

comunicaciones que se han de practicar de esta calificación. Contra esta calificación se puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes computado desde la notificación de la misma, en la forma establecida en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria o solicitar dentro del plazo de quince días la calificación sustitutoria a la que se refiere a que se refiere el artículo 19 bis de dicho cuerpo legal y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, con arreglo al cuadro derivado de la resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 4 de agosto de 2003.»

### III

Don Antonio Rodríguez Muñoz, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó:

1. Que de los artículos 6.3 y 7.2 del Código Civil, 109, 110, 112, 257.1.2, y 268 se desprende que el caso denunciado en su día, del que se deriva la presente ejecución sólo podrá plantearse en relación contra quien realizó el acto delictivo y actuó contra la ley en beneficio propio y cometió claro abuso de derecho igualmente en beneficio propio. Tales no fueron otros, sino los padres F. I. y A. E. M. realizando actos fraudulentos para declararse insolventes y entre ellos donando unilateralmente como se desprende del propio Acta Notarial, a sus tres hijos menores de edad un bien que pretendían esconder. La responsabilidad alcanzaba exclusivamente a ellos, razón por la cual únicamente se dirige la denuncia contra los autores del delito. No siendo consecuente denunciar a quien no había intervenido en un acto delictivo y en el que su actuación material es inexistente, solamente representativa a través de sus padres. Por otro lado, no se trata de un procedimiento en el que el objeto del mismo fuere la impugnación de la inscripción de la donación, como hecho común a los contratantes, sino de una querrela por insolvencia punible que como consecuencia de la misma se declaran nulos los actos que han determinado el delito, entre los que se encuentra la donación. Acto u actos que se deben declarar nulos y con obligación de reparar el daño causado. Y ese daño, según la Sentencia sólo puede repararse reintegrando al patrimonio del deudor los bienes ilícitamente extraídos.

2. Que quien no ha tenido ninguna intervención personal en la inscripción registral de la donación, no ha sufrido ningún tipo de indefensión, les asiste ahora la defensa procesal ejercitada también por sus padres.

3. Que el acto es nulo desde el punto de vista del derecho. Ha sido declarado nulo de pleno derecho por sentencia firme, entendiéndose que esta nulidad hace inexistente el acto creado en su día por los padres a favor de sus hijos menores de edad por lo que la situación planteada no debe ampararse en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sino en el artículo 79.3 y 82.1 del mismo cuerpo legal y 173 del Reglamento Hipotecario.

4. Que el artículo 118 de la Constitución Española impone la obligación de cumplir las sentencias. Solicita, que estime el recurso ordenando la cancelación de la inscripción .

### IV

El Registrador de la Propiedad de Alcobendas nº 2 emitió su preceptivo informe mediante escrito fechado el 6 de septiembre de 2004.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 122 del Código Penal; 1, 20, 40, 82 de la Ley Hipotecaria; 11, 111, 112, 615, 620, 622 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de junio, 14 de octubre, y 25 de noviembre de 1992, 12 de marzo de 1993, 15 de febrero de 1995 y 17 de marzo y 12 de mayo de 1997; así como la resolución de este Centro Directivo de 30 de marzo de 2000.

En el presente recurso se plantea si cabe la cancelación de las inscripciones registrales practicadas en virtud de una donación que ha sido declarada nula en Sentencia firme dentro de un procedimiento penal seguido únicamente contra el donante por un delito de alzamiento de bienes, sin intervención alguna de los donatarios.

1. Como ya señalara este Centro Directivo en la resolución de 3 de marzo de 2000, el Registrador en el ámbito de sus facultades calificatorias, y en concreto respecto de los documentos judiciales, debe apreciar los obstáculos que nazcan del Registro, siendo obstáculo que impide la inscripción la falta de intervención del titular registral en el procedimiento, a fin de poder ejercitar sus derechos procesales. De lo contrario se encontraría en una situación de indefensión y se infringiría el principio constitucional de tutela judicial efectiva.

2. Es así preciso el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento registral atribuya algún derecho o la oportuna

resolución judicial, para proceder a la rectificación de los asientos del Registro que están bajo la salvaguarda de los Tribunales (véase artículos 1, 40, 82 de la Ley Hipotecaria.)

3. Los titulares del asiento cuestionado no han sido parte en el procedimiento, lo que implica que la declaración de nulidad no tiene plenos efectos frente al titular registral, máxime cuando el que participa por título lucrativo de los efectos de un delito queda obligado civilmente a la restitución de la cosa o a resarcir los daños y perjuicios causados lo que permita la llamada del donatario al proceso como responsable civil (artículo 122 del Código Penal y 11, 111, 112, 615, 620 y 652 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal).

4. No exime del cumplimiento de este principio de tracto sucesivo el hecho de que el donatario sea menor de edad, pues es persona distinta de los donantes, ni la circunstancia de que se haya seguido un procedimiento penal en que el donatario no es imputado ya que de lo que se trata es de que la acción civil derivada de la acción penal deba cumplir los mismos requisitos que si se ejercitara directamente ante la jurisdicción civil.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de 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, 2 de febrero de 2005.—La Directora General. Fdo.: Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alcobendas.

