

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19262 *Resolución de 27 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de partición de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña María del Pilar López-Contreras Conde, notaria de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid, número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de partición de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 15 de septiembre de 2020 por la notaria de Madrid, doña María del Pilar López-Contreras Conde, con el número 1.545 de protocolo, se formalizó la partición de herencia por fallecimiento de don R. J. B. R. En el otorgamiento, uno de los herederos (don F. B. N.) estuvo representado por una apoderada (su madre) y la notaria autorizante expresaba lo siguiente: «Está facultada para este acto en virtud de la escritura de poder otorgada ante mí el día 7 de enero de 2020 bajo el número 27 de protocolo, de donde derivan sus facultades para este otorgamiento, aunque existan intereses contrapuestos o se incida en la figura jurídica del autocontratación doble o múltiple representación. Asevera la compareciente que no ha variado la capacidad de sus representados y que sus facultades no le han sido suspendidas, revocadas ni limitadas. Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria y las facultades de representación suficientes para otorgar la presente escritura de partición de herencia y, al efecto (...)».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con respecto al título precedente, copia autorizada de escritura otorgada el quince de Septiembre de dos mil veinte ante la Notario de Madrid doña Pilar-López Contreras Conde, número 1.545 de protocolo, que fue presentado en unión de traslado a papel – realizado con fecha trece de julio de dos mil veintiuno por la citada Notario de Madrid– de copia autorizada electrónica de escritura de ratificación otorgada con fecha ocho de Julio de dos mil veintiuno ante el Notario de Barcelona don Álvaro Marqueño Ellacuría, número 1.308 de protocolo, y en unión de acta de declaración de herederos abintestato otorgada con fecha cuatro de marzo de dos mil veinte ante la reiterada Notario de Madrid, Sra. López-Contreras Conde, número 552 de protocolo, originando el Asiento número 172 del Diario 120, el registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del citado documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: No se acredita la vigencia del poder relacionado en el título presentado en la fecha de otorgamiento de la escritura de partición de herencia, al no constar que se haya exhibido al Notario autorizante copia autorizada del mismo o resulte facultado el apoderado para obtener copias del poder. En la escritura de ratificación aportada no comparece la persona que otorga el poder relacionado. Fundamentos de Derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 1.259

del Código Civil, artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, reformado por la Ley 24/2005 de 18 de Noviembre y Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2006, que establece que “las Facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante la exhibición del documento auténtico, debiendo aquel expresarlo así en la escritura”, y la de 19 de marzo y 6 noviembre de 2007, que especifican que todo documento notarial debe constar expresamente que la copia exhibida es la autorizada; y según la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de noviembre de 2018 el Notario debe realizar una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada; y resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha 3 de julio de 2019.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Madrid, cinco de agosto de dos mil veintiuno.–El Registrador.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María del Pilar López-Contreras Conde, notaria de Madrid, interpuso recurso el día 5 de agosto de 2021 en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

I. En la escritura de partición de herencia otorgada ante mí el día 15 de septiembre de 2020 bajo el número 1545 de protocolo, comparecen el cónyuge viudo y dos de los herederos del causante, haciéndose constar expresamente que “intervienen En su propio nombre y derecho, haciéndolo la primera, además de por sí, en nombre y representación, como apoderada, de su hijo don F. XXX. Está facultada para este acto en virtud de la escritura de poder otorgada ante mí, el día 7 de enero de 2020 bajo el número 27 de protocolo, de donde derivan sus facultades para este otorgamiento, aunque existan intereses contrapuestos o se incida en la figura jurídica de la autocontratación, doble o múltiple representación. Asevera la compareciente que no ha variado la capacidad de sus representados y que sus facultades no le han sido suspendidas, revocadas ni limitadas. Tienen, a mi juicio, según interviene, la capacidad legal necesaria y las facultades de representación suficientes para otorgar la presente escritura de partición de herencia y, al efecto...”

II. Presentada a inscripción, el Registrador suspende la inscripción porque “no se acredita la vigencia (sic) del poder... al no constar que se le haya exhibido al Notario autorizante copia autorizada del mismo”.

Cita en los fundamentos de Derecho los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 1259 del Código Civil y 98 de la Ley 24/2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, y las siguientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

– 20 de septiembre de 2006, que establece que “las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante la exhibición del documento auténtico, debiendo aquel expresarlo así en la escritura”.

– 19 de marzo y 6 de noviembre de 2020, “que especifican que todo documento notarial debe constar expresamente que la copia exhibida es la autorizada”.

