilidad, y entonces, y sólo entonces podría defenderse por las vías legales, sin que a dicha defensa le proporcionase un plus de eficacia o legalidad el hecho de haber intervenido como parte» en el presente procedimiento.

4. Además, considera improcedente su participación como «interesado», con base en un argumento legal: «Cuando el legislador no consideró procedente legitimarlo para intervenir en él más que en un supuesto específico y concreto [art. 328 LH], que no es el de autos, de tal forma que de mantener el criterio del Juez de Instancia intervendría en el procedimiento por la vía del artículo 13 LEC alguien a quien el legislador no consideró oportuno otorgar legitimación, produciéndose así el efecto no deseado de dotar taumatúrgicamente de legitimación a quien no la ostentaba originariamente».

5. Y por último, reafirma el criterio por *reductio ad absurdum* aplicándolo al caso, al decir que con ocasión del actual artículo 13 LEC, no podría resultar que el Registrador, «que jerárquicamente está sometido a la DGRN, y que viene obligado al cumplimiento de sus Resoluciones, al ser considerado parte en este pleito, estaría legitimado para interponer los recursos que entendiera oportunos, aún en el caso de contrariar o contradecir con ello la voluntad de la DGRN de la que jerárquicamente depende».

2. EL FONDO DEL ASUNTO

Respecto de la cuestión principal objeto del litigio, la Sala manifiesta que se encuentra «atinadamente centrada» por el Juez de Primera Instancia en el Fundamento de Derecho V, apartado *d*) de su sentencia, y que esta cuestión consiste en: «conciliar los términos en que la actuación de Notario y Registrador debe realizarse, precisando el Juez *a quo* que de lo que se trata no es más que determinar cuáles son los particulares bastantes que la reseña notarial debe recoger para facilitar la labor o función de calificación de la escritura elaborada por el señor Notario y presentada al señor Registrador de la Propiedad para su inscripción».

«Es ciertamente extraño o cuanto menos sorprendente que la controversia planteada se mantenga en el momento presente...» Así inicia el Fundamento VI de la sentencia.

La razón de la extrañeza o de la sorpresa estriba en que considera que la cuestión debatida debiera haber quedado resuelta por la Resolución vinculante de la DGRN, de 12 de abril de 2002, y por las demás Resoluciones expresas ya referidas en este estudio, y, sin embargo, comprueba que no ha sido así.

Así pues, y tras otras consideraciones, manifiesta que el problema controvertido se circunscribe, «tan sólo a interpretar qué se entiende por reseña identificativa del documento y cuáles son los particulares que en dicha reseña debe incorporar el señor Notario para facilitar el ejercicio de su función calificadora por el señor Registrador de la Propiedad».

Es en este momento en el que la Sala manifiesta que la conclusión a la que ha llegado es diversa de la alcanzada por el Juez de Primera Instancia, lo que determina la estimación del recurso. Por ello el estudio de la argumentación de esta sentencia reviste interés:

En primer lugar, se dice aquello respecto de lo que se coincide con la sentencia apelada, y, por tanto, respecto de lo que se convalida la interpretación dada por ésta respecto del artículo 98. Y se coincide, de un lado, «en el planteamiento teórico de la cuestión», y, de otro, con la conclusión por la que «se entiende que en definitiva debe rechazarse en las escrituras notariales la utilización de fórmulas genéricas y sacramentales que potencialmente servirían para cualquier tipo de escritura con independencia de su contenido».

En segundo lugar, se expresa la divergencia: ésta se haya en la aplicación de la argumentación teórica al caso que motiva el litigio, por tanto, la divergencia consiste en un problema de subsunción. Pero no sólo, pues también lo es de apreciación parcial por parte del Juzgador del contenido de la escritura en lo relativo a la reseña de los poderes y su valoración por el señor Notario.

A juicio de la Sala, y a la vista de la escritura, «parece evidente... que el señor Notario apelante sí cumplió en la escritura que se examina las exigencias del artículo 98 de la Ley 24/2001».