## 5501

*RESOLUCIÓN de 3 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de San Pedro de Alcántara-Marbella don Manuel Andrino Hernández contra la negativa del registrador de la propiedad nº 2, de Estepona, a inscribir una escritura de compraventa.*

Resolución en el recurso interpuesto por el Notario de San Pedro de Alcántara-Marbella don Manuel Andrino Hernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad nº 2 de Estepona, don Javier de Angulo Rodríguez, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

El día 30 de junio de 2004 don Manuel Andrino Hernández, Notario de San Pedro de Alcántara-Marbella, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual Don José C. O. en nombre y representación de don Luis María A. L., doña María del Pilar Z. G., don Juan Luis A.Z., doña Teresa A.Z. y de don Ignacio A.Z. venden una finca a don Francisco José A. G. y doña Alejandra C. A.

En dicha escritura de compraventa se expresa que «Intervienen, ..., Don José C. O., en nombre y representación de: los cónyuges don Luis María A. L. y doña María del Pilar Z. G.,..., don Juan Luis A.Z., ..., y doña Teresa A. Z.,... Legitimación para este acto.—Ostenta la representación, en virtud de escritura de poder, autorizada por el notario de San Sebastián don Miguel Ángel Segura Zurbano el 4 de junio de 2004, número 2074 de Protocolo, en las que se contienen facultades a mi juicio suficientes para vender la finca objeto de la presente. Así resulta de copia autorizada de dicha escritura que me exhiben y devuelvo. Me asegura el citado apoderado, bajo su responsabilidad, de la vigencia del poder y facultades ostentados, los cuales no le han sido revocados ni suspendidos en forma alguna.

Y don Ignacio A. Z., ... Legitimación para este acto.—Ostenta la representación, en virtud de escritura de poder, autorizada por el Notario de Pontevedra, don Eduardo Méndez Apénela, el día 7 de junio de 2004, número 2.677, de Protocolo, en las que se contienen facultades a mi juicio suficientes, para vender la finca objeto de la presente. Así resulta de copia autorizada de la dicha escritura que me exhiben y le devuelvo. Me asegura el citado apoderado, bajo su responsabilidad, de la vigencia del poder y facultades ostentados, los cuales no le han sido revocados ni suspendidos en forma alguna.»

## II

El título se presentó el 19 de julio de 2004, causando el asiento de presentación 966, del Diario 32, y siendo objeto de la siguiente calificación «Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho segundo anterior, debe tenerse en consideración:

1.º La circunstancia referida en el punto primero se considera defecto subsanable de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que consagra el principio de tracto sucesivo.

2.º La circunstancia referida en el punto segundo se considera defecto subsanable de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, Resolución de la DGRN de fecha 12 de abril de 2002 y Sentencia 61/03 de 23 de enero de 2003 del Juzgado de 1ª Instancia Nº 1 de Valladolid.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante un plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

Formas de subsanación: 1. Presentación del título previo. 2. Acreditar la representación alegada».

## III

La calificación es de 29 de septiembre de 2004, y se notificó al notario mediante correo certificado con acuse de recibo el día 2 de octubre de 2004. No consta en el expediente remitido por el registrador dicho acuse de recibo. Debe recordarse la necesidad de que el expediente administrativo se remita íntegro a este Centro Directivo. El notario interpone recurso exclusivamente frente al segundo defecto el 28 de octubre de 2004.

## IV

El informe del registrador es de 2 de noviembre de 2004, elevando el expediente a esta Dirección General para su resolución.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante, de 28 de abril de 2004 y de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003, 30 de enero y 18 de marzo de 2004 y las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si el Notario ha cumplido con las exigencias dimanantes del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al reseñar el poder del que emanan las facultades representativas de los apoderados e incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades atendido el negocio jurídico concluido, esto es, una compraventa.

El Registrador de la Propiedad calificó del modo expuesto en el hecho segundo el título presentado interponiendo el Notario recurso frente a dicha calificación con base en los siguientes argumentos: primero, que el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, tan sólo exige al Notario que reseñe los datos del documento auténtico del que surgen las facultades representativas y que incluya un juicio de suficiencia acerca de esas facultades y, segundo y último, que ese juicio sea congruente con el negocio jurídico documentado en la escritura en la que se actúan tales facultades representativas, añadiendo que ambos requisitos se cumplen en el presente caso.