– y la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2018 (sic) “el Notario debe realizar una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”.

– la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de 3 de julio de 2019 (cuyo contenido o doctrina no cita).

III. En este caso de la circunstancia de que siendo el mismo Notario autorizante de la escritura de poder ante quien se otorga la partición de herencia cuya inscripción se suspende, el Notario no precisa que se le acredite la representación mediante la

exhibición de copia de dicho poder, ya que tiene a la vista, en su protocolo, la matriz de dicho poder.

IV. Por tanto, la interpretación que realiza el Registrador supone un proceso deductivo irracional o absurdo, y la calificación no puede mantenerse por los motivos que se expresan a continuación.

Fundamentos de Derecho.

1.º La fuerza legitimadora de la escritura matriz es siempre superior a la de la copia auténtica (artículos 1218 y 1220 CC).

2.º El Registrador confunde la vigencia del poder con la exhibición de la copia auténtica. El Notario no da fe de la vigencia del poder, sino de la suficiencia de las facultades de representación. La subsistencia del poder deriva de las manifestaciones del apoderado.

Ningún precepto legal, resoluciones o sentencias citadas se refieren a la vigencia del poder, sino a la exhibición de la copia auténtica del poder para que el Notario que ha de autorizar la escritura pueda apreciar la representación mediante documento auténtico y plasmar en la escritura el juicio de suficiencia de facultades representativas.

La vigencia del poder resulta de las manifestaciones del apoderado, y aun así, éste puede exhibir copia auténtica de un poder revocado en la que no conste la nota de revocación. Por ello, si de “vigencia” del poder se hablara, ofrecería mayores garantías tener a la vista la matriz del poder que su copia auténtica, pues la vigencia del poder quedaría acreditada al no constar en la escritura matriz nota de revocación (artículo 1219 CC).

3.º El Registrador interpreta que es inexcusable la exhibición de la copia auténtica del poder para que el Notario emita el juicio de suficiencia de facultades representativas, atribuyendo mayor fuerza legitimadora a la copia auténtica que a la escritura matriz, interpretación contraria a lo que disponen los artículos 1218, 1219 y 1220 CC. El Registrador obvia que en este caso el Notario autorizante del poder y de la escritura de partición es el mismo, y que por tanto tiene a la vista, por obrar en su protocolo, la propia escritura matriz de poder (no siendo necesario que se le aporte ninguna copia para que se le acredite la representación).

Ningún precepto legal, resoluciones o sentencias citadas han sentado la doctrina de que sea inexcusable la expedición de copia auténtica del poder ni exigen la exhibición de copia auténtica del poder al propio Notario autorizante del mismo, por lo irracional de tal exigencia.

Es perfectamente posible, y así sucede en la práctica por economía de medios y costes, que no se expida copia auténtica del poder cuando se prevé otorgar la escritura proyectada ante el propio Notario autorizante del poder. (Según la interpretación del Registrador, tal escritura no sería inscribible por no haberse expedido la copia auténtica, interpretación irracional que no puede mantenerse).

4.º El 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... El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado...”

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... 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 este caso, ¿qué mayor acreditación que tener a la vista el original del poder?).”

Los preceptos legales citados, las Sentencias y Resoluciones que cita el Registrador (y otras numerosísimas que han sentado una doctrina uniforme acerca de la expresión

del juicio de suficiencia de las facultades representativas, que por conocidas se dan por reproducidas), se refieren a la aportación o exhibición de la copia auténtica del poder a Notario distinto del que autoriza la escritura sometida a calificación.

En este caso no es necesario que al Notario se le aporte ninguna copia auténtica, pues tiene a la vista la escritura matriz por obrar en su protocolo.

En la escritura de partición cuya inscripción se suspende se ha reseñado en la escritura el documento auténtico de donde deriva la legitimación del apoderado, que como se ha dicho, tiene el Notario a la vista por obrar en su protocolo, y se ha emitido el juicio de suficiencia de las facultades representativas de forma expresa y concreta para el negocio documentado.

Por tanto, la representación está acreditada, el juicio de suficiencia de las facultades representativas está emitido y expresado en la escritura con toda claridad y concreción, por referencia al concreto negocio jurídico documentado, y la expresión en el documento público del juicio de suficiencia de las facultades representativas cumple las exigencias derivadas del art. 98 de la Ley 24/2001, art. 166 RN, y las resoluciones de los Tribunales de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En su virtud,

Solicita

Primero. Se admita el presente escrito, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación dicha, procediendo, previos los trámites correspondientes, a dictar resolución por la que se revoque la nota de calificación recurrida y se ordene la inscripción de la escritura.»

