

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6692** *Resolución de 25 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 7 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Juan Carlos Martín Romero, notario de Málaga, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 7, don Santiago Molina Minero, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Málaga, don Juan Carlos Martín Romero, el día 20 diciembre de 2016, con el número 8.570 de protocolo, se formalizó la compraventa de determinada finca. En el otorgamiento, la sociedad vendedora estuvo representada por un apoderado y, en la escritura, el notario autorizante expresa respecto del apoderado lo siguiente: «Se encuentra especialmente facultado en virtud de poder especial que la sociedad le tiene conferido, autorizado por mí el día 16 de diciembre de dos mil dieciséis, bajo número 8.458 de mi protocolo. Juicio de suficiencia: Yo, el Notario, hago constar que (...) a mi juicio, y bajo mi responsabilidad, tiene facultades representativas para formalizar la presente escritura de compraventa, lo que me acredita con la exhibición de la copia autorizada, de la escritura de poder especial antes referida (...)».

II

Presentada el mismo día de su otorgamiento la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7, fue objeto de la nota de calificación que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga El Registrador que suscribe, previa examen y calificación de la escritura otorgada en Málaga el veinte de diciembre de dos mil dieciséis, bajo el número de protocolo 8.570 del Notario don Juan Carlos Martín Romero, documento con número de entrada 4675/16, que fue presentado telemáticamente a las 16:22 horas del día cinco de su otorgamiento, bajo el asiento número 736 del Diario 103, de conformidad con los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ha suspendido su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: No constar la inscripción en el Registro Mercantil del poder otorgado por la entidad «Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.», a favor de don A. R. R., -ya que si bien el requisito de dicha inscripción no es imprescindible- es necesario entonces, acreditar ante el registrador de la propiedad, la realidad, validez y vigencia del poder otorgado; al no haber inscripción previa en el Registro Mercantil, tales extremos -realidad, validez y vigencia del poder- a falta de una calificación previa por el registrador mercantil, habrán de ser calificados por el registrador de la propiedad, como señalan, entre otras, sendas Resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2012. En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificación de calificación negativa al funcionario autorizante y al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación. Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo lo prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Se advierte a los interesados su derecho a solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en los términos que establece el Real Decreto 1039/2003, de 1 de

agosto, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de igual fecha. Contra esta nota de calificación (...) Málaga, a treinta de enero de dos mil diecisiete. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: Santiago Molina Minero».

La calificación se notificó al notario autorizante de la escritura el día 2 de febrero de 2017.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Juan Carlos Martín Romero, notario de Málaga, interpuso recurso el día 1 de marzo de 2017 en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) El artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social se refiere al Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario señalando en su número uno que «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El número 2 redactado por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, 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 si solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario». Añadiendo que «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». Este precepto en nada contradice la doctrina del Reglamento de Registro Mercantil respecto a la calificación registral que emana del principio de legalidad y en lo relativo a la necesidad de inscripción de los poderes generales, tal como resulta del artículo 6 del RRM que establece que «Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorguen o suscriban y la validez de su contenido, por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro» y que «En la hoja abierta a cada sociedad se inscribirán obligatoriamente (art. 94 del RRM). 5.º Los poderes generales y las delegaciones de facultades, así como su modificación, revocación y sustitución. No será obligatoria la inscripción de los poderes generales para pleitos o de los concedidos para la realización de actos concretos». Luego la inscripción de los poderes concedidos para la realización de actos concretos no es que no sea imprescindible sino simplemente voluntaria. En síntesis la calificación recurrida trata de resucitar una posible problemática -hoy día a nuestro juicio inexistente- de la necesidad de acreditar la inscripción de los poderes de las sociedades en el Registro Mercantil o en su caso acreditar la realidad validez y vigencia de dichos poderes, cuando se trata de poderes especiales para un acto concreto, que no requieren inscripción, aspecto al que aludió la resolución de la Dirección en Resolución de 1 de marzo de 2012. Pero lo que ocurre es que dicha resolución emanada del Centro Directivo se refiere a una escritura anterior a la Ley 24/2001 en la que, obviamente, no existía el juicio de suficiencia del notario autorizante, lo que supone que la solución no puede ser la misma si la escritura fuera posterior y contuviera el citado juicio de suficiencia en los términos establecidos por el art. 98 de dicha Ley, aspecto que abordaron las resoluciones de 30 y 31 de mayo de 2006 (vinculantes.). Y es que hay que destacar que la DGRN siempre ha mantenido el mismo criterio sobre el juicio de capacidad jurídica que emite el Notario y el contenido de la calificación registral en la materia, uno de cuyos aspectos es el de comprobar si ha habido reseña identificativa suficiente del documento de donde emana la representación. Y es que en el caso recurrido y a la vista de los últimos pronunciamientos sobre subapoderamiento, que evidentemente se refieren a un supuesto diferente pero que nos sirven para enlazar los dos juicios de suficiencia (el del apoderamiento especial o para caso concreto y el de la escritura de compraventa) pues en síntesis son dos juicios de suficiencia, máxime en este caso, cuando son emitidos por

