

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7241 *Resolución de 29 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Rute, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencias.*

En el recurso interpuesto por doña Inmaculada Hidalgo García, notaria de Rute, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Rute, doña María Ruiz de la Peña González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencias.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Rute, doña Inmaculada Hidalgo García, de fecha 23 de diciembre de 2015, con el número 900 de protocolo, se otorgaron las operaciones particionales causadas por las herencias de don A. T. C. y doña M. C. M. Comparecen los hijos de los causantes don J y doña C. T. C., haciéndolo esta última en representación de sus restantes hermanos –don F., doña D., don R., don J., doña M. y M. T. C.– en virtud de un poder otorgado en Avilés ante la notaria, doña Inmaculada Pablos Alonso, de fecha 21 de noviembre de 2006.

En la citada escritura se adjudican los dos bienes del inventario a doña C. T. C. –uno de ellos de acuerdo con lo ordenado por los testamentos de ambos causantes y el otro en virtud de lo previsto en el artículo 1062 del Código Civil– de manera que se manifiesta que los demás hermanos han recibido el importe de sus derechos en metálico.

A los efectos de este expediente se hace constar el juicio de suficiencia realizado por la notaria autorizante: «Ostenta dicha representación en virtud de la escritura otorgada en Avilés, el día 21 de Noviembre de 2.006, ante su Notario D^a Inmaculada Pablos Alonso, bajo el número 1.919 de protocolo. La compareciente me asegura la vigencia íntegra (...) De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 (...) yo, el Notario, hago constar bajo mi responsabilidad que he tenido a la vista en el momento del presente otorgamiento el documento auténtico del que resulta dicha representación y que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas por el compareciente para esta escritura de adjudicación de herencia, según resulta del documento auténtico reseñado».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Rute el día de su otorgamiento, y tras otras presentaciones posteriores por motivos de justificar su liquidación fiscal, fue objeto de calificación negativa el día 28 de abril de 2016 que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «María Ruiz de la Peña González, registradora de la Propiedad de Rute y su partido, provincia de Córdoba, perteneciente al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía Visto el precedente documento otorgado en Rute, el veintitrés de diciembre de dos mil quince, ante su Notario, Doña Inmaculada Hidalgo García, número 900 de protocolo, presentado en este Registro de la Propiedad bajo el asiento 270 del Diario 100, la Registradora que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos: Hechos: Se solicita la inscripción de una escritura de partición y adjudicación de las herencias causadas por el fallecimiento de los cónyuges D. A. T. C. y D^a M. C. M., en la que los únicos interesados, según los respectivos testamentos, son los ocho hijos del matrimonio, D^a C., D. J., D. F.,

D^a D., D. R., D. J., D^a M. y D. M. T. C. Comparecen en dicha escritura, para efectuar las operaciones de partición, D. J. y D^a C. T. C., actuando ésta última por sí y en representación de sus restantes hermanos y adjudicándose los dos únicos bienes inventariados –uno de ellos con arreglo al legado ordenado en el testamento de cada uno de los causantes y el otro conforme a lo previsto en el artículo 1.062 del Código Civil– afirmando los comparecientes que sus hermanos han recibido el importe de sus derechos en metálico. Existe, pues, un claro conflicto de intereses entre representante y representados que no ha sido salvado expresamente en el juicio de suficiencia de las facultades representativas realizado por la notaria autorizante de la escritura. Fundamentos de Derecho: Artículo 1.259 del Código Civil, artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de octubre de 2006 (que anula la Resolución de la DGRN de 1 de agosto de 2005), Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 3 de noviembre de 2008 (que confirma la del Juzgado de Primera Instancia N^o 8 de Murcia, que había anulado la Resolución de la DGRN de 21 de septiembre de 2005), Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de mayo de 2009 y Resoluciones de la DGRN de 13 de Febrero y 18 de Diciembre de 2012, entre otras. En el caso debatido, la existencia de conflicto de intereses o autocontrato entre representante y representados deriva claramente de la adjudicación íntegra de la finca hereditaria que corresponde a los ocho herederos -según los respectivos testamentos- a la representante, que declara haber abonado en metálico a sus hermanos el importe de sus derechos. El autocontrato supone un riesgo para los representados porque el conflicto de intereses en que incurre la representante puede determinar que no vele debidamente por los intereses de aquéllos, celebrando un contrato sin el equilibrio de contraprestaciones que el Derecho confía obtener mediante el concurso de intereses opuestos. En consecuencia, se salva el autocontrato si en el propio título del que nace la representación la persona o personas que otorgan el poder, autorizan expresamente al representante para autocontratar incluso en caso de que existan intereses contrapuestos. Por ello, y como resulta de los fundamentos de derecho mencionados y, en particular, de la Resolución de la DGRN de 13 de Febrero de 2012, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar en el ámbito de la calificación registral; añadiendo el Centro Directivo en esta resolución que siempre que haya conflicto de intereses debe de constar la afirmación notarial de la existencia de licencia, autorización o ratificación de la persona competente para ello (el poderdante). En definitiva, en el presente baso -al no referirse en modo alguno la notaria autorizante al autocontrato en que incurre la compareciente- o bien la reseña de facultades es insuficiente por omitir algo tan esencial como la existencia de autorización especial para autocontratar, o bien, si no existe tal autorización, el juicio de suficiencia es incongruente con el acto que se otorga. Este defecto podrá subsanarse por alguno de los medios admitidos por la legislación notarial, de modo que se cumpla lo dispuesto en el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, siendo improcedente aportar el documento acreditativo de las facultades representativas como complementario en este Registro, pues esta posibilidad aparece expresamente proscrita por el vigente artículo 98.2 de la misma Ley. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Rute, a veintiocho de abril de dos mil dieciséis. La registradora (firma ilegible) Fdo. María Ruiz de la Peña González».

