



# Revocación y nulidad de Resoluciones de la DGRN. El BOE de 18 de agosto de 2010 y la STS de 3 de enero de 2011

Antonio A. Longo Martínez. Notario de Calafell

El BOE de 10 de agosto de 2010 publicó una serie de sentencias firmes de distintos tribunales de justicia, en las cuales se anulaban determinadas resoluciones de la DGRN que en su día habían estimado el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación del registrador. En algunos de los casos, el fundamento de dichas sentencias radicaba en la circunstancia de que la resolución en cuestión había sido dictada por la DGRN una vez transcurrido el plazo de tres meses que para ello establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Dicho fundamento ha sido ahora recogido por el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de enero de 2011, dictada por la Sala 1ª en unificación de doctrina, que declara la nulidad de las resoluciones extemporáneas. Las que siguen son unas breves reflexiones acerca de los efectos que se derivan de todo ello.

## A) Publicación en el BOE de las sentencias revocatorias

La consecuencia de la publicación en el BOE de las sentencias desestimatorias es que la doctrina de la DGRN contenida en dichas resoluciones pierde el carácter vinculante que le atribuía el artículo 327'10 de la Ley Hipotecaria, según el cual *“Publicada en el «Boletín Oficial del Estado» la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquella, una vez firme, será publicada del mismo modo”*.

(...)

Esto, a su vez, plantea una serie de cuestiones, la más importante de las cuales quizá se puede resumir en la siguiente pregunta: **¿qué ocurre con las Resoluciones similares a la anulada que pudiera tener dictadas la DGRN antes de dicha anulación, o que pudiera dictar en el futuro?** A mi juicio, para dar respuesta a esta cuestión es preciso distinguir entre aquellas sentencias en las que la declaración de nulidad de la Resolución tiene como fundamento razones de forma o «procedimentales», y aquellas que se apoyan en razones sustantivas o «de fondo»:

- A) podríamos considerar que tienen como fundamento **razones procedimentales** las que se basan:
- en el derecho del registrador a complementar en el informe los argumentos justificativos de la nota de calificación;
  - en la circunstancia de haberse dictado la resolución fuera de plazo;
  - en que el asunto de fondo debatido está pendiente de resolución firme por los tribunales.

1. Dentro del primer grupo (derecho del registrador a complementar en el informe los argumentos justificativos de la nota de calificación) estaría:
  - 1.1. La **Resolución de 7 de abril de 2006, anulada** por Sentencia de 26 de octubre de 2007 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Badajoz, y en apelación por la **Sentencia firme de 29 de febrero de 2008 de la Audiencia Provincial de Badajoz**. Dicha Resolución había revocado la nota de calificación del registrador que no había inscrito una hipoteca constituida por una sociedad en suspensión de pagos, por no constar acuerdo de la Comisión Interventora, ni aparecer en el convenio facultades específicas de disposición a favor del suspenso. La DGRN había dejado claro que el presupuesto es el contrario: el suspenso tiene todas aquellas facultades que no le hayan sido limitadas en el convenio.
2. En el segundo grupo (haberse dictado la resolución fuera de plazo) constarían:
  - 2.1. La **Resolución de 19 de septiembre de 2006, anulada** por la **Sentencia firme de 26 de septiembre de 2007 del Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Málaga**. La DGRN, en dicha Resolución, confirmó la innecesariedad, en caso de utilización de apoderamiento otorgado por representante orgánico de la sociedad, de la reseña identificativa de los títulos de representación en que basa sus facultades dicho representante orgánico (a diferencia de los casos de subapoderamiento).
  - 2.2. La **Resolución de 29 de septiembre de 2005, anulada** por la **Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Málaga, de 21 de octubre de 2008**. La DG, frente a la calificación del registrador relativa a la necesidad de «expresar en el título el alcance y la extensión de las facultades concedidas» al apoderado del vendedor, reitera su doctrina de que, reseñado debidamente el documento de poder, el juicio de suficiencia se cumple con la fórmula, en el caso utilizada, de que el notario juzga al apoderado, bajo su responsabilidad «con facultades representativa suficientes para la compraventa que por el presente instrumento se formaliza públicamente».
  - 2.3. La **Resolución de 21 de septiembre de 2005, anulada** por la sentencia de 17 de julio de 2007 del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Murcia, y en apelación por la de la **Audiencia Provincial de Murcia de 3 de noviembre de 2008**. Esta última, frente a la doctrina de la Resolución de que puede inscribirse la compraventa



