

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12491 *Resolución de 1 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 17, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deudas.*

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 17, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deudas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de marzo de 2020 por el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, se otorgó, por don A. J. R. G. y doña B. T. F., dación de una vivienda en pago de deudas a favor de las entidades «Bankia, S.A.» y «Bancaja 13 Fondo de Titulización de Activos». Interesa a los efectos de este expediente el juicio de suficiencia emitido que resultaba así: en cuanto a la representación de «Bankia, S.A.», lo hacían las representantes con un poder inscrito cuyas circunstancias de autorización, notario autorizante y fecha se detallan y cuyos datos de inscripción se especifican, y se hace constar lo siguiente: «copia autorizada de la cual yo, el Notario, tengo a la vista y de la que, a mi juicio, resulta que la apoderada tiene facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de dación en pago de deuda y todos los pactos contenidos en la misma». En cuanto a «Bancaja 13 Fondo de Titulización de Activos», lo hacían las representantes mancomunadas mediante un poder de «Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización S.A.», que ostentaba la representación de la anterior, cuyos datos de autorización se especifican, así como los de inscripción en el Registro, haciéndose constar lo siguiente: «yo, el Notario, tengo a la vista y de la que, a mi juicio, resulta que los comparecientes tienen facultades para el otorgamiento de la presente escritura de dación en pago de deuda y todos los pactos contraídos en la misma». En la citada escritura, como consecuencia de la dación del inmueble en pago de las deudas, la representación de «Bankia, S.A.» daba carta de pago de las deudas en cuyo pago se entregaba la finca registral, y en función de la confusión de deudas, cancelaba la hipoteca que estaba pendiente sobre la misma.

II

Presentada el día 24 de febrero de 2021 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título: Dación en pago de deuda.

Notario: Gonzalo Cano Mora.

Notaria: Gandía.

Protocolo: 246/2020.

Fecha: 02/03/2020.

Calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que fue presentado por R. G.–Garsa–, A., a las 12:08 horas, del 24/02/2021, motivando

el asiento 1814, del Diario 30, la Registradora que suscribe, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes:

Hechos:

– En la citada escritura de se manifiesta por el notario autorizante que los intervinientes en representación de Bankia S.A. y de Europea Titulización, S.A. Sociedad Gestora [sic] de Fondos de Titulización, S.A. tienen facultades para otorgar la presente escritura de dación en pago de deuda y “todos los demás pactos contenidos en la misma” sin que concreten los mismos y sin que se [sic] haga un juicio de suficiencia concreto y preciso acorde con el negocio jurídico realizado.

– El juicio de suficiencia de la [sic] facultades representativas resulta ambiguo e impreciso y no se determina expresamente para qué actos está facultado el apoderado en la escritura que es objeto de calificación.

– No determinándose de modo expreso todos los actos para los que resulta facultado el apoderado no es posible calificar el juicio de suficiencia dado por el notario autorizante.

– La reseña de las facultades expresada por el notario autorizante debe ser expreso de modo que sea posible calificar la congruencia.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 98 de la Ley 24/2001. Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario.

[...]

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

En aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, es necesario que en el propio título se cumpla una doble exigencia: reseña identificativa del documento auténtico que se le ha exhibido al Notario del que resulte la representación alegada, y juicio o valoración de la suficiencia de las facultades representativas por el Notario, necesariamente concretada a los actos y contratos a que el instrumento se refiere, siendo de aplicación tales exigencias no sólo en caso de apoderados, sino también a cualquier caso de representación legal y orgánica. –Resoluciones de 12 y 13-9-2006, 27-9-2006 y 16-12-2006, entre otras–. Es, por tanto, necesario que el juicio de suficiencia de las facultades del representante sea congruente con el concreto acto o negocio jurídico que se instrumenta en el título.

El juicio de suficiencia debe ser expresado necesariamente concretado al acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera. Resolución DGRN 27 de julio de 2011, 11 de diciembre de 2015.

Contra la precedente Nota (...)

De conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado por un plazo de 60 días hábiles a contar desde la fecha de recepción de la última de las notificaciones a que se refiere el art. 322 de dicha ley.

Dicho defecto se considera subsanable.

