

# EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. CALIFICACIÓN REGISTRAL (Comentario a la STS de 23 de septiembre de 2011) <sup>1</sup>

**JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ**

*Secretario Judicial del Juzgado de Vigilancia  
Penitenciaria n.º 3 de Madrid*

## **Extracto:**

**EL** registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este 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. Admitida la existencia de la reseña identificativa y del juicio notarial de suficiencia, la calificación negativa del registrador no puede justificarse por la incongruencia del juicio notarial con el contenido del título presentado, pues no existe tal incongruencia por el hecho de que el notario no tuviera a la vista la totalidad de las escrituras sino solo una parte de ellas, siendo así que el registrador lo que hace en realidad, lejos de limitarse a la apreciación de una posible incongruencia, es examinar la corrección del juicio de suficiencia emitido por el notario, lo que excede de sus facultades y queda para su eventual examen en el proceso judicial que pudiera iniciar la parte interesada.

**Palabras clave:** apoderamiento, notario, registrador de la propiedad, conflicto de normas: principio de especialidad, seguridad jurídica.

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en *CEFLegal. Legislación y Jurisprudencia*, núm. 137, junio 2012, o en *Normacef Civil-Mercantil* (NCJ055816).

# THE NOTARIAL JUDGMENT OF SUFFICIENCY. QUALIFICATION REGISTRAL

(Commentary on the Tribunal Supremo of 23 september 2011) <sup>1</sup>

**JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ**

*Secretario Judicial del Juzgado de Vigilancia  
Penitenciaria n.º 3 de Madrid*

## **Abstract:**

**T**HE Registrar will limit your performance to the existence of the identification of the document review, trial attorney for adequacy and consistency of this title with the content presented, but the registrar may ask to be transcribed or attach the document that created the representation. Admitting the existence of the identification and review of the trial attorney of sufficiency, the criticism of registrar can not be justified by the incongruity of the trial attorney with the contents of the submitted title, because there is no such inconsistency in the fact that the notary did not have to view all of the scriptures but only part of them, whereas what makes recorder actually move beyond the assessment of any inconsistency, correction is to examine the adequacy of judgment issued by the notary, the exceeding their powers and left for possible consideration in the judicial process that could start the party.

**Keywords:** seizure, notary, register of deeds, conflict of laws: the specialty, legal certainty.

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en *CEFLegal. Legislación y Jurisprudencia*, núm. 137, junio 2012, o en *Normacef Civil-Mercantil* (NCJ055816).

Pocas veces una norma como el artículo 98 de la Ley 24/2001 (reformada después por la Ley 24/2005) había causado tales hostilidades entre dos colectivos como los notarios y los registradores, ante el intento de estos de resistirse a cumplir con una norma cuya interpretación literal no admite discusión alguna, más allá de la cobertura pretendida del conflicto de este precepto con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (LH).

Acudamos a las fuentes legales para delimitar el conflicto ahora resuelto por la sentencia comentada: el artículo 98 de la Ley 24/2001 (tras la reforma de 2005) dice que:

«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 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 este 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.

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.»

Por su parte, el artículo 18 de la LH dispone lo siguiente:

«Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de

los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.»

Estas son las dos normas en conflicto, y esta simplemente no es sino una pugna entre notarios y registradores por dejar claro cuál de los dos colectivos manda en relación con la calificación de los poderes de representación con que actúan los representantes de las partes en el acto de otorgamiento de una escritura.

Dicen los registradores de la propiedad que el artículo 98 citado no afecta a sus funciones, pues el artículo 18 de la LH se hace extensivo al control de la validez de los poderes de representación, y ante las reiteradas calificaciones negativas de los registradores y, pese a la Resolución de la Dirección General de los Registros del Notariado (DGRN) de 12 de abril de 2012, fue preciso dar una nueva redacción al apartado segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001, por medio de la Ley 24/2005.

La reforma fue doble, pues, por un lado, se definió qué era eso de la *reseña identificativa* de los notarios, y por otro se ordenaba a los registradores que no podían pedir que se les transcribiese o adjuntase el documento del que nace la representación. Todo fue en vano y continuaron las acciones judiciales de los registradores contra las diferentes resoluciones de la DGRN que les hacían ver la literalidad de los términos del precepto, en lo que no era sino una lucha por demostrar los registradores que, en sus funciones atribuidas por el artículo 18 de la LH, tenían facultades para supervisar y dar el visto bueno incluso al trabajo de los notarios en esta materia.