Y ello porque: a) en la escritura se recoge la reseña identificativa del documento auténtico aportado para acreditar la representación alegada, «destacando de forma clara y palmaria los datos objetivos de los documentos en los que se recogen los poderes y facultades del apoderado interviniente, y b) porque, «además... proyecta expresamente el juicio de suficiencia sobre el contenido de la escritura que estaba autorizando, en los mismos términos en que se pronuncia la DGRN *a sensu contrario* en Resoluciones de 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002... y de forma más expresa en la más reciente de 30 de noviembre de 2002».

De esta última Resolución entresaca el paso en el que se dice que «ninguna objeción cabe oponer si el Notario expresa que valora suficientemente 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».

Dice la Sala que esto último es lo que ocurrió en el caso objeto de enjuiciamiento, en el que el Notario no se limitó a recoger la reseña identificativa del documento y utilizar la conocida fórmula sacramental: «Copias autorizadas de las referidas escrituras he tenido a la vista, y juzgo bastante para este acto», sino que además reitera el señor Notario: «Les identifico por sus reseñados documentos y les juzgo, según intervienen, con capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de subrogación de préstamo hipotecario...».

Recuerda la Sala que esta fórmula es «similar cuando no idéntica a la recogida en la anterior Resolución DGRN, que es considerada suficiente y bastante por la misma para que el señor Registrador de la Propiedad pueda comprobar que en la escritura calificada figuran la reseña de los documentos auténticos de apoderamiento y la valoración de la suficiencia de las facultades representativas, así como su congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro».

Con base en los anteriores argumentos se procedió, entiendo que ajustadamente, a la revocación parcial de la sentencia apelada, por lo que «manteniéndola en cuanto estima parcialmente la demanda formulada por el señor C. C., la revocamos y dejamos sin efecto en cuanto mantiene la calificación negativa efectuada... por el señor Registrador de la Propiedad número dos de esta ciudad, respecto del primero de los defectos apreciados en la escritura otorgada... y en su lugar ordenamos la inscripción de la escritura calificada, y todo ello sin hacer expresa condena en las costas procesales causadas en ninguna de las dos instancias».

5. LA SENTENCIA DE 27 DE MARZO DE 2003 DEL PJI NUMERO 2 DE ALICANTE

Tal y como indiqué anteriormente (*sub.* 2.3), esta sentencia ha recaído en el juicio verbal interpuesto por el señor Notario de Banyeres contra la DGRN y el señor Registrador de Alcoy, con motivo de la ya referida Resolución de 30 de septiembre, en cuanto desestimaba parcialmente el recurso que interpuso en su día contra la calificación negativa del Registrador de Alcoy.

En su demanda pretendía la revocación de la Resolución impugnada, porque desestimaba parcialmente el recurso gubernativo interpuesto, la consiguiente estimación del mismo y la rectificación de la calificación, la publicación de la sentencia en el *BOE* y en el Anuario de la Dirección General de los Registros y del Notariado a los efectos doctrinales, y, por último, la condena en costas a la parte demandada.

El Notario pretendía que se declarase por la sentencia que «la forma utilizada en la escritura calificada para expresar el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas cumple las exigencias del artículo 98 de la Ley 24/2001, y que por ende la referida escritura, tal y como fue redactada, es inscribible en el Registro de la Propiedad».

Además, sostenía que en la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001 no es preciso fundamentar el acto que se pretende inscribir, ni siquiera de manera somera, cuando en la escritura calificada tras reseñar las circunstancias identificativas del documento auténtico aportado para acreditar la representación alegada, incluyendo los datos de inscripción en el Registro Mercantil se formulaba los términos del juicio de suficiencia, del modo que se ya se reprodujo anteriormente (*sub.* 3).

Los demandados se opusieron alegando los artículos 9 CE, 98 LH y 18.1 en relación con el 100 LH, y la RDGRN de 12 de abril de 2002.

