

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12221 *Resolución de 29 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José María Varela Pastor, notario de Pilas, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 24 de febrero de 2021 por el notario de Pilas, don José María Varela Pastor, con el número 319 de protocolo, la sociedad «Intermediaciones Blamasol de Pilas, S.L.», representada por su administrador único, don J. A. G. C., vendió determinada finca a don F. M. G. G. y doña F. M. D. C. En dicha escritura, y por lo que se refiere al representante de la sociedad vendedora, el notario autorizante expresaba lo siguiente:

«Fue nombrado Administrador único, por plazo indefinido, por acuerdo de la Junta General de la entidad celebrada el día 17 de diciembre de 2012, elevado a público en escritura otorgada ante mi fe en Pilas el día 3 de enero de 2013, bajo el número 5 de protocolo, cuya copia autorizada me exhibe y que está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Sevilla.

De la copia autorizada exhibida, resulta que el nombramiento como Administrador Único de este compareciente lo fue por unanimidad en la Junta General Extraordinaria y Universal antes indicada, que el cargo fue aceptado por el compareciente en la misma Junta y que se realizó la oportuna comunicación al anterior Administrador Único a efectos de lo dispuesto en el Artículo 111 del vigente Reglamento del Registro Mercantil sin que éste usara de su derecho de oposición al nombramiento; por ello y de acuerdo con la doctrina sentada por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14/10/2016, 15/12/2017, 18/9/2018 y 7/11/2.018, la falta de inscripción en el Registro Mercantil de dicho nombramiento no es obstáculo para que el presente título pueda acceder al Registro de la Propiedad competente. Hago al respecto la advertencia oportuna.

Sus facultades para el presente otorgamiento dimanar de su condición de representante orgánico de la sociedad y de lo establecido en el Artículo 234 del Real Decreto Legislativo 1/2.010 de 2 de julio.

En virtud de lo anterior, juzgo al compareciente, bajo mi responsabilidad, con suficientes facultades para celebrar y formalizar la compraventa que constituye el objeto de esta escritura.»

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento.

Fecha del documento: 24/02/2021.

Notario: José María Varela Pastor. Protocolo: 319/2021.

Entrada: 789/2021.

Asiento de Presentación: 438 del Diario: 244.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho

1.º Falta la inscripción del nombramiento de administrador que interviene en representación de la sociedad vendedora en el Registro Mercantil, conforme al 51.4 RH.

En el caso de estimarse que no es necesaria la previa inscripción en el Registro mercantil para que el documento pueda provocar asientos en el Registro de la Propiedad, conforme a la doctrina de la DGRN citada por el Notario en la escritura, deberá aportarse copia autorizada de la escritura de nombramiento del Administrador que se reseña en la escritura, con la oportuna nota de presentación en el Registro Mercantil, y calificación que no exprese circunstancias obstativas a la inscripción que puedan afectar a la validez y eficacia frente a terceros del nombramiento hecho en dicha escritura, sin que baste por tanto con el testimonio en relación hecho por el propio Notario de dicha escritura de nombramiento, pues la inscripción del nombramiento en el Registro Mercantil depende de vicisitudes a apreciar el titular de dicho Registro en base a su competencia material para la calificación e inscripción, y que no pueden ser suplidas por el Registrador de la Propiedad: art. 2, 3 y 18 LH y Resoluciones DGRN 8/7/2013 y 15/12/2017.

2.º Sin perjuicio de lo anterior, según el RM, a dicha entidad le fue revocado el NIF con fecha de inscripción 4/7/2019, esto es, con anterioridad al otorgamiento de la escritura, por lo que tampoco puede entenderse cumplido dicho requisito exigido por el artículo 254 LH.

Artículos y Resoluciones citadas en relación con art.18 LH.

Contra la presente calificación (...)

Sanlúcar la Mayor, treinta de marzo del año dos mil veintiuno. Fdo. El Registrador. Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Varela Pastor, notario de Pilas, interpuso recurso el día 19 de abril de 2021 mediante escrito que en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Son dos los defectos que se imputan a la escritura y los mismos se tratarán separadamente.

