

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10961** *Resolución de 19 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Diego Zozaya Irujo, notario de Corcubión, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de enero de 2023 por el notario de Corcubión, don Diego Zozaya Irujo, por la representante de «Abanca Corporación Bancaria, S.A.», se otorgaba cancelación de una hipoteca. Interesa a los efectos de este expediente que, en el encabezamiento del título que se otorgaba, se califica como «escritura de cancelación de hipoteca», y en el juicio de suficiencia constaba lo siguiente: «Según intervienen, tiene a mi juicio, la capacidad necesaria y las facultades suficientes para otorgar la presente escritura al principio calificada (...)». Se hacía reseña del poder de la compareciente en el sentido siguiente: «La representación y facultades (...) como apoderada resultan de poder otorgado ante el Notario don Francisco Manuel Ordóñez Armán, el día 13 de Julio de 2022, con el número 1.504 de protocolo, e inscrito en el registro Mercantil de A Coruña, en el Tomo 3701 del Archivo, Sección General, al Folio 132, Hoja número C-47.803, inscripción 516.<sup>a</sup>».

II

Presentada el día 16 de enero de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho.

Los que resultan del documento presentado, en cuyo otorgamiento Abanca Corporación Bancaria SA está representada por doña A. M. L. F., a quien se le confirió poder, y cuyas facultades juzga el notario autorizante «suficientes para otorgar la presente escritura al principio calificada».

Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los artículos 18, 19, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria, 105 del reglamento para su ejecución, 98 de la Ley 24/2001, 148 del Reglamento Notarial, las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011 y 6 de noviembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero y 09 de julio de 2014 y 14 de julio de 2015.

El Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, ha declarado que, según resulta del apartado 2 del art. 98 de la Ley 24/2011, la

calificación del registrador en materia de calificación de poderes se proyecta sobre la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y la congruencia de este con el contenido del título presentado, congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012). Por ello, 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 de dicho juicio y el contenido del mismo título.

En relación con la congruencia del juicio notarial con el contenido de la escritura, la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 14 de julio de 2015 ha declarado que «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 se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado o para la ratificación que se realiza, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de negocio que en la escritura se formaliza o al que se refiere la ratificación...». En el presente caso, conforme a lo expuesto, debe completarse el juicio de suficiencia formulado por el Notario autorizante en el documento presentado.

Visto lo expuesto.

Acuerdo.

Suspender la cancelación de hipoteca que resulta del documento.

Tías, a siete de febrero del año dos mil veintitrés.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación los legalmente legitimados pueden (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día siete de febrero del dos mil veintitrés».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Diego Zozaya Irujo, notario de Corcubión, interpuso recurso el día 24 de febrero de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«La doctrina de la DGSJFP en cuanto al juicio de suficiencia notarial después de tantos años de su reforma es clara y se resume en que éste debe ser expreso, concreto y coherente, así como en lo reseñado en el extracto de la resolución (entre otras muchas) alegada por el Registrador relativo a su congruencia. Por tanto, en este caso simplemente se trata de dilucidar si la expresión utilizada "tiene a mi juicio, la capacidad necesaria y las facultades suficientes para otorgar la presente escritura al principio calificada" incurre en los defectos alegados o no.

Sin embargo, la fórmula utilizada no resulta genérica, ambigua o imprecisa, en tanto que lo que hace es tan solo una mera, sencilla y directa remisión a la calificación de la escritura (escritura de cancelación de hipoteca) que consta, en mayúsculas y negrita, unas pocas líneas más arriba, en el encabezamiento de la escritura, evitando así una repetición prescindible.

Sin valor como argumento jurídico, pero sí descriptivo, esa fórmula ha venido siendo utilizada por el recurrente durante más de diez años, en decenas de Registros, que la

han considerado válida y suficiente a los efectos del artículo 98 de la Ley 24/2001 y de la citada doctrina de la DGSJFP.»

#### IV

Mediante escrito, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 1, 9, 18, 19 bis, 20, 38, 40, 222.8 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 y 383 del Reglamento Hipotecario; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 20 de mayo de 2008, y de, Sala de lo Civil, 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 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 10 de marzo, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril, 25 de mayo y 17 de julio de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020 y 28 de enero, 7 de junio y 1 de julio de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de cancelación de hipoteca en la que concurren las circunstancias siguientes: en el encabezamiento de dicho título se califica como «escritura de cancelación de hipoteca»; y respecto del juicio de suficiencia consta lo siguiente: «Según intervienen, tiene a mi juicio, la capacidad necesaria y las facultades suficientes para otorgar la presente escritura al principio calificada (...)». Se hacía reseña del poder de la compareciente en el sentido siguiente: «La representación y facultades (...) como apoderada resultan de poder otorgado ante el Notario don Francisco Manuel Ordóñez Armán, el día 13 de Julio de 2022, con el número 1.504 de protocolo, e inscrito en el registro Mercantil de A Coruña, en el Tomo 3701 del Archivo, Sección General, al Folio 132, Hoja número C-47.803, inscripción 516.ª».

El registrador señala como defecto que debe completarse el juicio de suficiencia formulado por el notario autorizante en el documento presentado.

El notario recurrente alega que la fórmula utilizada no resulta genérica, ambigua o imprecisa, en tanto que lo que hace es tan solo una mera, sencilla y directa remisión a la calificación de la escritura (escritura de cancelación de hipoteca) que consta, en mayúsculas y negrita, unas pocas líneas más arriba, en el encabezamiento de la escritura, evitando así una repetición prescindible.

2. Para la resolución de este expediente hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo.

El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento autentico 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». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «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 su 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 (Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General 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.

Según 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.

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018:

«1. 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 notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2. 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.

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una "reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada".»

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral «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 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, las Resoluciones de 14 de julio de 2015 y 1 de julio de 2021).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de sus Sentencias de 5 de mayo de 2008, Sala de lo Contencioso-Administrativo, y de 23 de septiembre de 2011, Sala de lo Civil (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de esta Dirección General 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.

3. Este Centro Directivo 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.

4. 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 confirmada por la Sentencia número 378/2021, de 1 de junio.

5. En el concreto supuesto de este expediente, el notario emite su juicio de suficiencia respecto de la representación de la acreedora hipotecaria y se otorga la cancelación de una hipoteca. Como se ha expuesto, en el encabezamiento del título que se otorga consta literalmente «escritura de cancelación de hipoteca»; y en el juicio de suficiencia consta lo siguiente: «Según intervienen, tiene a mi juicio, la capacidad necesaria y las facultades suficientes para otorgar la presente escritura al principio calificada (...)». Además, hace reseña detallada del poder que se utiliza y sus datos de inscripción en el Registro.

Así, el notario ha designado el negocio jurídico y utilizado el concreto término de «cancelación de hipoteca». El registrador afirma que «debe completarse el juicio de suficiencia formulado». Pero es evidente que la calificación que se hace en el encabezamiento de la escritura es de una cancelación de hipoteca, por lo que no puede referirse el juicio de suficiencia a otra cosa que no sea esa.

En el supuesto concreto, se hace reseña detallada y precisa del poder utilizado; no se emplea una expresión genérica, ambigua o imprecisa, sino que, por el contrario, es

expresa y concreta, especificando que se trata de una cancelación de hipoteca; lo que se otorga es la cancelación de una hipoteca, por lo que el juicio es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado. Por tanto, el juicio de suficiencia que emite el notario autorizante de la escritura calificada cumple con las referidas exigencias respecto de la indicación de 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, 19 de abril de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.