# Resoluciones

otorgada por un representante orgánico con cargo no inscrito (pues la obligatoriedad de esta inscripción no afecta a la validez y eficacia del nombramiento, y tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación del registrador) señala que el art. 98 de la Ley 24/2001 no confiere al notario potestad e investidura para valorar la validez del nombramiento, ni para marginar o excluir la calificación de su legalidad por el registrador.

- 2.4.** La **Resolución de 14 de mayo de 2007**, anulada por **sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 23 de abril de 2008**. En la primera, la DG, frente a la alegación del art. 401 RRM, había permitido la utilización de una denominación social compuesta por nombre y apellido (Giovanna Tornabuoni, S.L.), por cuanto el mismo se refería a una conocida obra de arte renacentista, y señala que lo mismo ocurrirá en supuestos de nombre y apellidos de uso frecuente, sin que «haya de mediar el consentimiento de una persona en la que concurren aquellos apelativos».
  - 2.5.** La **Resolución de 2 de diciembre de 2006**, anulada por sentencia de la **Audiencia Provincial de Ciudad Real de 16 de abril de 2008**. La DG había entendido inscribible, en una hipoteca en garantía de crédito en cuenta corriente, la cláusula de vencimiento anticipado del crédito por falta de pago de alguna de las cuotas por principal y/o intereses.
  - 2.6.** La **Resolución de 19 de octubre de 2005**, cuya nulidad es confirmada por sentencia de la **Audiencia Provincial de Almería de 28 de marzo de 2007**. La cuestión de fondo era la validez e inscribibilidad, que la DG confirma, de la compraventa de vivienda en la que, en relación a eventuales gastos de comunidad pendientes, se prescinde de cualquier manifestación del transmitente, aportación de certificación y/o exoneración por el adquirente. Todo ello sin perjuicio de las acciones de éste frente a quienes hayan incumplido dicha obligación legal.
- 3.** E incluiríamos en el tercer grupo (asunto de fondo debatido pendiente de resolución firme por los tribunales) las dos siguientes:
    - 3.1.** La **Resolución de 4 de octubre de 2005**, que fue anulada en virtud de sentencia de la **Audiencia Provincial del Málaga de 4 de febrero de 2009**. Se discutió si el poder para comprar inmuebles permite comprar participaciones indivisas, negándolo el registrador, y admitiéndolo la DG, si bien sin entrar en el fondo y por la mera aplicación del art. 98 de la Ley 24/2001. Sin embargo, al parecer la Resolución se dictó fuera de plazo, por lo que el registrador, considerando desestimado su recurso por silencio administrativo conforme al art. 327<sup>9</sup> LH, había recurrido judicialmente. Y ahora la Audiencia — que pese a declarar la extemporaneidad y por tanto la nulidad de la Resolución entra en el fondo y da la razón al registrador—, declara que «la doctrina de la DG no puede ser de superior rango que la jurisprudencia dictada por la sala 1.ª del TS en lo que a derechos civiles

se refiere, por lo cual, si el asunto de fondo debatido se encuentra pendiente de resolución firme por los Tribunales y sujeta al control jurisdiccional hasta tanto no se pronuncien definitivamente los Tribunales su vinculación no resulta pertinente».

- 3.2.** La **Resolución de 29 de septiembre de 2005**, anulada por la **Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Málaga, de 21 de octubre de 2008**. Es la misma que hemos incluido en el punto 2.2, al que nos remitimos, justificándose su inclusión también en este grupo por cuanto la AP de Málaga hace la misma declaración que respecto de los casos pendientes de resolución firme por los tribunales se ha transcrito en el punto 3.1 anterior.