1.º Falta de inscripción del nombramiento del administrador representante de la entidad vendedora en el Registro Mercantil.

El defecto apreciado por la Sra. Registradora ha sido tratado en multitud de ocasiones tanto por la jurisprudencia de los tribunales como por la propia Dirección General, siempre sobre la base de que la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del administrador, si bien es obligatoria, no es constitutiva, pudiendo desempeñar el administrador su cargo desde su nombramiento y admitiéndose la validez de los negocios formalizados por el mismo antes de la inscripción.

Centrándonos, fundamentalmente, en la Resolución de fecha 18 de diciembre de 2019, por ser la más reciente sobre este tema y condesar el estado de la cuestión, podemos extraer de ella las siguientes conclusiones:

La cuestión ha sido examinada y objeto de decisión en las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008 y, Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018; y 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, 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, 2 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 20 de septiembre, 30 y 31 de mayo y 6 y 20 de diciembre de 2006, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 8 de mayo y 2 y 3 de diciembre de 2010, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 (2.ª) y 28 de febrero, 1 de marzo, 22 de mayo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª) y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio, 8 y 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 28 de enero de 2014, 2 de febrero de 2015, 29 de septiembre de 2016, 15 de diciembre de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 17 de septiembre y 10 de octubre de 2019, según se recoge en la propia Resolución.

De este cúmulo doctrinal, concluye la DG lo siguiente:

"2. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio, 4 y 94.1.4.º del Reglamento del Registro Mercantil y 214.3, 233 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital, y, entre otras, Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001 y 13 de noviembre de 2007, para los cargos de sociedades, y de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero de 2005 y 27 de mayo de 2017, para los apoderados o representantes voluntarios de sociedades).

La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5.ª del Reglamento del Registro Mercantil) no significa que dicha inscripción en aquel Registro deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación, pues, a diferencia de otros supuestos (cfr. artículo 383 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual, la falta de publicidad de la sociedad adquirente en el Registro Mercantil sí es obstáculo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición realizada a su favor, o el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, conforme al cual, no sería inscribible en el Registro de la Propiedad lo actuado por un consejero delegado no inscrito, habida cuenta del carácter constitutivo de la inscripción de dicho cargo), y a diferencia también de lo que sucedía con la redacción del Reglamento del Registro Mercantil anterior de 1956 (cfr. artículo 95), en la legislación actual, con las excepciones contempladas en la misma, no hay ningún precepto que imponga aquella inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: '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 de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) 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 representante 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.

De acuerdo con 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."

Y sigue afirmando:

En un primer momento, este Centro afirmó que la exigencia por parte del registrador de que se acreditaran determinados extremos respecto de las personas u órganos que en nombre de la sociedad de que se trataba otorgaron dicho poder implicaba la revisión de una valoración -el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno- que legalmente compete al notario, por lo que en tales casos dicha calificación carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y 143 del Reglamento Notarial (cfr., entre otras, las Resoluciones de 12 y 23 de septiembre de 2005, 30 y 31 de mayo de 2006 y 1 de junio de 2007, para la representación voluntaria; y 13 de noviembre de 2007, para la representación orgánica).

Posteriormente, dicha doctrina fue rectificada (y confirmada, más recientemente, por las Resoluciones de 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018), pues partiendo de la base de que, cuando se trate de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002), este Centro afirmó que esos extremos y requisitos, en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al registrador mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, concluyó que deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001).

Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente (y aun dejando al margen el hecho de que en la escritura calificada no se haya limitado el notario a reseñar los títulos de los que resultan el nombramiento de las administradoras sino que los haya testimoniado íntegramente y, por tanto, no puede objetarse que no consten esos datos que en la Resolución de 18 de septiembre de 2018 que cita la registradora se afirmó que debían expresarse para que pueda reputarse válido el nombramiento y que, de haberse presentado la escritura en el Registro Mercantil, y haberse inscrito, habrían sido objeto de calificación por el registrador mercantil), debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, que, en la Sentencia 643/2018, de 20 de noviembre de 2018 (con criterio seguido por la Sentencia 661/2018, de 22 de noviembre de 2018), se ha pronunciado en los siguientes términos:

"(...) 18 LH, cuyo párrafo primero 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’.