el mismo Notario. Es decir la reseña identificativa a que se refiere el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, debe comprender no solo el documento que acredite la primera representación sino también el de la segunda. La reseña identificativa del documento del que derivan las facultades del apoderado debe comprender no sólo la fecha de autorización, notario y protocolo de la escritura de apoderamiento a su favor, sino que también debe incluir los datos identificativos del poderdante y del cargo o legitimación que ostenta para ello. En el presente supuesto en dicha reseña se incluyen los datos de inscripción en el Registro Mercantil, de la entidad y del Consejero Delegado y por tanto los datos y documentos relativos a la representación orgánica de la que deriva, que permiten entender acreditada la legalidad y existencia de dicha representación, 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, y de cuya existencia y validez depende a su vez la propia validez de la representación voluntaria alegada por el compareciente para actuar en nombre del titular registral, como representación derivada de la primera que es. La DG ha estimado que está suficientemente identificado, si se expresa que se trata de escritura pública -que además en ambos casos está autorizada por el mismo Notario como ocurre en el presente supuesto-, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo y expresando que el otorgante asevera la íntegra subsistencia de la representación que ejercita, su vigencia y no revocación y lo ilimitado, -en el aspecto concreto-, de su representación. De seguir la tesis del Registrador de distinguir entre poderes sujetos y no sujetos a inscripción en el Registro Mercantil ello podría implicar indirectamente la revisión de una valoración -el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno- que legalmente compete exclusivamente al Notario y podría bajo la alegación de esa distinción dejar sin efecto la virtualidad de la reforma y el juicio de suficiencia; contradiciendo además la letra y el espíritu del precepto que señala taxativamente 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 por lo que 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. Esa misma doctrina es la que adopta la DGRN en las recientes resoluciones dictadas a efectos del subapoderamiento pero que ilustran el caso concreto, pues de conformidad con lo alegado el alcance de la calificación del Registrador en relación con la congruencia del juicio de suficiencia notarial sólo sería posible en casos de errores palmarios y que en ningún caso facultan al Registrador para reinterpretar los poderes, de modo diferente al Notario. Como declaró el Tribunal Supremo en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, la Ley 24/2001, en su artículo 98, estableció una norma especial respecto del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, excluyendo de la calificación registral la apreciación de la suficiencia de las facultades representativas, asignando al Notario en exclusiva y bajo su responsabilidad esa función. Como señala la doctrina notarial el juicio de suficiencia, implica la aseveración por el notario de: 1.º La existencia y exhibición de un documento del que resulta la representación. 2.º La autenticidad de dicho documento, es decir, que el mismo da fe de su contenido, de quien lo ha otorgado, de la fecha de su otorgamiento y de la libre prestación del consentimiento por el otorgante del mismo. 3.º La vigencia de la representación. 4.º La suficiencia material u objetiva. Es decir, que entre las posibilidades de actuación reconocidas o consentidas anticipadamente por el poderdante se hallan las que son necesarias para otorgar el negocio que se instrumenta, con todos sus pactos, modalidades, condiciones y variaciones accidentales. Y recientemente a mayor abundamiento tratándose de subapoderamientos la DGRN ha puesto de manifiesto, incluso, que no es necesario que se exhiba al notario que autoriza la escritura de subapoderamiento, la copia autorizada de esa escritura inicial de apoderamiento, ni que éste exprese el juicio de suficiencia de facultades representativas referido a dicha escritura, por tratarse de extremos que quedan bajo la fe pública del notario autorizante. Con ello se