La defensa del Registrador justificó que éste hubiese solicitado, para calificar la capacidad de los otorgantes (art. 18 LH), la copia auténtica de la escritura de apoderamiento, en que en la escritura, cuya inscripción se pretendía, no se había insertado, ni total, ni parcialmente, ni se incorporaba el documento que acreditaba la representación (art. 166 RN). Y reafirmaba la no calificación con el siguiente razonamiento: «un acto sin poder o con poder insuficiente o extinguido es ineficaz y el asiento registral produce efectos de legitimación, fe pública registral, prioridad, etc., de ahí que además del juicio realizado por los Notarios sea necesario el control de legalidad por el Registrador».

En la Fundamentación Jurídica de la sentencia, tal y como se refiere en ella, es pieza determinante, y punto de partida, la RDGRN de 24 de abril; aunque no sólo, pues se manifiesta que también han sido tenidos en consideración los Fundamentos Jurídicos de la citada sentencia de 23 de enero del JPI número 1 de Valladolid, por compartir su criterio en lo que se refería al primero de los extremos estudiados en la misma, en tanto que lo considera análogo al caso que enjuiciaba, lo que justifica que el razonamiento jurídico sea sustancial y, también, formalmente coincidente con la sentencia de Valladolid.

No obstante, cabe referir el análisis crítico que la Juez realiza de la evolución del criterio interpretativo de la DGRN en sus Resoluciones del pasado año. Y así, manifiesta su extrañeza ante el modo en el que —según entiende— la propia Dirección llegó a cuestionar los pronunciamientos contenidos en su Resolución de 24 de abril en las posteriores Resoluciones de abril y mayo, reseñadas anteriormente, que le llegan a producir la impresión de que el Centro Directivo quiso desvincularse de sus propios pronunciamientos «desdibujando, hasta prácticamente suprimir, las exigencias de la reseña identificativa del juicio de suficiencia», al llegar a admitir 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 artículo 156.9 RN.

Y entiende que con esta interpretación del artículo 98 la DGRN, «en realidad transforma lo que eran dos exigencias en una sola, pues la reseña de facultades pierde autonomía respecto del juicio de suficiencia y aquella y éste se funden en una sola proposición 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, bastaría con la previa calificación de la escritura para que con una fórmula genérica y sacramental se estimaran cumplidas las exigencias de precepto en cuestión impidiendo, de facto, el ejercicio de la función calificadora que en materia de capacidad de los otorgantes impone al Registrador el vigente artículo 18 LH, que quedaría en este extremo vacío de contenido».

Por ello considera en el Fundamento Jurídico quinto que con la Resolución de 30 de septiembre se «vino a imponer un mayor rigor, considerando que la exigencia legal no queda cumplida con esas expresiones genéricas sino que al juicio notarial de suficiencia debe dotársele de cierta autonomía y concreción, más allá del hecho de acceder el Notario a la autorización de la escritura, concreción que el Notario ha de apoyar en una transcripción somera pero suficiente de las facultades atinentes al caso o en una referencia o relación de la esencia de tales facultades, todo ello a fin de que el Registrador, en ejercicio de su función calificadora, pueda apreciar si, en su caso, el juicio emitido por el Notario resulta contradicho por lo que resulte del mismo documento calificado o de los asientos del Registro».

Con base en los anteriores argumentos, se desestima la demanda en su totalidad, pues el Notario: «Ni efectuó transcripción, indicación, referencia o relación alguna del ámbito o extensión —esencia— de las facultades representativas del apoderado, que es lo que le exigió el Registrador en su calificación negativa... Ni proyectó el juicio de suficiencia sobre el contenido concreto de la escritura que estaba autorizando».