Esta previsión normativa, en relación con la calificación de la capacidad de los otorgantes, se complementa con el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción consiguiente a la modificación introducida por la Ley 24/2005. El precepto regula 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.

3. Conforme a esta normativa, parece claro que 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.

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.

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'.

Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial.

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'.

Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia 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, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

De tal forma que, a los efectos de precisar el alcance de la calificación registral, no cabe distinguir, como pretende la recurrente, entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, para sujetar el primero al ámbito de la calificación registral previsto en el art. 18 LH y el segundo al previsto en el art. 98 de la Ley 24/2001. El juicio que este último precepto 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.

(...) de estos preceptos no se infiere que, en estos casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad. La norma exige, y consta que en este caso se cumplía con ello, la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar

la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación.

Todo lo cual está en consonancia con la interpretación que hemos realizado del art. 98 de la Ley 24/2001, según la cual corresponde al notario autorizante el juicio de suficiencia, que incluye en este caso el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante".

Según el Alto Tribunal, la calificación registral, en estos casos, debe limitarse a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso pueda ser objeto de calificación.

En suma, la escritura calificada contiene no sólo la reseña del documento del cual derivan las facultades del Administrador, basada en la copia autorizada exhibida, y el juicio de suficiencia, exigibles de acuerdo con lo transcrito, sin que exista incongruencia alguna entre ello y el negocio formalizado, sino, además, se expresa en el título, mediante testimonio notarial, los datos relativos a la celebración de la Junta, votación, aceptación del cargo, comunicación al anterior administrador y falta de oposición del mismo al nuevo nombramiento, extremos que, a la luz de la resolución transcrita entiendo que ni siquiera era necesario hacerlo actualmente; además de advertirse en ella al compareciente sobre la obligatoriedad de la inscripción de su cargo en el Registro Mercantil.

Los fundamentos legales citados por la Sra. Registradora para negar dicho acceso entiendo que no son atendibles, pues, basar su calificación en los Artículos 2, 3 y 8 de la Ley Hipotecaria y en la Resoluciones de la DGRN de fecha 8/7/2013 y 15/12/2017 no aportan nada a la solución del problema: los Artículos citados, por su generalidad y nula relación con el tema debatido, difícilmente pueden haberse infringido en la escritura que nos ocupa, y las Resoluciones citadas corresponden a un momento doctrinal hoy superado en la forma, por las sentencias y Resoluciones que se indican en la transcripción antes realizada.

Lo que entiendo nunca será admisible la exigencia de la Sra. Registradora que se le aporte la escritura de nombramiento de administrador, con total desprecio del valor del testimonio notarial realizado en la escritura calificada, pues tales exigencias resultaron superadas hace ya tiempo desde la reforma introducida por la Ley 24/2001, en sede de poderes, y mucho menos, entiendo, cabe exigir que se le presente dicha escritura con la «oportuna nota de presentación en el Registro Mercantil y calificación que no exprese circunstancias obstativas a la inscripción que puedan afectar a la validez y eficacia frente a terceros del nombramiento hecho en dicha escritura».

Nadie discute en la actualidad que la función calificadora del Sr. Registrador se ejerce con absoluta independencia, pero las pretensiones anteriores, carentes del más mínimo fundamento normativo, entran no en el campo de la independencia, sino en el de la más plena arbitrariedad o discreción, apartándose totalmente de la regulación vigente en la materia, como se deduce la Resolución transcrita, excediendo en mucho el ámbito de la calificación registral, como se indica en la misma.