- B)** Por su parte, se basarían en **razones de fondo** las que se incluyen en los siguientes apartados, atendiendo al ámbito correspondiente:

- 1.** (Poderes):

- 1.1.** **Resolución de 13 de febrero de 2008**, anulada por la **Sentencia de 13 de mayo de 2009 de la Audiencia Provincial de Madrid**. La Audiencia determina que la interpretación del art. 98 (Leyes 24/2001 y 24/2005) debe ser coordinada y respetuosa con la del art. 18 LH, por lo que el Notario, como funcionario público, debe «motivar» el juicio de suficiencia en base a una reseña, aun sucinta, de las facultades «tomadas directamente del poder», pues se trata de hechos y no de valoraciones.

- 2.** (Fiscal):

- 2.1.** **Resolución de 16 de febrero de 2008**, revocada por la Sentencia de 28 de julio de 2008 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Lleida y en apelación por la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida, de 30 de octubre de 2009**. Se concluye que la presentación telemática sin acreditación del pago de impuestos permite al Registrador no entrar en la calificación de fondo del documento.
- 2.2.** **Resoluciones de 7 y 17 de abril de 2008**, anuladas por **Sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Córdoba, de 18 de diciembre de 2009**, que entiende que el art. 255 LH no permite la inscripción de una cancelación de hipoteca sin haber acreditado la liquidación o exención del impuesto.

- 3.** (Urbanismo):

- 3.1.** **Resolución de 28 de octubre de 2004**, anulada por **Sentencia de 22 de Junio de 2009 de la Audiencia Provincial de Barcelona**, que entiende que tratándose de sociedades, no es aplicable la dispensa del seguro decenal al «autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio» si al Registrador le consta que tiene otra vivienda, y no se determina y acredita a qué uso se refiere, sin que baste al efecto la mera manifestación.



**3.2. La Resolución 14 de junio de 2004**, revocada por la **sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de octubre de 2008**, según la cual están sujetos a licencia, con arreglo a la normativa urbanística de Madrid, los actos de atribución del uso exclusivo, en régimen de propiedad horizontal, de trozos de terreno destinados a jardín.

**3.3. La Resolución de 6 de octubre de 2004**, revocada por **Sentencia firme de 4 de julio de 2005 del Juzgado de Primera Instancia de Pamplona/Iruña, nº 6**, en la que se dice que la sola firma del Alcalde en el documento de concesión de licencia no basta, pues es la del Secretario la que da fe de la realidad del acto, y además de su validez, legitimidad y vigencia.

4. (Hipotecas):

**4.1. Resolución de 4 de marzo de 2005**, anulada por la **Sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Girona, de 3 de julio de 2008**, que sienta la tesis de que no puede constituirse hipoteca a favor del fiador de una deuda ya garantizada con hipoteca, porque la obligación es la misma, y lo impide el art. 104 LH.

**4.2. Resolución de 2 de septiembre de 2005**, que, impugnada por el Colegio de Registradores, es revocada por **Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Barcelona de 17 de junio de 2008**, conforme a la cual no cabe sujetar una ampliación de responsabilidad hipotecaria a la condición suspensiva de que un determinado tramo del crédito no se haya amortizado, y otorgado la cancelación de hipoteca, en cierto plazo.

5. (Arrendamientos):

**5.1. Resolución de 22 de abril de 2006**, revocada por la Sentencia de 22 de mayo de 2007 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Alicante, la cual es confirmada por la **Sentencia de 14 de enero de 2008 de la Audiencia Provincial de Alicante**, que establece la tesis de que no cabe considerar acto de administración, susceptible de ser acordado por la mayoría de los condóminos, el arrendamiento urbano por plazo de cinco años.