III

El día 6 de mayo de 2016, doña Inmaculada Hidalgo García, notaria de Rute, interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.–Que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la registradora alega dejan claro, precisamente, lo contrario que lo que la registradora afirma. La Resolución de 13 de febrero de 2012 contempla un supuesto de representación orgánica, hipótesis en la que el «modus operandi» no es en buena técnica jurídica coincidente con los casos de representación voluntaria. En la citada Resolución, se diferencian los supuestos de representación orgánica de los de representación voluntaria, y dado que en la primera las facultades de los administradores derivan de la ley, el registrador puede

apreciar si existe una falta de congruencia en el juicio notarial de la representación, a diferencia de la representación voluntaria en la que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha considerado innecesario que el notario autorizante del título exprese que en el poder acreditado se salva la autocontratación (Resoluciones de 27 de noviembre de 2006 y 28 de febrero y 5 de junio de 2007). En este caso, tratándose de representación voluntaria, no es necesaria tal declaración de que en el poder se salva la autocontratación; Segundo.—Que es ingente la cantidad de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las que se ha pronunciado sobre esta materia siempre en sentido unívoco [se mencionan en el escrito]. De ellas resulta que la reseña de los datos identificativos en el documento auténtico aportado para acreditar la representación, 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», y Tercero.—Que el registrador no puede revisar el juicio del notario sobre la capacidad natural del otorgante y tampoco podrá revisar la valoración que el notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno. La Dirección General de los Registros y del Notariado «consideró innecesario que el Notario autorizante del título calificado exprese que en el poder acreditado se salva la autocontratación».

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de mayo de 2016, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259, 1721 y 1722 del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 1997, 20 de abril de 1998, 27 de marzo de 1999, 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 28 de mayo, 11 de junio y 13 de julio de 1999, 17 de febrero y 3 de marzo de 2000, 3 y 23 de febrero de 2001, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio, 19 de julio y 29 de septiembre de 2003, 20 de enero, 11 de junio, 2 de julio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, 2, 3 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 5, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1ª y 2ª), 5 (1ª), 18 (2ª), 20 (3ª y 4ª), 21 (1ª, 2ª, 3ª y 4ª) y 23 (1ª, 2ª y 3ª) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2ª y 3ª), 13, 22 (2ª), 23 (1ª, 2ª y 3ª), 24 (1ª, 2ª y 3ª), 26 (1ª, 2ª, 3ª y 4ª), 27 (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), 28 (1ª, 2ª y 3ª) y 29 (1ª, 2ª, 3ª y 4ª) de septiembre y 4 y 15 (2ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 y 27 de noviembre y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 13, 19 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1ª, 2ª y 3ª), 2 (1ª y 2ª) y 5 de junio, 19 de julio, 27, 29 (1ª y 2ª), 30 (1ª y 2ª) y 31 (1ª y 2ª) de octubre, las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 y 13 de febrero, 25 de marzo, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo y 13 de mayo de 2009, 4 de agosto, 21 de octubre y 8 de noviembre de 2011, 13 y 27 de febrero, 1 y 8 de marzo, 1 de junio y 6 de noviembre de 2012, 9 de enero, 12 y 28 de junio y 23 de septiembre de 2013, 22 de febrero y 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015 (2ª) y 25 de abril (2ª) y 26 de mayo de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencias en la que concurren las circunstancias siguientes: varios de los herederos están representados por otra; la compareciente se adjudica los dos bienes del inventario, uno de ellos por las disposiciones de los testamentos y el otro en virtud de lo previsto en el artículo 1062 del Código Civil; el notario hace su juicio de suficiencia pero no menciona de forma expresa que en el poder reseñado se salva la contraposición de intereses.

La registradora señala como defecto que existe un conflicto de intereses entre representante y representados que no ha sido salvado expresamente en el juicio de suficiencia realizado por la notario autorizante de la escritura.