Por todo lo anterior, dado que el título calificado contiene la reseña del documento del que nacen las facultades representativas del administrador y el juicio de suficiencia de las mismas, bajo la responsabilidad del Notario autorizante, siendo todo ello congruente con el negocio formalizado, debe concluirse que el mismo reúne todas las exigencias legales y doctrinales para su acceso al Registro de la Propiedad, por lo que no puede mantenerse este defecto apuntando en la calificación impugnada.

2.º Sin perjuicio de lo anterior, según el RM, a dicha entidad le fue revocado el NIF con fecha de inscripción 4/7/2019, esto es, con anterioridad al otorgamiento de la

escritura, por lo que tampoco puede entenderse cumplido dicho requisito exigido por el artículo 254 LH.

A mi parecer, este defecto tampoco puede mantenerse, al entender que obedece a la siguiente confusión:

El Artículo 254, apartados 2 y 4 de la Ley Hipotecaria dispone:

"2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen.

4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados."

Contempla el precepto transcrito el supuesto de inexistencia, ausencia u omisión de la expresión del NIF en la escritura, su consideración y forma de subsanación de dicho error. Para nada hace referencia a la circunstancia de que el NIF esté vigente o revocado; en la escritura de referencia se expresa debidamente el NIF de la entidad vendedora y de los compradores.

La revocación del NIF aparece contemplada en el Artículo 147 del R.D. 1065/2007 de 27 de julio:

"Artículo 147. *Revocación del número de identificación fiscal.*

1. La Administración tributaria podrá revocar el número de identificación fiscal asignado, cuando en el curso de las actuaciones de comprobación realizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 144.1 y 2 de este reglamento o en las demás actuaciones y procedimientos de comprobación o investigación, se acredite alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las previstas en el artículo 146.1 b), c) o d) de este reglamento.
- b) Que mediante las declaraciones a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de este reglamento se hubiera comunicado a la Administración tributaria el desarrollo de actividades económicas inexistentes.
- c) Que la sociedad haya sido constituida por uno o varios fundadores sin que en el plazo de tres meses desde la solicitud del número de identificación fiscal se inicie la actividad económica ni tampoco los actos que de ordinario son preparatorios para el ejercicio efectivo de la misma, salvo que se acredite suficientemente la imposibilidad de realizar dichos actos en el mencionado plazo.
En el supuesto regulado en el artículo 4.2.1), el plazo anteriormente señalado comenzará a contar desde que se hubiese presentado la declaración censal de modificación en los términos establecidos en el artículo 12.2, tercer párrafo.
- d) Que se constate que un mismo capital ha servido para constituir una pluralidad de sociedades, de forma que, de la consideración global de todas ellas, se deduzca que no se ha producido el desembolso mínimo exigido por la normativa aplicable.
- e) Que se comunique el desarrollo de actividades económicas, de la gestión administrativa o de la dirección de los negocios, en un domicilio aparente o falso, sin que se justifique la realización de dichas actividades o actuaciones en otro domicilio diferente.

2. El acuerdo de revocación requerirá la previa audiencia al obligado tributario por un plazo de 10 días, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la apertura

de dicho plazo, salvo que dicho acuerdo se incluya en la propuesta de resolución a que se refiere el artículo 145.3 de este reglamento.

3. La revocación deberá publicarse en el Boletín Oficial del Estado y notificarse al obligado tributario.

La publicación deberá efectuarse en las mismas fechas que las previstas en el artículo 112.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, para las notificaciones por comparecencia.

4. La publicación de la revocación del número de identificación fiscal en el 'Boletín Oficial del Estado' producirá los efectos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

5. La revocación del número de identificación fiscal determinará que no se emita el certificado de estar al corriente de las obligaciones tributarias regulado en el artículo 74 de este reglamento.

6. Procederá la denegación del número de identificación fiscal cuando antes de su asignación concorra alguna de las circunstancias que habilitarían para acordar la revocación.

7. La revocación del número de identificación fiscal determinará la baja de los Registros de Operadores Intracomunitarios y de Exportadores y otros operadores económicos.