La sentencia del Tribunal Supremo que traemos a colación es la primera que zanja la cuestión, pero debemos referirnos a los hechos de la misma.

La Resolución de 21 de diciembre de 2006 de la DGRN es la cuestionada por el registrador demandante y en ella este entiende que, en el apartado de intervención, el notario da fe de haber tenido a la vista copias parciales de los poderes en virtud de los cuales actúan los representantes del acreedor, por lo que no se tiene certeza absoluta de las facultades de los apoderados.

El abogado del Estado se opuso a la demanda y el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Gerona dictó Sentencia de 9 de mayo de 2007, por la cual la desestimó sin especial pronunciamiento sobre costas. El actor recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Gerona (Secc. 1.<sup>a</sup>) dictó Sentencia de 13 de diciembre de 2007 desestimando el recurso con imposición de costas a la parte recurrente, que ahora recurre en casación.

Según el registrador:

«No habiéndose calificado la suficiencia del poder en su totalidad por el notario autorizante en la forma prevista en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha de realizarse la cali-

ficación de las facultades del apoderado por el registrador de la propiedad, según el artículo 18 de la LH antes citado. Es defecto subsanable y no se extiende anotación preventiva por no solicitarse...»

La sentencia de la Audiencia Provincial de Gerona es clara:

«El registrador, en este caso, pretende excederse en sus competencias cuando quiere sembrar la duda sobre el juicio de suficiencia en la representación de los dos apoderados comparecidos en la notaría simplemente porque deduce que, al tratarse de copias parciales, el señor notario no puede tener la seguridad absoluta o la certeza de que la representación que ostentan no sea contradicha en cualquier otra parte del documento. Pero eso no es competencia suya, que viene determinada claramente por el inciso añadido en el apartado 2 del artículo 98...»

La sentencia del Tribunal Supremo presente desestima la pretensión del registrador con dos principios básicos del derecho: especialidad (ley especial deroga ley general) y ley posterior deroga ley anterior. Lo previsto en el artículo 98 de la Ley 24/2001 es una excepción a la regla general del artículo 18 de la LH.

Admitida la existencia de la reseña identificativa y del juicio notarial de suficiencia, la calificación negativa del registrador no puede justificarse por la incongruencia del juicio notarial con el contenido del título presentado, pues no existe tal incongruencia por el hecho de que el notario no tuviera a la vista la totalidad de las escrituras sino solo una parte de ellas, siendo así que el registrador lo que hace en realidad, lejos de limitarse a la apreciación de una posible incongruencia, es examinar la corrección del juicio de suficiencia emitido por el notario, lo que excede de sus facultades y queda para su eventual examen en el proceso judicial que pudiera iniciar la parte interesada.

Por otro lado, ya el notario que autorizó las copias parciales de las escrituras de apoderamiento habría dado cumplimiento a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 327 del Reglamento Hipotecario, según el cual «en toda copia parcial se hará constar, bajo la responsabilidad del notario, que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto, sin perjuicio de que también pueda hacerse extracto o relación breve de aquello», y así pudo ser tenido en cuenta por el fedatario que autorizó la escritura de cancelación de hipoteca a la hora de establecer un juicio de suficiencia cuya revisión, fuera del caso de incongruencia, no corresponde al registrador.

Por último, tampoco puede el registrador, según la norma citada, solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación, ni le corresponde examinar el cumplimiento que el notario haya dado a lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 98 en cuanto a la incorporación a la matriz de determinados documentos, de modo, que si lo hace parcialmente, deba dar fe el propio notario de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni en forma alguna modifique o condicione la parte transcrita, pues tal previsión normativa se refiere a la actuación del propio notario autorizante de la escritura en que alguna de las partes compareció representada y no al supuesto de

que ante él se acredite la representación mediante copia parcial de la escritura de apoderamiento, que es el supuesto litigioso.

No puede el propio registrador decidir la interpretación de sus propias competencias cuando la norma las delimita claramente, invadiendo la función notarial y atacando de plano la seguridad jurídica.

Menos mal que, por lo menos, notarios y registradores dependen de una sola dirección general.