La notaria recurrente alega que no hay excepciones en el juicio de suficiencia; que ha reseñado los datos del poder utilizado a la vista de la copia autorizada, haciendo constar que la representante tiene facultades para otorgar la escritura de adjudicación de herencia; que se trata de una representación voluntaria que, a diferencia de la orgánica, no precisa de la declaración de que en el poder se salva la autocontratación; que la registradora no puede revisar el juicio de suficiencia porque este hace fe por sí solo bajo la responsabilidad de la notaria; que es innecesario que la notaria declare en el juicio de suficiencia que en el poder se salva la autocontratación.

En el presente supuesto, compareciendo una de las herederas además de en su propio nombre y derecho, en nombre y representación de otros herederos, se hace el siguiente juicio de suficiencia: «Ostenta dicha representación en virtud de la escritura [refleja todos los datos del documento]. La compareciente me asegura la vigencia íntegra (...) De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 (...) yo, el Notario, hago constar bajo mi responsabilidad que he tenido a la vista en el momento del presente otorgamiento el documento auténtico del que resulta dicha representación y que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas por el compareciente para esta escritura de adjudicación de herencia, según resulta del documento auténtico reseñado».

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

Por 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».

El Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en su Sentencia de 20 de mayo de 2008, al examinar la legalidad del artículo 166 del Reglamento Notarial, dispuso lo siguiente: «Decimotercero. Impugnación del artículo 166, párrafo primero. “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”. Entiende la recurrente que el precepto impugnado crea las dos obligaciones del Notario que se destacan en negrita, que no se encuentran previstas en el art. 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre del que trae causa. Frente a tales alegaciones, el examen del invocado art. 98 de la Ley 24/2001 permite apreciar que el precepto reglamentario impugnado, rectamente interpretado, no es contrario a sus previsiones y no introduce obligaciones o modificaciones que supongan la infracción denunciada. Así, cuando el art. 98 establece que el Notario expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas, el Reglamento establece que el Notario expresará obligatoriamente, lo que no hace sino precisar el carácter imperativo de tal juicio de suficiencia por el Notario que resulta del precepto legal. Por otra parte, la previsión reglamentaria según la cual “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”, ha de entenderse que no establece otra cosa que la necesidad de que el Notario lleve a cabo un verdadero juicio de suficiencia de la representación invocada, sin que el mismo pueda sustituirse o limitarse a la mera inclusión o transcripción de facultades establecidas en el documento auténtico en el que consta la representación, lo que no impide que en la realización efectiva del juicio de suficiencia puedan incluirse y transcribirse cláusulas o estipulaciones del documento como fundamento del mismo, en otras palabras, lo que persigue el precepto es impedir que se eluda la realización del juicio personal del Notario sobre la suficiencia de la representación mediante la impersonal fórmula de transcribir las facultades según se reflejan en el documento presentado. Ello no es más que una consecuencia de lo establecido en dicho artículo 98 de la Ley, que además de imponer el juicio de suficiencia al Notario, establece que “La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”. El Reglamento, con lo dispuesto en dicho párrafo impugnado, viene a reiterar y precisar la obligación impuesta por la Ley al Notario de efectuar un juicio de suficiencia de la representación alegada, que es el elemento fundamental en el que se sustenta la fe pública de tal representación, por lo que no puede sustituirse por la mera transcripción de las facultades que se establezcan en el documento auténtico presentado. Por todo ello la impugnación de este precepto debe ser desestimada».

El Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011, en su fundamento de Derecho cuarto, señala lo siguiente: «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».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por 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 solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

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

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008, y Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 23 de septiembre de 2011 (cfr. Resolución 25 de abril de 2016 [2ª]).

3. En relación con la autocontratación y el conflicto de intereses, ya esta Dirección General en su Resolución de 13 de febrero de 2012, manifestó que «en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, «la validez de los actos dispositivos por lo que resulte

de las escrituras públicas...», y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del *dominus*. Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del *dominus negotii* que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, a parte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el trasmite sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguarda judicial de los asientos del párrafo 3.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria y el de fe pública registral del artículo 34 de la misma, cuyo sustento no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la auto-contratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral. Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello con independencia de que se entienda que la voluntad del representado, que permite dicha autocontratación, constituye una particular forma de poder de representación (poder para autocontratar); una modalización del genérico poder de representación; o una autorización o licencia distinta del mero negocio de apoderamiento, pues, a efectos de la calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del *dominus negotii*, salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses».

4. En el presente caso, la notaria autorizante de la escritura de adjudicación de herencia emitió un juicio de suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el concreto acto o negocio jurídico pretendido en relación con las facultades que se pretenden ejercitar, pero no hizo constar la posibilidad de salvar el autocontrato o el conflicto de intereses. Faltando tal concreción, y de conformidad con la doctrina antes reseñada, no puede estimarse correctamente formulado el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de la apoderada de las herederas (cfr. Resolución 20 de octubre de 2015).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 29 de junio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.