Pues bien, hecha esta distinción entre las sentencias comentadas, volvamos a la pregunta inicial: ¿qué ocurre con las Resoluciones similares a la anulada que pudiera tener dictadas la DG antes de dicha anulación, o que pudiera dictar en el futuro? Más concretamente:

**1. ¿Pierde carácter vinculante la doctrina contenida en la Resolución anulada, que pudiese en su caso estar contenida también en alguna Resolución anterior?** Entiendo que sí, siempre que exista identidad en la normativa aplicada al supuesto de hecho, esto es, la que hubiere servido de sustento a la estimación del recurso gubernativo. En cambio, si la sentencia se ha dictado por cualquiera de las que hemos calificado como razones «procedimentales», no ha habido interpretación de esa normativa sustantiva, y por tanto aquellas resoluciones no deberían perder su carácter vinculante en la cuestión de fondo que resuelven, si-

no estrictamente en lo que en su caso hubiese sido una cuestión de procedimiento.

Así, la doctrina anterior según la cual el informe del registrador no puede ampliar los argumentos jurídicos de la calificación ha dejado de tener carácter vinculante, como también la que obligaba a hacer una calificación completa al tiempo de apreciar el defecto de falta de liquidación del impuesto.

En cambio, la doctrina de la DG que entiende no exigible en el caso de apoderado de una sociedad la reseña de los datos identificativos del órgano de administración que le otorgó el poder no pierde a mi juicio su carácter vinculante, porque la Resolución ahora anulada lo es por extemporánea.

**2. ¿Impide la sentencia a la DGRN pronunciarse posteriormente en el mismo sentido que lo había hecho en la Resolución anulada?** No, a mi juicio, porque a la DGRN no pueden vincularle otras sentencias que las que constituyan jurisprudencia del TS, conforme al art. 1'6 CC.

**3. ¿Tendría esta nueva Resolución, reiterativa de la doctrina contenida en la que se había anulado, carácter vinculante, en los términos del 327 LH?** Considero que no, siempre que exista como decíamos identidad en la normativa aplicada al supuesto de hecho de la Resolución anulada. Ahora bien, si la Resolución fue anulada por razones de procedimiento, *vg* por extemporánea, no ha habido interpretación de la normativa sustantiva, y en consecuencia esta nueva Resolución debería tener carácter vinculante.

Por tanto, y si estas respuestas son acertadas, tendríamos una doctrina de la DG que, pese a poder considerar a lo mejor claramente asentada, habría que entender sin embargo no vinculante para los registradores; en definitiva, una doctrina similar en este orden de efectos a la que puede existir, y existe, contenida en Resoluciones anteriores a la introducción del concepto de «resolución vinculante» en la Ley Hipotecaria por virtud de la Ley 24/2001, art. 102.

Un problema específico viene dado por aquellas sentencias que revocan la Resolución por extemporaneidad (razón procedimental) y sin embargo entran también en el fondo del asunto; así:

- la que entiende que, aun habiendo juicio notarial de suficiencia, el poder para comprar inmuebles no autoriza para comprar participaciones indivisas;
- o la que considera no inscribible el acto otorgado por el administrador con cargo no inscrito.

Una y otra, como se puede apreciar, tratan cuestiones de fondo de indudable trascendencia en el ámbito de los requisitos y consecuencias del juicio notarial de capacidad. ¿Debe darse a estas sentencias valor de supresión del carácter vinculante de la doctrina opuesta contenida en múltiples Resoluciones anteriores de la DG? Fijémonos en que la Sentencia de la AP Málaga de 4 de febrero de 2009, que resuelve el primero de los temas expuestos (poder que no contempla la compra de participaciones indivisas) dice literalmente que la Resolución extemporánea «deviene carente de validez y afectada por tanto de nulidad total».



# Resoluciones

En este sentido, podemos recordar que, en relación a la Resolución de la DGRN de 7 de abril de 2006, la Audiencia Provincial de Badajoz, en Sentencia de 15 de junio de 2007, anuló la Sentencia de 15 de febrero de 2007 del Juzgado de 1.ª Inst. n.º 6 de Badajoz, por incurrir en el vicio de incongruencia, al haber resuelto de un lado la nulidad de dicha resolución por defectos formales y al propio tiempo entrar en el fondo discutido confirmando la nota de calificación. Pues bien, esa misma incongruencia es la que se daría en las sentencias de que tratamos, y, si atendemos a la interpretación de la Audiencia citada, cabría entender que, apreciada la extemporaneidad de la Resolución, cualquier interpretación posterior de la cuestión de fondo que haga el tribunal es superflua y carente de efectos en el ámbito que tratamos.