reafirman los dos ejes sobre los que se basa nuestra argumentación. Que el alcance de la calificación del Registrador en relación con la congruencia del juicio de suficiencia notarial sólo es posible en casos de errores palmarios y que en ningún caso facultan al mismo para reinterpretar los poderes, de modo diferente al Notario. En suma que basta que el Notario haga constar debidamente la suficiencia de las facultades representativas bajo su responsabilidad, sin necesidad de transcribir aquellos documentos ni aportarlos. La norma del artículo 98 indudablemente incrementa la fe pública notarial en materia de representación pero lo hace sin merma de la función calificadora del Registrador en un sistema cada día más eficaz y armónico de seguridad jurídica preventiva. Nuestro Centro Directivo ha puesto de manifiesto la congruencia de lo expuesto, pues no se entendería como la fe pública abarca lo más, la capacidad y legitimación del otorgante y no fuera suficiente para abarcar la capacidad y legitimación de su representante, máxime cuando ésta, está amparada en un juicio de suficiencia emitido bajo la responsabilidad del Notario, por lo que ni es revisable ni susceptible de actuaciones complementarias (presentación de documentación o transcripción). A mayor abundamiento debe traerse a colación la resolución de 1 de junio de 2007 pues aunque en dicho supuesto se tratara de un poder general, cuya inscripción en el Registro Mercantil es obligatoria, el hecho de que el poder no estuviera previamente inscrito en dicho Registro, nuestro Centro Directivo estableció que su Alta incluso en este caso, «no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad (Resoluciones de 15 febrero 2003 y 2 enero 2005 y 5 de marzo de 2005). La DGRN insiste en que el Registrador igual que no puede revisar el juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante, tampoco puede revisar su valoración, que en la forma prevenida en el ad 98.1 de la ley 24/2001, respecto de la suficiencia de las facultades representativas, ya que la «reseña» del poder y su «valoración» sobre la suficiencia de la representación «harán fe por sí solas de la representación acreditada», de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas, una fuerte presunción iuris tantum de validez que será plenamente eficaz, mientras so sea revisada judicialmente». En el presente caso, el Notario, ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas y su juicio de suficiencia es congruente y coherente con el negocio documentado. Con más razón se realzan los fundamentos reseñados, en un supuesto como este, es decir tratándose de un poder especial o para casos concretos donde la inscripción tiene carácter voluntario, no obligatoria o utilizando la terminología del Registrador de «no imprescindible» inscripción en el Registro Mercantil. En la calificación recurrida además, se hace referencia a «sendas» resoluciones cuando únicamente se cita la aludida Resolución de 1 de marzo de 2012, que se refiere como se ha manifestado, a un supuesto anterior a la reforma operada en esta materia, al reiterado artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tal como ha sido interpretado por la Jurisprudencia y por la Doctrina emanada de nuestro Centro Directivo».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 2 de marzo de 2017, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

#### 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, 20, 38, 40 y 222.8 de la Ley Hipotecaria; 127 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; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011, 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 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, 2 de enero, 2 de abril, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.<sup>a</sup>), 1 de marzo, 11 de junio (2.<sup>a</sup>), 5 (2.<sup>a</sup>) 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.<sup>a</sup>), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016 y 5 de enero y 17 de abril de 2017.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa de una finca en cuyo otorgamiento la sociedad vendedora está representada por un apoderado. En dicha escritura el notario autorizante expresa respecto del apoderado lo siguiente: «Se encuentra especialmente facultado en virtud de poder especial que la sociedad le tiene conferido, autorizado por mí el día 16 de diciembre de dos mil dieciséis, bajo número 8.458 de mi protocolo. Juicio de suficiencia: Yo, el Notario, hago constar que (...) a mi juicio, y bajo mi responsabilidad, tiene facultades representativas para formalizar la presente escritura de compraventa, lo que me acredita con la exhibición de la copia autorizada, de la escritura de poder especial antes referida (...)».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al no constar la inscripción del poder en el Registro Mercantil, si bien dicha inscripción no es imprescindible, es necesario acreditar ante el registrador de la Propiedad la realidad, validez y vigencia del poder conforme según señalan, entre otras, dos Resoluciones de esta Dirección General de 1 de marzo de 2012.

El notario recurrente alega, en síntesis, que la tesis del registrador implica la revisión de una valoración -el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno- que legalmente compete exclusivamente al notario, contradiciendo además la letra y el espíritu del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que señala taxativamente 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, por lo que 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.

2. En relación con la suficiencia del poder y a la actuación del notario debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 26 de mayo de 2016 y 5 de enero de 2017) 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 este, 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 20 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 [2.ª]).

3. En relación con la cuestión concreta planteada en este recurso, también cabe recordar que este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones 9 de mayo de 2014 y 5 de enero de 2017) que de acuerdo con dicha doctrina cuando se trate de personas jurídicas y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, su actuación debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y las normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas.

Cuando dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito, 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). Como señala el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 20 de mayo de 2008) dentro de la expresión, a que se refiere el artículo 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente, por lo que la constancia de tal circunstancia está implícita en el precepto y no puede justificarse en el mismo su falta de reflejo en el documento».

Es cierto que 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 el Registro Mercantil tenga carácter constitutivo pero sí que en el ámbito de dicho Registro es presupuesto previo de la inscripción de los actos que aquellos hayan podido otorgar por aplicación de las exigencias del principio de tracto sucesivo (artículo 11.3 del Reglamento del Registro Mercantil).

En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, según la reiterada doctrina de esta Dirección General esa mera circunstancia no es obstáculo a la inscripción del acto de que se trate en el Registro de la Propiedad, si bien en la hipótesis de acto otorgado por el administrador con cargo no inscrito en el Registro Mercantil deberá acreditarse al registrador de la Propiedad la realidad y validez del nombramiento de administrador en términos que destruyan 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 de febrero y 23 de febrero de 2001).

En relación con la representación voluntaria con base en un poder general no inscrito o en un poder especial, este Centro Directivo ha declarado (cfr. Resolución de 5 de octubre de 2012), en el ámbito del Registro de la Propiedad, que la falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (vid. en el mismo sentido la Resolución de 4 de junio de 1998), incluyendo la aceptación del nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. artículos 12, 77 a 80, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil, 222.8 de la Ley Hipotecaria y 110.1 de la Ley 24/2001).

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, 25 de mayo de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.