6. SENTENCIA DE 31 DE MARZO DE 2003 DEL JPI NUMERO 6 DE VITORIA

Esta sentencia tiene por base los siguientes antecedentes de hecho: Don M. L., Notario de Bilbao, autorizó una escritura de préstamo hipotecario. La entidad prestamista fue la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, y en al acto del otorgamiento intervinieron sus representantes, cuyas facultades resultaban de escrituras de poder de fechas 20 de abril de 1999 y de 24 de noviembre de 1998, y de cuya vigencia hicieron manifestación. En el mismo

acto mostraron al Notario las copias autorizadas de estas escrituras, quien manifestó que de las mismas «resultan, a mi juicio, facultades bastantes para este acto, lo que bajo mi responsabilidad hago constar de conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2002».

La escritura fue presentada para su calificación al señor Registrador de la Propiedad de Amurrio, don Miguel A. V. M., quien, el 14 de febrero de 2003, notificó al señor Notario, por carta certificada con acuse de recibo, la denegación de la inscripción de la escritura, además, en ella le exigía para la subsanación que «acompañara o transcribiera en su parte suficiente, las copias de los poderes de los representantes de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, artículo 1.259 y artículo 18 de la LH».

El Notario interpuso recurso ante la DGRN frente a la nota del Registrador, que fue desestimado por silencio administrativo. Ante la desestimación interpuso demanda de juicio verbal contra la Administración General del Estado, que fue admitida a trámite por Resolución de 26 de diciembre de 2002.

La demanda se basó en dos motivos: *a)* De forma: Infracción del artículo 19.bis LH, pues se alegaba que al limitarse el Registrador en su nota a la cita escueta de dos preceptos legales sin más razonamiento, ni expresión de los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, carecía de motivación suficiente, y *b)* De fondo: Infracción del artículo 98 de la Ley 24/2001, en relación con el artículo 18 LH: pues se entendía que el Registrador la había cometido al exigir que se le acompañaran o transcribieran los poderes de cuya existencia y suficiencia había dado fe el Notario.

La Administración General del Estado demandada compareció y contestó a la demanda, oponiéndose a ella y alegando (concisamente) que no existía el defecto denunciado, «dado que la nota del Registrador contiene una motivación sucinta conforme al artículo 54 de la LRJAP», mientras que respecto de la alegación de fondo, simplemente adujo en su defensa la RDGR de 12 de abril de 2002.

Es de interés subrayar que en este juicio el señor Registrador de Amurrio no intervino como parte, pues ni se le citó, ni él tuvo noticia del mismo, por lo que no pudo solicitar que se le considerara como tal al amparo del artículo 13 LEC (todo ello con independencia de la fortuna de su pretensión, una vez vista la SAP de Valladolid referida en el epígrafe anterior).

El Juez dio inicio al examen del motivo de forma en el que se basaba la demanda, y para su Resolución tomó base en la doctrina del Tribunal Constitucional, relativa al deber de los órganos judiciales de motivar sus Resoluciones como una exigencia derivada del artículo 24.1 en relación con el artículo 120.3 CE, «pues en un Estado de Derecho hay que dar razón del derecho judicialmente interpretado y aplicado y que responde a una doble finalidad: *a)* de un lado, la de exteriorizar el fundamento de la decisión,

haciendo explícito que ésta corresponde a una determinada aplicación de la Ley; b) y, de otro, permitir su eventual control jurisdiccional mediante el ejercicio de los recursos». Lo que desde luego, no obliga, ni exige que tal justificación sea ni exhaustiva, ni pormenorizada, pues «basta con que el Juzgado exprese las razones jurídicas en las que se apoya para tomar su decisión... los criterios jurídicos esenciales fundadores de la decisión, esto es, la *ratio decidendi* que determina aquélla» (STC 184/1998, 187/1998, 215/1998 y 206/1999).