## B) Nulidad de las Resoluciones de la DGRN dictadas fuera de plazo, según STS de 3 de enero de 2011

Con posterioridad a la publicación en el BOE de las sentencias comentadas, el Tribunal Supremo, ante los **diversos criterios seguidos por las Audiencias Provinciales** en la interpretación del art. 327'9 LH, declara, en Sentencia dictada en Pleno de la Sala 1ª en unificación de doctrina, que las resoluciones de la DGRN dictadas una vez transcurridos tres meses desde la interposición del recurso, son nulas, tal como entendieron tanto el Juzgado de 1ª Instancia como la Audiencia Provincial en el caso concreto, en el cual el recurso tuvo entrada en el Registro el 15 de julio de 2002, y la DGRN resolvió el 29 de septiembre de 2005.

Como sabemos y nos recuerda el Supremo, las Audiencias Provinciales han venido resolviendo en un sentido o en otro, es decir, admitiendo o no la posibilidad de Resolución extemporánea de la DG, en base a entender o no aplicables los arts. 42 y 43 de la LRJyPAC. Dicha ley, en su modificación introducida por la Ley 4/1999, de 13 de enero, distingue entre las dos clases de silencio administrativo: el positivo, que equivale a una resolución expresa, y que provoca que la resolución ulterior de la Administración sólo pueda ser confirmatoria o positiva; y el negativo, que provoca una mera ficción a los efectos de permitir interponer el recurso en vía administrativa o jurisdiccional, pero que —a diferencia del silencio positivo— no vincula a la Administración en orden al tenor de su ulterior resolución expresa, que por tanto puede ser estimatoria. Resolución expresa que, por otro lado, sigue siendo una obligación para la Administración.

Ahora, el TS basa su sentencia en tres **argumentaciones**:

- A) La inaplicabilidad supletoria, con carácter general o abstracto, de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral, de acuerdo con los siguientes razonamientos:
- la función de calificación registral presenta particularidades sustanciales respecto del régimen de las actividades de las Administraciones Públicas;
  - si bien las resoluciones de la DGRN son actos administrativos, tienen características muy especiales, pues tienen como presupuesto y objeto la calificación del registrador, que por su contenido no puede ser considerado un acto sujeto al Derecho administrativo; así, su revisión no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino al civil;

- en consecuencia, la determinación de si es aplicable el régimen general del silencio administrativo debe hacerse teniendo en cuenta las disposiciones específicas de la LH.

- B) No cupiendo esa aplicación automática del régimen administrativo, cabría esperar del legislador una remisión expresa. Esta existe, efectivamente, en distintos aspectos regulados en el art. 327 LH, pero no respecto del silencio administrativo, los efectos del cual se regulan en la LH de manera específica.
- C) La posibilidad de que la DGRN pueda modificar su decisión una vez transcurrido el plazo para resolver crearía una situación de inseguridad jurídica, con posible perjuicio de terceros.

¿Cuáles son los **efectos de esta sentencia**?

Parece lógico entender que las resoluciones dictadas extemporáneamente y que no hayan sido recurridas en plazo alcanzaron firmeza. Por el contrario, las que hubieren sido recurridas y estén pendientes de sentencia deberían ser declaradas nulas por el juez o Audiencia, siguiendo el criterio sentado por el TS.

Respecto de las resoluciones que pueda dictar la DGRN a partir de la publicación de la sentencia del TS, sería de esperar que no pequen de extemporaneidad, que la DGRN aprovechara para “poner el contador a cero”, diera ya como desestimados por silencio los recursos no resueltos en plazo y se dedicara a resolver aquellos para los que todavía tiene plazo.

En el caso de que no obstante dicha sentencia, la DGRN dictara alguna resolución extemporánea, se plantearía la cuestión de si la nulidad que proclama el TS puede ser apreciada directamente o no, sin necesidad de ser alegada ante los tribunales. Más concretamente, si el registrador puede rechazar el carácter vinculante que en su caso dimanare de una resolución estimatoria pero extemporánea. Obviamente, ese “rechazo” deberá hacerlo constar en la nota de calificación o en el informe, frente a la pretensión del notario de aplicar la doctrina de la resolución.