8. La Administración tributaria podrá rehabilitar el número de identificación fiscal mediante acuerdo que estará sujeto a los mismos requisitos de publicidad establecidos para la revocación en el apartado 3 de este artículo.

Las solicitudes de rehabilitación del número de identificación fiscal sólo serán tramitadas cuando se acredite que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y, en caso de sociedades, se comunique, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar. Careciendo de estos requisitos, las solicitudes se archivarán sin más trámite.

La falta de resolución expresa de la solicitud de rehabilitación de un número de identificación fiscal en el plazo de tres meses determinará que la misma se entienda denegada."

Y los efectos de la revocación del NIF se contemplan en la Disposición Adicional 6.^a de la Ley 58/2003 en los siguientes términos:

"Disposición adicional sexta. *Número de identificación fiscal.*

1. Toda persona física o jurídica, así como las entidades sin personalidad a que se refiere el apartado 4 del artículo 35 de esta ley, tendrán un número de identificación fiscal para sus relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria.

Este número de identificación fiscal será facilitado por la Administración General del Estado, de oficio o a instancia del interesado.

Reglamentariamente se regulará el procedimiento de asignación y revocación, la composición del número de identificación fiscal y la forma en que deberá utilizarse en las relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria.

2. En particular, quienes entreguen o confíen a entidades de crédito fondos, bienes o valores en forma de depósitos u otras análogas, recaben de aquéllas créditos o préstamos de cualquier naturaleza o realicen cualquier otra operación financiera con una entidad de crédito deberán comunicar previamente su número de identificación fiscal a dicha entidad.

La citada obligación será exigible aunque las operaciones activas o pasivas que se realicen con las entidades de crédito tengan un carácter transitorio.

Reglamentariamente se podrán establecer reglas especiales y excepciones a la citada obligación, así como las obligaciones de información que deberán cumplir las entidades de crédito en tales supuestos.

3. Las entidades de crédito no podrán librar cheques contra la entrega de efectivo, bienes, valores u otros cheques sin la comunicación del número de identificación fiscal del tomador, quedando constancia del libramiento y de la identificación del tomador. Se exceptúa de lo anterior los cheques librados contra una cuenta bancaria.

De igual manera, las entidades de crédito exigirán la comunicación del número de identificación fiscal a las personas o entidades que presenten al cobro, cuando el abono no se realice en una cuenta bancaria, cheques emitidos por una entidad de crédito. También lo exigirán en caso de cheques librados por personas distintas por cuantía superior a 3.000 euros. En ambos casos deberá quedar constancia del pago del cheque, así como de la identificación del tenedor que lo presente al cobro.

Reglamentariamente se establecerá la forma en que las entidades de crédito deberán dejar constancia y comunicar a la Administración tributaria los datos a que se refieren los párrafos anteriores.

4. La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado en el 'Boletín Oficial del Estado', determinará la pérdida de validez a efectos identificativos de dicho número en el ámbito fiscal.

Asimismo, la publicación anterior determinará que las entidades de crédito no realicen cargos o abonos en las cuentas o depósitos bancarios en que consten como titulares o autorizados los titulares de dichos números revocados, salvo que se rehabilite dicho número o se asigne un nuevo número de identificación fiscal.

Cuando la revocación se refiera a una entidad, la publicación anterior también determinará que el registro público en que esté inscrita, en función del tipo de entidad de que se trate, proceda a extender en la hoja abierta a la entidad a la que afecte la revocación una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a esta, salvo que se rehabilite dicho número o se asigne un nuevo número de identificación fiscal.

Lo dispuesto en este apartado no impedirá a la Administración Tributaria exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias pendientes. No obstante, la admisión de las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos en los que conste un número de identificación fiscal revocado quedará condicionada, en los términos reglamentariamente establecidos, a la rehabilitación del citado número de identificación fiscal o, en su caso, a la obtención de un nuevo número."