No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rosa María del Pilar Romero Payá registrador/a de Registro Propiedad de Valencia 17, a día veinticinco de marzo del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, interpuso recurso el día 27 de abril de 2021 en el que en síntesis alegaba lo siguiente:

«Cuestiones previas.

Antes de pasar a examinar los fundamentos jurídicos, me gustaría recordar la necesidad por parte de los Registradores del principio de Calificación Unitaria para evitar perjuicios a los ciudadanos, usuarios de nuestros servicios respectivos.

La presente escritura ya fue objeto de calificación cuando se presentó por primera vez en 2020. Entonces se puso de manifiesto la falta de tracto sucesivo entre Bankia y el Fondo al que se cedió la hipoteca.

Nada se opuso entonces por la misma Registradora en cuanto al defecto que hoy nos ocupa; y aunque ello no sea un impedimento para calificar de nuevo el documento, sí que sería recomendable, como ha recordado en numerosas ocasiones la Dirección General, recordar el buen hacer que supone y los problemas que evita hacer una calificación unitaria para no retrasar y dilatar el procedimiento jurídico.

Fundamentos jurídicos.

Como fundamentos jurídicos no me cabe más que repetir los que alude la Registradora en su calificación, el famoso 98 de la Ley 24/2001 que dio lugar a tantas Resoluciones que tuvo que ser modificado por la Ley 24/2005 para dejar clara su aplicación al ámbito registral; y toda la serie de Resoluciones del Centro directivo posteriores.

Además, recientemente contamos también con Sentencias del Tribunal Supremo, como la 645/2011, de 23 de septiembre, que establece que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 de la Ley 24/2001 debe resolverse dando prioridad a esta segunda norma que tiene a estos efectos la consideración de ley especial.

Y la 43/2018, de 20 de noviembre STS 643/2018 que establece que “corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio del notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado”.

Sentado lo anterior, parece que la señora Registradora no considera congruente el juicio de suficiencia respecto del poder, porque se dice que es suficiente para la escritura de dación en pago y todos los pactos contraídos en la misma. Parece exigir la señora Registradora que se enumeren expresamente todos y cada uno de los posibles pactos.

Rara es la escritura hoy día que contenga un único pacto, ya que suele haber un contrato principal y varios accesorios. Por ejemplo, es común en las escrituras retenciones de precio en garantía de diversas deudas cuyo pago realizará el comprador; apoderamientos a gestorías para tramitar; apoderamientos a los representantes de las entidades bancarias para subsanar; consentimientos para que se expidan segundas copias con carácter ejecutivo; posibles aplazamientos de precio; pactos relativos al pago del IBI del año en curso...

Una interpretación lógica de las normas, Resoluciones y Sentencias aludidas, sería que una vez reseñado el poder se haga el juicio de suficiencia congruentemente con el negocio principal, o negocios principales. Es verdad que no es lo mismo un préstamo, que un préstamo con hipoteca, o con fianza. O una compraventa, que una compraventa con condición resolutoria.

Pero no parece ni lógico, ni ágil en la contratación jurídica (ni para la claridad de la redacción de los documentos) que para que el juicio de suficiencia fuera coherente el notario tuviera que escribir expresamente todos y cada uno de los pactos accesorios al principal que se llevan a efecto.

No es práctico, por la extensión que tendrían entonces los juicios de suficiencia; y no es lógico porque en los apoderamientos siempre suele existir la cláusula que faculta para firmar cualquier acto y documento necesario o accesorio para llevar a buen fin las facultades conferidas.

Conclusión.

En el presente caso se realiza lo que se ha denominado en el juicio de suficiencia una “dación en pago de deudas”. Dicho concepto conlleva de por sí, un reconocimiento de deuda, una transmisión de dominio, una carta de pago, puede conllevar una cancelación de hipoteca (si se solicita); y además como cualquier transmisión, hay pactos sobre pago de deudas de IBI y Comunidad de Propietarios pendientes, apoderamientos a la entidad acreedora, apoderamiento a gestoría, hay condición suspensiva de no inscripción en caso de nuevas cargas, hay entrega y recepción de llaves, hay pacto de reparto de gastos notariales y registrales.