Ello enlaza con la cuestión tratada en el apartado anterior, en el cual ha quedado expuesta mi opinión de que en los casos de anulación por extemporaneidad, si la doctrina de la resolución se contenía ya en resoluciones anteriores vinculantes, dicha doctrina mantenía tal carácter, porque el tribunal no había entrado a valorar la cuestión de fondo. Y ello habría que entender que ocurre ahora: si la doctrina de la DGRN se contiene en alguna otra resolución vinculante anterior, dicha doctrina sigue siendo vinculante.

Por lo demás, la resolución no “desaparece”, y su valor como criterio interpretativo emanado del órgano superior de notarios y registradores subsiste, sea o no este criterio vinculante en los términos del art. 327 LH y conforme a lo que acabamos de exponer. De modo que, si bien en principio no parece que la resolución como tal pueda servir de argumento para registrador o recurrente, sí cabe la “expectativa” de aplicación por parte de la DGRN de ese mismo criterio en cualquier futura resolución, siempre que exista identidad de razón en el supuesto de que se trate.

Dicho lo cual, y atendiendo a la situación de hecho en que nos encontramos, resolviendo la DGRN habitualmente fuera de plazo, podemos hacer algunas reflexiones. De una parte, que el interesado en que se le reconozca su argumentación debería ponderar la



opción de presentar el recurso directamente en vía jurisdiccional, conforme permiten los arts. 324 y 328 LH. De otra, que el sistema regulado en el art. 327 LH ha demostrado su imperfección, por lo que sería lógica una modificación del mismo, estudiándose la posibilidad de establecer un plazo para resolver superior a los tres meses actuales y, quizá, sin descartar la variación del sentido del silencio, como en el ámbito administrativo se prevé en el art. 40 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de “Economía Sostenible”, pese a esas diferencias que el TS señala que existen entre las resoluciones de la DGRN y los actos administrativos en general.

### C) La RDGRN de 2 de diciembre de 2010

En relación con lo hasta ahora comentado, y más concretamente con los efectos de la publicación de las sentencias anulatorias de resoluciones de la DGRN, resulta de interés atender al contenido de la Resolución de 2 de diciembre de 2010.

En una escritura de compraventa, el notario identifica la escritura de poder que utiliza el vendedor, autorizada en su día por el mismo, copia autorizada de la cual dice tener a la vista, pero no parece hacer en este punto mención o referencia alguna a su contenido, es decir, no cita facultades concretas. Luego efectúa el juicio de suficiencia diciendo: «Yo, el Notario, hago constar que a mi juicio del citado poder resultan facultades representativas suficientes para formalizar la presente escritura».

El registrador suspende la inscripción *“al no poder establecer la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia con el contenido del título presentado, ya que dicho juicio no queda concretado a lo que sea el objeto del presente otorgamiento (compraventa)”*. Es decir, lo que el registrador demanda es que el notario le diga que a su juicio el poder es suficiente para esa escritura de compraventa, calificando el negocio.

Y la DGRN confirma el defecto, si bien en términos que conviene repasar. Así, recuerda que *“en la Res de 30-9-2002 entendió que ninguna objeción cabía oponer si el Notario expresa que valora suficientes las facultades del apoderado porque del documento auténtico reseñado «resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura», o utiliza otra fórmula semejante. Y en Resolución de 8 de noviembre de 2002 entendió que existía esa semejanza (a efectos de la fuerza legal de la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas ex artículo 98.2 de la Ley 24/2001), si se expresaba que, a la vista de copias de las escrituras de apoderamiento resulta que los apoderados tienen «facultades representativas suficientes para el préstamo con garantía hipotecaria que se instrumenta en esta escritura»*”. La DGRN, por tanto, consideró en su momento, y ahora —aunque de modo indirecto, por referencia a dichas resoluciones— reitera, que el juicio de suficiencia puede hacerse tanto mediante mención de las facultades del apoderado que guardan relación con el negocio que ahora se formaliza (R. 30-9-2002) como mediante juicio expreso de que en dicho apoderamiento se incluyen facultades suficientes para dicho negocio, pero identificando éste expresamente (R. 8-11-2002). En otras palabras: la referencia al negocio concreto puede hacerse en la reseña de la escritura de apoderamiento (vg. “de dicha escritura resultan facultades suficientes para vender inmuebles”) o en el juicio de suficiencia (“conforme a dicho apoderamiento, el compareciente tiene a mi juicio y bajo mi responsabilidad facultades suficientes para