La revocación del NIF presupone, por la propia naturaleza de las cosas, la previa tenencia del mismo, a diferencia del supuesto previsto en el Artículo 254 de la Ley Hipotecaria, que atiende a la inexistencia del mismo en el instrumento público, sea por su omisión o inexistencia; en el primer caso nos situamos en el ámbito del derecho fiscal o tributario y en el segundo en el del Derecho Registral o inmobiliario.

En ningún precepto se establece que la revocación del NIF de una sociedad suponga la interdicción o muerte civil de la misma; la sociedad conserva íntegramente su personalidad y su capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones, pudiendo actuar en el tráfico jurídico y celebrar y concluir todo tipo de contratos con terceros, que, en modo alguno, se ven afectados por la revocación de su NIF.

Si esto es así, los terceros que contraten con la sociedad en esta situación, adquieren válidamente los derechos y obligaciones inherentes al contrato celebrado y, lógicamente, les asiste el derecho a inscribir su título, que ya hemos dicho es perfectamente válido, y gozar de la protección que dispensa el Registro de la Propiedad, pues tales efectos [sic] no se excluyen por norma alguna en la actualidad.

Se dispone en el Artículo 147 antes citado:

"Cuando la revocación se refiera a una entidad, la publicación anterior también determinará que el registro público en que esté inscrita, en función del tipo de entidad de que se trate, proceda a extender en la hoja abierta a la entidad a la que afecte la

revocación una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a esta, salvo que se rehabilite dicho número o se asigne un nuevo número de identificación fiscal."

El precepto anterior se ha interpretado siempre dirigido a los Registros llevados por el sistema de folio personal, como lo es el Registro Mercantil, y de su aplicación práctica se han hecho eco, entre otras, las Resoluciones del Centro Directivo de fecha 23/07/2019 y 10/02/2021.

En cambio, en el Registro de la Propiedad, llevado por folio real, referido a la finca, no existen hojas abiertas a entidades, de suerte que difícilmente, en el mismo, puede practicarse nota marginal alguna a la misma; de suyo en la nota informativa incorporada a la escritura nada se expresa sobre la existencia de esa nota marginal que se regula en el citado Artículo 147, sin cuya práctica y existencia no puede negarse el acceso del título al Registro de la Propiedad, dado el principio de legitimidad del que gozan los asientos registrales.

La calificación recurrida hace extensiva las consecuencias de la revocación del NIF, reguladas en la DA 6.^a, al supuesto de inexistencia u omisión de su expresión en la escritura, contemplado en el Artículo 254 de la Ley Hipotecaria, sin sustento normativo alguno.

Olvida dicha calificación, que la solicitud de inscripción se realiza por la parte compradora, que son personas físicas y a las que, como antes se dice, nada les afecta la revocación del NIF de la entidad vendedora; esto es, la Sra. Registradora hace soportar las consecuencias de la revocación del NIF no a la sociedad transmitente, sino a los adquirentes de la finca transmitida por la misma, lo que, de suyo, es absurdo.

La norma del Artículo 254 de la Ley Hipotecaria se respeta escrupulosamente en la escritura en cuestión, basta para ello la simple lectura de la misma; y este precepto, en modo alguno, equipara la revocación del NIF a la inexistencia del mismo o a la falta de su expresión en el título a inscribir.

Cierto es que, actualmente, esta materia se encuentra en revisión y que, desde ciertos foros, se propugnan unos efectos más contundentes a la revocación del NIF, como sería el previo examen por el Notario de la vigencia o revocación de dicho documento, para negar, en el segundo caso, la autorización del instrumento público hasta que la sociedad regularice su situación; pero ello, hoy por hoy, no es derecho vigente.

Por todo lo anterior, pero fundamentalmente, porque la funcionaria calificante realiza una interpretación extensiva de una norma sancionadora, interpretación irrespetuosa con lo establecido en el Artículo 3.4 del Código Civil, aplicando su contenido al ámbito registral amparándose, para ello, en la norma del Artículo 254 de la Ley Hipotecaria, que, en modo alguno, contempla ese pretendido resultado y, sobre todo, porque en el caso que nos ocupa quien solicita la inscripción de su título no es la sociedad, sino unos particulares a los que, en forma alguna y de acuerdo con la legalidad vigente, les afecta la circunstancia de que la entidad a la que han comprado la finca tenga revocado su NIF, además de haber confiado legítimamente en el contenido del Registro de la Propiedad donde tal revocación ni siquiera figura anotada, entiendo que no puede mantenerse la calificación efectuada.