2. Como cuestión formal previa, esta Dirección General debe recordar que el informe del Sr. Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su nota de calificación la totalidad de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el registrador asienta su calificación es requisito sine qua non para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004, se manifestaba que el contenido del informe del registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir: por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Notario, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado. En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones del Sr. Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

En este sentido, debe recordarse al funcionario calificador su obligación de acatar el contenido de las resoluciones de este Centro Directivo –artículo 327 de la Ley Hipotecaria–, en lo relativo al objeto del informe que debe elevar cuando se recurre su calificación. A tal efecto, y como se ha expuesto anteriormente, existían tres resoluciones de la Dirección General del año 2003 –muy anteriores, por tanto, a la fecha de su informe– que delimitaban el contenido de dicho informe. En consecuencia, se hace esta manifestación a los efectos oportunos.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo, como se pone de manifiesto a la vista de las Resoluciones antes citadas.

De hecho, sosteníamos en el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de este Centro Directivo de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004 y hemos reiterado en las de 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 que «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que 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 o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá, calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento

auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.»

4. Llegados a este punto hemos de analizar si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente los documentos de los que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que los mismos son dos poderes conferidos, mediante escritura pública, autorizada por dos Notarios que se identifican, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y que el mismo, según manifiesta el otorgante está vigente. Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia se afirma en el título, y en dos ocasiones, respecto de la parte vendedora que en dichas escrituras de poder «se contienen facultades a mi juicio suficientes para vender la finca objeto de la presente».

Resulta evidente que los juicios de suficiencia son congruentes y coherentes con el negocio jurídico documentado en el título y con el mismo contenido de éste, pues se trata de una compraventa.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación está infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

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

Contra esta resolución pueden recurrir los que resulten legitimados de conformidad con los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instancia 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.

Madrid, 3 de febrero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Estepona.

## 5502

*RESOLUCIÓN de 4 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez, contra la negativa del registrador de la propiedad número 10 de Málaga a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Málaga, don Juan Francisco Ruiz Rico, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El día 20 de julio de 2004 don Joaquín Mateo Estévez, Notario de Málaga, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual Doña Esmeralda de los Ángeles C. B. actuando en su propio nombre y en nombre y representación de don Álvaro B. C., y de sus hijos menores Alejandro B. C. y María B. C. venden una finca a don Francisco José A. G. y doña Alejandra C. A.

En dicha escritura de compraventa se expresa que «Intervienen... Doña Esmeralda de los Ángeles C. B., además de por sí: a) como apoderada, en nombre y representación de su hijo don Álvaro B. C. ... haciendo uso del poder general que le fue conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Miguel Ángel García-Ramos Iturralde, el día 15 de junio del año 2004, con el número 1134 de protocolo.

Asevera el apoderado que la persona que representa existe, que no ha variado la capacidad ni el estado civil de la misma y que el poder con el que actúa se halla plenamente vigente.

Juicio de suficiencia de facultades: De copia/s autorizada/s de dicho poder general, que tengo a la vista y devuelvo, y en su caso, de la restante documentación aportada, reseñada en este instrumento, resultan a mi juicio, que son suficientes las facultades representativas acreditadas por quien/es interviene/n como apoderado/s para todos y cada uno de los actos y/o contratos formalizados en esta escritura, esto es, para enajenar bienes inmuebles, con los pactos y cláusulas que resulten de la misma, valga la redundancia.

b) Y en nombre y representación de sus hijos menores de edad Alejandro B. C. y María B. C. ...

Legitimación de su actuación: ejerce esta representación en virtud de la Licencia Judicial para enajenación de bienes de sus indicados hijos menores de edad, declarada en auto nº 356/2004 del Juzgado de Primera Instancia número veintidós de Madrid, de fecha once de mayo del año 2004. Deduzco testimonio del auto exhibido que extendido en dos folios de papel común, mecanografiados sólo por su anverso, incorporo a esta matriz...

Juicio de capacidad.–Tienen, a mi juicio, según actúan, la capacidad legal suficiente para esta escritura de compraventa...».

### II

El título se presentó el mismo día 20 de julio de 2004, causando el asiento de presentación 669, del Diario 78, y siendo objeto de la siguiente calificación «Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho segundo anterior, debe tenerse en consideración:

El juicio notarial de suficiencia, no puede sustituir, mezclar o absorber el requisito de la reseña, dejándola inexistente, como ocurre en la escritura objeto de la presente calificación, ni puede tampoco sustituir o dejar inexistente el requisito de la calificación registral de la capacidad y la validez exigido para la práctica del asiento por el vigente artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, tal como se deduce del artículo 98 de la Ley 24/2001, que en sus párrafos 1 y 2 establece: «98.1: 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; 98.2: 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 responsabilidad del Notario».

La «doble exigencia» de juicio y reseña resulta también de la Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2002, de consulta vinculante para notarios y registradores conforme al artículo 102 de la citada Ley 24/2001 de 27 de diciembre. Así, por lo que se refiere al contenido de la «reseña», se afirma en la citada resolución que ha de consistir en: «una sucinta narración de las señas distintivas del documento auténtico que se haya exhibido, y en una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas», como requisito necesario para proporcionar al registrador «los elementos necesarios para que ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende». Sólo más adelante y en otro lugar se ocupa del otro requisito del artículo 98.2, que es el juicio de suficiencia diferente de la reseña (apartado 8 de dicha resolución).