otorgar esta escritura de compraventa”); pero, de una u otra forma, debe hacerse. En el caso concreto no se hace una cosa ni otra, y la DG, congruentemente con lo expuesto, desestima el recurso.

Por tanto, cuando finalmente la DG basa su desestimación en que el Notario, “al emitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas emplea una expresión genérica («... para formalizar la presente escritura...») y no un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado” —citando a continuación una serie de resoluciones, entre ellas la antes reseñada de 8 de noviembre de 2002— está viniendo a decir que de haberse hecho el juicio de suficiencia en tales términos, no cabría oponer defecto alguno a la inscripción. Y ello es relevante porque tal criterio había perdido recientemente su carácter vinculante como consecuencia de la publicación en el BOE de 10 de agosto de 2010 de la Sentencia de 13 de mayo de 2009 de la Audiencia Provincial de Madrid, anulatoria de la RDGRN de 13 de febrero de 2008 (se reseña en la letra A. de estos comentarios, bajo el número 1.1 del apartado b). En el supuesto de hecho, el Notario había utilizado la siguiente fórmula: *«Yo, el Notario, doy fe, a la vista de la copia auténtica de dicho poder que me ha sido exhibida, que a mi juicio y bajo mi responsabilidad son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo y constitución de hipoteca y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura»*, y la DG la admite sin ambages. Frente a la postura de la DG, la citada sentencia de la AP de Madrid sigue un criterio mucho más formalista, al señalar que “el art. 98-1 establece un doble requisito (reseña y juicio de suficiencia), que no puede subsumirse en uno: la reseña ha de ser una narración sucinta de los hechos que sirven de motivación y fundamento al juicio notarial de suficiencia. Todos los funcionarios públicos —y el notario también lo es— han de motivar suficientemente los actos que realicen, de modo que no es concebible efectuar un juicio de suficiencia sin motivación alguna. Dicha narración *sucinta no puede referirse exclusivamente a los datos de intervinientes, autorizante y fecha de escritura de poder sino que ha de incluir una transcripción o relación suficiente (aunque sea sucinta) de las facultades representativas tomadas directamente del poder (sin que basten fórmulas genéricas o lacónicas)*, por tratarse de hechos, en los que después ha de basarse (motivación) el juicio notarial de suficiencia, y no de valoraciones —juicio o interpretación— del notario. La reseña de los datos identificativos se refiere a un hecho pero el juicio de suficiencia es una valoración y el notario debe manifestar el fundamento del cual se deriva su juicio o conclusión. De otro modo se confundiría la reseña de hechos con el juicio de las facultades”.

Pues bien, pese a su anulación, dicha Resolución es citada expresamente en “vistos” de la de 2 de diciembre de 2010. No quiere deducirse de todo ello que ahora, en virtud de esta resolución que comentamos, recupere carácter vinculante el criterio de la DGRN, y no ya porque es un criterio *sensu contrario*, o porque únicamente son vinculantes las resoluciones estimatorias —y ésta no lo es—, sino porque, como decíamos, la sentencia anulatoria lo fue por razones “de fondo”, de aplicación de la misma normativa sustantiva que en su día interpretó y ahora vuelve a interpretar la DGRN. Pero sí parece anticipar que la DGRN mantiene su posición anterior a la sentencia citada, lo que confirmaría las ideas expuestas de que la publicación de dichas sentencias no impide a la DGRN pronunciarse en el mismo sentido en que lo había venido haciendo, y de que, por el contrario, es razonable la “expectativa” de que así lo haga.