Por todo lo hasta aquí expuesto,
Solicito de esa Dirección General:

Tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo contra la calificación de la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad número 2 de Sanlúcar la Mayor.

Declare no sujeto a derecho dicha calificación, dejándola sin vigor alguno, y acuerde la inscripción de la escritura de referencia».

IV

Mediante escrito, de fecha 1 de mayo de 2021, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General con su preceptivo informe, en el que hacía constar que «el segundo defecto, relativo a la revocación del NIF de la entidad vendedora, se revoca en base a las alegaciones que formula el Notario».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 9, 18, 20, 38, 40, 222.8 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, 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, 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 de 2020.

1. En relación con el único de los defectos que ha sido mantenido por la registradora (por haber revocado el restante, a la vista del recurso interpuesto), la escritura objeto de la calificación impugnada, por la que se formaliza la compraventa de determinada finca, es otorgada, como vendedora, por una sociedad de responsabilidad limitada representada por su administrador único, cargo que no está inscrito en el Registro Mercantil. El notario autorizante reseña la escritura pública de elevación a público de los acuerdos de nombramiento de tal administrador, autorizada por aquél mismo, con especificación de la fecha de dicha escritura y de los acuerdos de junta general elevados a público y número de protocolo; además testimonia la copia autorizada de tal título, afirmando «que el nombramiento como Administrador Único de este compareciente lo fue por unanimidad en la Junta General Extraordinaria y Universal antes indicada, que el cargo fue aceptado por el compareciente en la misma Junta y que se realizó la oportuna comunicación al anterior Administrador Único a efectos de lo dispuesto en el Artículo 111 del vigente Reglamento del Registro Mercantil sin que éste usara de su derecho de oposición al nombramiento». Asimismo, advierte sobre la falta de inscripción de tal nombramiento en el Registro Mercantil y añade que sus facultades para el otorgamiento dimanar de su condición de representante orgánico de la sociedad y que considera suficientes tales facultades para celebrar y formalizar la compraventa objeto de la escritura calificada.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque falta la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del administrador de la sociedad vendedora, si bien añade que «en el caso de estimarse que no es necesaria la previa inscripción en el Registro mercantil para que el documento pueda provocar asientos en el Registro de la

Propiedad, conforme a la doctrina de la DGRN citada por el Notario en la escritura, deberá aportarse copia autorizada de la escritura de nombramiento del Administrador que se reseña en la escritura, con la oportuna nota de presentación en el Registro Mercantil, y calificación que no exprese circunstancias obstativas a la inscripción que puedan afectar a la validez y eficacia frente a terceros del nombramiento hecho en dicha escritura, sin que baste por tanto con el testimonio en relación hecho por el propio Notario de dicha escritura de nombramiento, pues la inscripción del nombramiento en el Registro Mercantil depende de vicisitudes a apreciar el titular de dicho Registro en base a su competencia material para la calificación e inscripción, y que no pueden ser suplidas por el Registrador de la Propiedad (...)».

El notario recurrente alega que en la escritura calificada se cumplen sobradamente los requisitos de forma a que se refiere la citada Resolución de 18 de diciembre de 2019, dado que el título calificado contiene la reseña del documento del que nacen las facultades representativas del administrador y el juicio de suficiencia de las mismas, bajo la responsabilidad del notario autorizante, siendo todo ello congruente con el negocio formalizado; que, además, se expresan en el título, mediante testimonio notarial, los datos relativos a la celebración de la junta general, votación, aceptación del cargo, comunicación al anterior administrador y falta de oposición del mismo al nuevo nombramiento, extremos que, a la luz de la resolución referida, entiende que ni siquiera era necesario expresar; que nunca será admisible la exigencia de la registradora de que se le aporte la escritura de nombramiento de administrador, con total desprecio del valor del testimonio notarial realizado en la escritura calificada, pues tales exigencias resultaron superadas desde la reforma introducida por la Ley 24/2001, en sede de poderes, y mucho menos cabe exigir que se le presente dicha escritura con la «oportuna nota de presentación en el Registro Mercantil y calificación que no exprese circunstancias obstativas a la inscripción que puedan afectar a la validez y eficacia frente a terceros del nombramiento hecho en dicha escritura».

2. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio, 4 y 94.1.4.º del Reglamento del Registro Mercantil y 214.3, 233 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital, y, entre otras, Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001, 13 de noviembre de 2007 y -entre las más recientes, de 7 de noviembre de 2018 y 18 de diciembre de 2019, para los cargos de sociedades, y de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero de 2005, 27 de mayo de 2017, 17 de septiembre y 11 de octubre de 2019 y 5 de febrero de 2020, para los apoderados o representantes voluntarios de sociedades).

La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5.ª del Reglamento del Registro Mercantil) no significa que dicha inscripción en aquel Registro deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación, pues, a diferencia de otros supuestos (cfr. artículo 383 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual, la falta de publicidad de la sociedad adquirente en el Registro Mercantil sí es obstáculo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición realizada a su favor, o el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, conforme al cual, no sería inscribible en el Registro de la Propiedad lo actuado por un consejero delegado no inscrito, habida cuenta del carácter constitutivo de la inscripción de dicho cargo), y a diferencia también de lo que sucedía con la redacción del Reglamento del Registro Mercantil anterior de 1956 (cfr. artículo 95), en la legislación actual, con las excepciones contempladas en la misma, no hay ningún precepto que imponga aquella

inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: «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». 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 otro lado, 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 de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) 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.

De acuerdo con 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.

4. En el presente caso, según la calificación impugnada, la objeción de la registradora se refiere a la falta de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del administrador de la sociedad vendedora, y considera que deberá aportarse copia autorizada de la escritura de nombramiento del administrador, con la oportuna nota de

presentación en el Registro Mercantil, y calificación que no exprese circunstancias obstativas a la inscripción que puedan afectar a la validez y eficacia frente a terceros del nombramiento hecho en dicha escritura.

Esta objeción no puede ser confirmada si se tiene en cuenta lo establecido en el citado apartado 2, i.f., del artículo 98 de la Ley 24/2001, según el cual «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». No hay fundamento alguno que permita a la registradora exigir la aportación de la escritura de nombramiento de administrador del que nace la representación en los términos legalmente establecidos para el órgano de administración de la sociedad.

5. El referido artículo 98 de la Ley 24/2001 ha sido objeto de interpretación 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).

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia 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, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

6. Los anteriores razonamientos son aplicables, «mutatis mutandis» al presente caso de representación por un administrador con cargo no inscrito en el Registro Mercantil.

Lo esencial es que, como ha puesto de relieve el Tribunal Supremo, la calificación registral, en estos casos, debe limitarse a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso pueda ser objeto de calificación.

En el presente caso es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por el administrador de la sociedad vendedora para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye el examen de la validez y vigencia de tal nombramiento -según los medios de que dispone para ello- y su congruencia con aquel acto o negocio. Es indudable que el testimonio en relación que hace de determinados extremos de la escritura de nombramiento del administrador (afirmando que fue nombrado por unanimidad en la junta general extraordinaria y universal indicada, que el cargo fue aceptado por el compareciente en la misma junta y que se realizó la oportuna comunicación al anterior administrador único sin que éste se opusiera al nombramiento), tiene la precisión necesaria y es suficiente para que no quepan dudas de que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas. Y, por ello, la registradora puede apreciar que el título autorizado contiene los elementos que permiten corroborar que el notario ha ejercido dicho control.

Consecuentemente, la objeción opuesta por la registradora en su calificación no puede ser confirmada.

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

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 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.