IV

El día 13 de agosto de 2021, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 1218, 1219 y 1220 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 143, 145, 148, 164 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008, y, Sala de lo Civil, número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio, y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 12 y 23 de septiembre y 24 de octubre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 6 y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.^a), 11 de junio (2.^a) y 22 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 24 de junio y 8 de julio de 2013, 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, 25 de mayo y 17 de julio de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 3 de julio y 17 de septiembre de 2019.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de partición de herencia en cuyo otorgamiento uno de los herederos está representada por una apoderada. En dicha escritura el notario autorizante expresa que las facultades de dicho apoderado resultan del poder otorgado a su favor en la escritura objeto de reseña, otorgada ante el mismo notario el día 7 de enero de 2020, de la que según añade derivan las facultades de representación suficientes para el otorgamiento de la citada escritura.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «no se acredita la vigencia del poder relacionado en el título presentado en la fecha de otorgamiento de la escritura de partición de herencia, al no constar que se haya exhibido al Notario autorizante copia autorizada del mismo o resulte facultado el apoderado para obtener copias del poder».

La notaria recurrente alega: que el registrador interpreta que es inexcusable la exhibición de la copia auténtica del poder para que el notario emita el juicio de suficiencia de facultades representativas, atribuyendo mayor fuerza legitimadora a la copia auténtica que a la escritura matriz, interpretación contraria a lo que disponen los artículos 1218, 1219 y 1220 del Código Civil; que el registrador obvia que en este caso la notaria autorizante del poder y de la escritura de partición es la misma, y que por tanto tiene a la vista, por obrar en su protocolo, la propia escritura matriz de poder (no siendo necesario que se le aporte ninguna copia para que se le acredite la representación); que ningún precepto legal, Resoluciones o Sentencias citadas han sentado la doctrina de que sea inexcusable la expedición de copia auténtica del poder ni exigen la exhibición de copia auténtica del poder al propio notario autorizante del mismo; que los preceptos legales citados, las Sentencias y Resoluciones que cita el registrador se refieren a la aportación o exhibición de la copia auténtica del poder a notario distinto del que autoriza la escritura sometida a calificación; y que en la escritura de partición cuya inscripción se suspende la representación está acreditada, el juicio de suficiencia de las facultades representativas está emitido y expresado en la escritura con toda claridad y concreción, por referencia al concreto negocio jurídico documentado, y la expresión en el documento público del juicio de suficiencia de las facultades representativas cumple las exigencias derivadas de los artículos 98 de la Ley 24/2001 y 166 del Reglamento Notarial y las resoluciones de los tribunales de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

2. 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 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, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio

acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

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

3. En el presente caso, el registrador no ha cuestionado el juicio de suficiencia expresado por la notaria en la escritura calificada ni la reseña de identificativa del documento auténtico acreditativo de la representación, sino que el defecto señalado es, a su juicio, que no se expresa en la escritura haberse exhibido al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder que se invoca como título de legitimación para intervenir en nombre de la representada.

Ciertamente el artículo 166 del Reglamento Notarial permite que no se exhiba al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder cuando –como ocurre en el presente caso– el mismo consta en el protocolo del propio notario, pero para ello es necesario que el notario manifieste expresamente que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación. En efecto, dispone el artículo 166, párrafo segundo, del Reglamento Notarial que «en los supuestos en que el documento del que resulte la representación figure en protocolo legalmente a cargo del notario autorizante, la exhibición de la copia auténtica podrá quedar suplida por la constancia expresa de que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación». Pero en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso la notaria autorizante no ha hecho expresa mención de la exigencia impuesta por esta disposición reglamentaria. Por ello (según la doctrina de este Centro Directivo en Resolución de 3 de julio de 2019), el defecto debe ser confirmado, pues aunque podría entenderse que si la notaria autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas del compareciente para otorgar la escritura de que se trata, en virtud de poder «con subsistencia», es porque no consta la referida nota de su revocación, lo cierto es que a la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), habida cuenta de sus efectos, y especialmente la trascendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas acreditadas, debe añadirse la obligación reglamentaria de constancia expresa de que el apoderado se halla facultado para obtener copia del poder (como garantía razonable de que la falta de exhibición de la copia autorizada de la escritura de poder no se debe a que haya sido revocado y devuelta dicha copia).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 27 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.