El anterior argumento es traído a colación a fin de explicar el sentido de la RDGRN de 23 de enero de 2003, en relación con el deber de los Registradores de motivar los actos por ellos producidos en el ámbito de su actuación. Y, en concreto, cuando la calificación del señor Registrador sea desfavorable, de conformidad con los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, cuando se consignen «los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida [la calificación] exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa (cfr. art. 19 LH y RRDGRN de 2 de octubre de 1998 y 22 de marzo de 2001)... la negativa a la inscripción solicitada... [y así] podrá alegar los Fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso».

Con base en la anterior Doctrina, el Juez estimó el primero de los motivos en los que se fundaba la demanda, apreciando la alegación de ausencia de motivación, pues «al limitarse la citada nota a la cita de dos preceptos legales, sin razonamiento alguno, esto es, de los criterios jurídicos esenciales fundadores de la decisión que impiden conocer, en consecuencia, las razones en las que se sustenta la decisión recurrida».

La pretensión de fondo corrió igual fortuna que la anterior, y nada debe objetarse, pues tras las diversas Resoluciones de la DGRN ya citadas (y en las que toma apoyo la sentencia), la cuestión debe considerarse pacífica. Para el recto sentido del pronunciamiento debe reiterarse cuál fue exactamente la alegación de fondo realizada por el demandante: *Infracción del artículo 98 de la Ley 24/2001 en relación con el artículo 18 LH: pues se entendía que el Registrador la había cometido al exigir que se le acompañaran o transcribieran los poderes de cuya existencia y suficiencia había dado fe el Notario.*

En congruencia con el pedimento y la Doctrina de la DGRN, el Fundamento Jurídico III finaliza diciendo que: «El señor Registrador de la Propiedad no puede exigir la aportación de la copia autorizada o la transcripción literal total o parcial de los poderes...», tanto menos cuando el Notario ha realizado una reseña somera de las facultades.

Así, y tras el análisis de la escritura, el Juez estima suficientes, «como hace el señor Notario —hoy actor— en la escritura, que las facultades son suficientes para el acto o contrato concreto conforme a la calificación del mismo». Por lo que concluye admitiendo la demanda al entender cumplidas «las exigencias del artículo 98 LH y las Resoluciones de la DGRN que la han interpretado».

Sin embargo, entiendo que el Juez olvida al fundar su Resolución que la DGRN no entiende cumplidos los requisitos del artículo 98 cuando se hace uso de una fórmula sacramental del estilo de la utilizada por el señor Notario en la escritura. Así dice el Centro Directivo, que «debe rechazarse en las escrituras notariales la utilización de fórmulas genéricas y sacramentales que potencialmente sirvieran para cualquier tipo de escritura con independencia de su contenido» (RDGRN de 12 de abril de 2002).

Y ello porque con fórmulas de este tipo, «ni se cumpliría el mandato del artículo 98 de la Ley 24/2001, que exige tanto la reseña identificativa del documento auténtico aportado para acreditar la representación alegada», y se impediría que el señor Registrador pudiera comprobar que en la escritura calificada figurasen la reseña de los documentos auténticos de apoderamiento, y la valoración de la suficiencia de las facultades representativas, así como su congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro» (RDGRN de 30 de noviembre de 2002).

7. CONCLUSION

El criterio interpretativo expresado por las sentencias referidas —con la salvedad de la del JPI de Vitoria—, y las Resoluciones de la DGRN respecto del artículo 98 de la Ley 24/2001, es el que parece más conforme con el propósito último de este precepto, así como con la más adecuada incardinación del mismo en nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva que se sustenta en la coordinada actuación de Notarios y Registradores. Sus funciones son previstas *hic et nunc* por la Ley a tal fin y, por ello, de modo conjunto; lo que implica que ambas son relevantes por igual al objeto de realizar la finalidad perseguida por la norma.

Evidentemente el sistema debe evolucionar, pues debe ajustarse constantemente para dar satisfacción a las necesidades de la sociedad a la que sirve. A tal fin es de indudable importancia tener en consideración los avances de la técnica, y, desde luego, en la medida que permitan reducir el mayor número posible de imperfecciones e ineficiencias del sistema de seguridad jurídica preventiva.