Entiendo que el juicio de suficiencia “Dación en pago de deudas y todos los pactos contraídos en ella” es congruente con los actos jurídicos contenidos en la misma.

De seguir la tesis de la registradora nos encontraríamos dos posibilidades:

La primera, que se exprese simplemente escritura de “Dación en pago de deudas”. En este caso la Registradora podría decir que no es congruente puesto que hay más pactos accesorios incluidos en la escritura.

Entonces en ese caso nos veríamos abocados a expresar todos y cada uno de los pactos accesorios, con la consiguiente extensión, redacción farragosa, y siempre con la amenaza de no haber nombrado algún pacto accesorio contenido en la misma, puesto que cualquier jurista podría sacar sin mucho esfuerzo al menos diez actos jurídicos de cualquier escritura de transmisión.

Como cualquiera de las dos soluciones conllevaría a un absurdo, parece lo más lógico usar la expresión utilizada que engloba tanto el negocio principal, como los pactos accesorios para su buen fin. Del mismo modo que es imposible en los poderes poner todas y cada una de las facultades que pueden darse en la vida jurídica, y siempre hay una facultad de cierre o cláusula en la que se apodere para firmar cualquier documento o realizar cualquier acto necesario para el buen fin de las facultades conferidas.

Por último, flaco favor se está haciendo al sistema de seguridad jurídica preventiva, que es el pilar de nuestro sistema, y a cómo ven nuestras funciones respectivas los usuarios del mismo, cuando se frena el tráfico jurídico por temas como el del objeto de este recurso.»

IV

Mediante escrito, de fecha 6 de mayo de 2021, la registradora de la Propiedad interina de Valencia número 17, doña María del Carmen Soto de Prado Otero, emitió informe manteniendo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; la Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2000, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de

la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 2007, 17 de enero, 9, 10, 11 y 22 de junio y 4 de agosto de 2011, 4 y 22 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 9 de enero y 24 de junio de 2013, 22 de febrero de 2014, 14 de mayo, 14 de julio, 26 de noviembre y 11 de diciembre de 2015 y 10 de marzo de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de febrero de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de dación de bienes en pago de deudas, en la que concurren las circunstancias siguientes: el juicio de suficiencia emitido resulta así: en cuanto a la representación de «Bankia, S.A.», lo hacen las representantes con un poder inscrito cuyas circunstancias de autorización, notario autorizante y fecha se detallan y cuyos datos de inscripción se especifican, y se hace constar lo siguiente: «copia autorizada de la cual yo, el Notario, tengo a la vista y de la que, a mi juicio, resulta que la apoderada tiene facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de dación en pago de deuda y todos los pactos contenidos en la misma». En cuanto a «Bancaja 13 Fondo de Titulización de Activos», lo hacen las representantes mancomunadas mediante un poder de «Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización S.A.», que ostenta la representación de la anterior, cuyos datos de autorización se especifican, así como los de inscripción en el Registro, haciéndose constar lo siguiente: «yo, el Notario, tengo a la vista y de la que, a mi juicio, resulta que los comparecientes tienen facultades para el otorgamiento de la presente escritura de dación en pago de deuda y todos los pactos contraídos en la misma».

La registradora señala como defecto que no se concreten los actos para los que está facultado el representante de manera que no se hace un juicio de suficiencia concreto y preciso acorde con el negocio jurídico realizado, dado que el juicio de suficiencia de facultades representativas resulta ambiguo e impreciso y no se determina expresamente para qué actos está facultado el apoderado en la escritura que es objeto de calificación, ya que no se determinan de modo expreso todos los actos para los que resulta facultado el apoderado y no es posible calificar el juicio de suficiencia dado por el notario autorizante.

El notario recurrente alega lo siguiente: que en anterior calificación no fue señalado el defecto que ahora se recurre; que en el juicio de suficiencia hecho para una «dación en pago de deuda» y otros pactos, este concepto conlleva de por sí, un reconocimiento de deuda, una transmisión de dominio, una carta de pago, puede conllevar una cancelación de hipoteca y además, como cualquier transmisión, hay pactos sobre pago de deudas de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y comunidad de propietarios pendientes, apoderamiento a gestoría, condición suspensiva de no inscripción en caso de nuevas cargas, entrega y recepción de llaves, y pacto de reparto de gastos notariales y registrales; que resulta lógico usar la expresión utilizada que engloba tanto el negocio principal, como los pactos accesorios para su buen fin.