El cometido que Registradores y Notarios desempeñan conjuntamente en este proceso dinámico no está exento de cambios, pues igualmente muda al

compás del mismo, orientado siempre a la contemplación del modo en que mejor se satisfaga el interés general en seguridad jurídica.

En este sentido es de resaltar que el precepto que introduce el artículo 98 ha elevado el contenido de la fe pública notarial e incrementado su rigor, y, por tanto, ha corregido un defecto, haciendo potencialmente más perfecta su función dentro del sistema, y por tanto, también éste. Esta es la interpretación positiva que debe hacerse del artículo 98.

Desde luego, la modificación producida no ha afectado a la función calificadora atribuida al Registrador. A este efecto es relevante que el Legislador no haya considerado oportuno introducir al respecto modificación alguna en la función registral.

Es por ello que la DGRN, en primer lugar, recuerda que «Si el Notario se limita a expresar lacónicamente el juicio de suficiencia de las facultades representativas (v.gr., «...para el otorgamiento de esta escritura...», o expresiones análogas) sin una referencia concreta a la razón o razones en que basa su apreciación, 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».

Y, en segundo lugar, corrige el resultado del razonamiento que parte de la premisa: la Ley ha elevado la fe pública notarial, por tanto, es bastante, y a todos los efectos, que el Notario asevere bajo su responsabilidad que el representante tiene facultades suficientes para otorgar el acto de que se trate y que por eso autoriza la escritura. Así se comprende que diga: «que si tal criterio se llevara a sus últimas consecuencias, ni siquiera sería necesario expresar el juicio notarial de suficiencia... Por ello, ha de entenderse que la exigencia legal no queda cumplida con esas expresiones genéricas, sino que al juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, exigido por la ley, debe dotársele de cierta autonomía y concreción, más allá del hecho de acceder el Notario a la autorización de la escritura que otorgan las partes».

Este mismo criterio ha sido asumido por las referidas sentencias de Primera Instancia y de la Audiencia de Valladolid, con la única salvedad referida del Juzgado de Vitoria, que presumiblemente será corregida en grado de apelación, al presentar, en mi modesto entender, una falta de sintonía notable con las Resoluciones de la DGRN y con el criterio interpretativo que cabe extraer de las sentencias estudiadas, entre las cuales presenta especial interés el «caso de Valladolid», gracias a la atinada sentencia recaída en grado de apelación, y que permite comprender cómo si en la escritura sólo se hubiera hecho uso de la fórmula sacramental, la Audiencia habría revalidado la sentencia de Primera Instancia, mientras que al haber dicho el Notario en la escritura poco más adelante que «Les identifico por sus reseñados documentos y les juzgo, según intervienen, con capacidad legal necesaria para otorgar

la presente escritura de subrogación en préstamo hipotecario a interés variable» quedan perfectamente cumplidos los requerimientos legales, por lo que resultaba insostenible la calificación negativa del Registrador.

En definitiva, la fórmula utilizada por el Notario resulta ser de gran importancia para que, eventualmente, éste pudiera fundar con éxito la defensa del cumplimiento de los requisitos del tantas veces citado artículo 98.

Es por ello que, aparte de la referida en el párrafo anterior, parece que también puede acordarse que realizarían tales requisitos fórmulas como las siguientes: «...tengo a la vista copia del poder otorgado por... a favor de... ante el Notario de... Don... el día... con el número de protocolo... (en su caso: debidamente inscrito...) del que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, resulta que el compareciente tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura *por cuanto* que está expresamente facultado para segregar y vender bienes inmuebles sin limitación alguna»; o «*por cuanto* que está facultado para conceder préstamos hipotecarios hasta la cuantía máxima de...», o «*por cuanto* que está facultado para vender e hipotecar bienes inmuebles sin limitaciones».

LORENZO PRATS ALBENTOSA
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Cantabria
pratsl@unican.es