2. Como cuestión previa, ante la alegación del notario recurrente relativa a que en anterior calificación no había sido señalado el defecto que ahora se recurre, hay que recordar que como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral.

3. Para la resolución de este expediente hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo. Establece el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 98 establece que «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

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

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe

suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

El criterio seguido por el citado Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008 y Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011 (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

4. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación. En la Resolución de 10 de marzo de 2016 se entendió que no es admisible la expresión de que en el poder se confieren al apoderado facultades representativas para llevar a cabo «el negocio jurídico objeto de la escritura»; en la de 2 de diciembre de 2010, se rechazó el juicio de suficiencia de las facultades representativas en el que se emplea una expresión genérica –«(...) para formalizar la presente escritura (...)»– y se determinó que debería ser «un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título»; en las Resoluciones de 12 y 13 de septiembre de 2006 se afirma que no basta con que el notario reseñe adecuadamente el título de representación, sino que imperativamente ha de emitir juicio de suficiencia expreso y concreto del mismo en relación con el acto o negocio jurídico documentado, de suerte que el registrador deberá calificar tanto la reseña como el juicio, así como la congruencia de éste con el acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título; en la de 6 de noviembre de 2007, se recuerda que el juicio de suficiencia emitido por el notario es incompleto si se omite la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera el notario que el representante tiene facultades suficientes; por último, en las de 30 septiembre y 8 noviembre 2002, se afirma que no basta con que el notario exprese lacónicamente la suficiencia del poder «para el otorgamiento de esta escritura», sino que ha de hacer una referencia concreta a las facultades conferidas, en congruencia con el contenido de la escritura que autoriza; concreción que podrá hacer apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades.

Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

5. Debe tenerse también en cuenta que el Tribunal Supremo (*vid.* Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), ha reiterado recientemente lo siguiente: «(...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la “reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado”, debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial (...) La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere (...)». Y añade que el juicio que artículo 98 de la Ley 24/2001 «atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador. Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado (...)».

Esta doctrina ha sido recientemente confirmada por la Sentencia número 378/2021, de 1 de junio.

6. En el concreto supuesto de este expediente, el notario emite su juicio de suficiencia literalmente como sigue: respecto de la representación de «Bankia, S.A.»: «copia autorizada de la cual yo, el Notario, tengo a la vista y de la que, a mi juicio, resulta que la apoderada tiene facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de dación en pago de deuda y todos los pactos contenidos en la misma»; respecto de la representación de la otra entidad: «yo, el Notario, tengo a la vista y de la que, a mi juicio, resulta que los comparecientes tienen facultades para el otorgamiento de la presente escritura de dación en pago de deuda y todos los pactos contraídos en la misma».

Así, de acuerdo con lo inicialmente expuesto, el notario ha designado el negocio jurídico y utilizado el concreto término de «dación en pago de deuda y todos los pactos contenidos en la misma» en un caso, y, «dación en pago de deuda y todos los pactos contraídos en la misma» en la otra representación. La registradora señala que es incongruente, que no se hace un juicio de suficiencia concreto y preciso acorde con el negocio jurídico realizado, que es ambiguo y no se determina expresamente para qué actos está facultado el apoderado en la escritura que es objeto de calificación, ya que no se determinan de modo expreso todos los actos para los que resulta facultado el apoderado.

En primer lugar, no se emplea una expresión genérica, ambigua o imprecisa, sino que, por el contrario, es expresa y concreta, especificando que se trata de una dación en pago de deuda y los pactos contenidos en la misma; los pactos que se escrituran son los propios y complementarios de una dación en pago de deuda, tales como la carta de pago, y la cancelación de la hipoteca que garantizaba la deuda, por lo que el juicio es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado; por lo que a la vista de estos razonamientos, el juicio de suficiencia que emite el notario autorizante de la escritura calificada incluye datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad representativa acreditada y el concreto acto o contrato documentado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.