

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16824** *Resolución de 11 de octubre de 2019, 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 10 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Vicente José Castillo Tamarit, notario de Málaga, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, el día 16 de abril de 2019, con el número 665 de protocolo, se formalizó la compraventa de determinado inmueble. En el otorgamiento la sociedad vendedora («Real Estate Ventures Spain, S.L.»), estuvo representada por un apoderado y el notario autorizante expresaba que las facultades de dicho apoderado resultan «del poder que la sociedad le tiene concedido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día quince de abril de dos mil diecinueve, bajo el número 1.636 de orden de su protocolo, cuya copia autorizada electrónica, con firma notarial electrónica reconocida del citado Notario, he recibido y de ella resulta que está facultado para otorgar la presente escritura de compraventa, en los términos en la misma consignados»; y añadía lo siguiente: «Dicho poder no necesita inscripción en el Registro Mercantil al ser exclusivo para la venta del inmueble que se describirá más adelante».

II

Presentada telemáticamente el mismo día de su otorgamiento la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Diez, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con en el número de entrada 1.708/2.019, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de la solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación es el siguiente: escritura otorgada en Málaga, ante el Notario don Vicente José Castillo Tamarit, el día 16 de abril de 2.019, número 665 de su protocolo, que se presentó telemáticamente en este Registro a las 14:01 horas, del día 16 de abril de 2.019, según el asiento 1.446 del Diario 124.–

II. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

1.ª La reseña del poder otorgado en Madrid, ante el Notario Don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día quince de abril de dos mil diecinueve, bajo el número 1.636 de su protocolo, en cuya virtud actúa Don D. V. S. S., no se ha efectuado en forma, puesto que

no constan en ella datos esenciales relativos a la persona que le confirió la representación, tales como el apoderamiento o cargo en cuya virtud actúa, así como las facultades conferidas; sin que consten tampoco los datos de su inscripción en el Registro Mercantil; circunstancia por la cual no puede determinarse la validez y vigencia de los cargos o representación del poderdante y, en consecuencia, el Registrador no ha podido calificar que el Notario haya ejercido su función de manera completa y rigurosa.

2.ª No consta que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura objeto de calificación, se haya hecho constar la finalidad y destinatario de dicha copia.

Defectos [sic] que se reputa como subsanable.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus firmas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, resulta de aplicación:

En cuanto al defecto consignado en la circunstancia 1.ª, debe tenerse en consideración el artículo 98, apartados 1 y 2 de la Ley 24/2001, según su redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, establece: "98.1: 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. 98.2: 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. 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 otra parte, de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como la de 9 de enero de 2019 y de Sentencia del Tribunal Supremo 643/2018, de 20 de Noviembre de 2018, resulta que el registrador debe calificar inexcusablemente que el notario ha ejercido su función, en relación a los apoderamientos relacionados en la escritura autorizada de manera completa y rigurosa y que el juicio por él emitido sea congruente con el contenido del título, para que no queden dudas de la correcta actuación notarial del fedatario.

En cuanto al defecto consignado en la circunstancia 2.ª, la necesidad de que en la reseña de una copia autorizada electrónica conste la finalidad y destinatario de la misma, resulta del artículo 224,4 del Reglamento Notarial y la doctrina establecida en la Resolución General de los Registros y del Notariado de 17 de julio de 2017, así como del ya citado artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado (...)

En su virtud,

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con la circunstancia expresamente consignada en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente (...)

Contra la presente nota de calificación podrán (...)

En Málaga, a diecinueve de junio de dos mil diecinueve.—El Registrador (firma ilegible) Fdo: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente José Castillo Tamarit, notario de Málaga, interpuso recurso el día 18 de julio de 2019 en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«A. El Sr. Registrador suspende la inscripción por entender que es necesario que conste la persona que otorga el poder en representación de la entidad vendedora a favor de apoderado, no pudiendo determinar la validez y vigencia del cargo.

B. El juicio de suficiencia es del siguiente tenor: “Sus facultades para este otorgamiento resultan del poder que la sociedad le tiene concedido mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don ..., el día quince de abril de 2019, bajo el número 1636 de orden de su protocolo, cuya copia autorizada electrónica, con firma notarial electrónica reconocida del citado notario he recibido, y de ella resulta que está facultado para otorgar la presente escritura de compraventa en los términos en la misma consignados.

Dicho poder no necesita inscripción en el Registro Mercantil al ser exclusivo para la venta del inmueble que se describirá más adelante”.

No se acaba de comprender por qué el registrador en su nota de calificación alegue que: “...sin que consten tampoco los datos de su inscripción en el Registro Mercantil...”; y ello por el hecho de que en la escritura calificada se dice expresamente que “dicho poder no necesita inscripción en el Registro Mercantil al ser exclusivo para la venta del inmueble que se describirá más adelante”.

C. Pues bien, sin remontarnos al pasado, nos centraremos en la posición del Tribunal Supremo, cuya jurisprudencia, como es notorio, es fuente de derecho, y concretamente en las sentencias de 23 de septiembre de 2011, y fundamentalmente en las sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018.

C [sic]. Curiosamente el supuesto de hecho que originó la sentencia de 20 de noviembre de 2018, es análogo, por no decir idéntico, al de la escritura calificada.

En efecto, el supuesto de la citada sentencia decía: “...lo hace en su condición de apoderado conferido en escritura autorizada por el notario de..., el día..., número de protocolo..., de cuya copia autorizada que tengo a la vista, que no precisa inscripción en el Registro Mercantil, por ser especial para este acto, resulta que el comprador tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura de...”

La similitud, si no identidad, es incuestionable.

D. Y además, el quid de la cuestión se centraba en si el notario debía reseñar los datos de identificación y cargo de la persona que en representación de la mercantil otorgó la escritura de apoderamiento especial al apoderado.

E. Pues bien, ¿qué dice el Tribunal Supremo al respecto?. Pues dice lo siguiente:

1. Parece claro, conforme a esta normativa, 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.

2. La valoración de las facultades de representación del otorgante de la escritura corresponde al notario autorizante de la misma 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.

3. De la normativa no se infiere que, en los casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades bastantes para otorgar representación en nombre de la sociedad.

Lo que se exige es 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.

4. Corresponde al notario el juicio de suficiencia, que incluye el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio.

F. Por todo ello, el notario recurrente se ha ajustado escrupulosamente a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Otra cosa distinta, es que a algunos no guste la posición del T.S.

G. En cuanto al segundo defecto, esto es, que el notario no ha hecho constar la finalidad y destinatario de la copia autorizada electrónica, hemos de señalar:

a. Indudablemente el Reglamento Notarial exige que conste la finalidad y destino de la copia telemática.

b. Pero, a nuestro juicio, cuando el notario emite el juicio de suficiencia, el mismo incluye que ha examinado el destino y finalidad de la copia telemática, y que los mismos son los adecuados para que el representante actúe en la escritura; pues en caso contrario, es obvio que el notario no emitiría el juicio de suficiencia. Y formulado tal juicio el registrador ni lo puede poner en duda ni revisar.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 23 de julio de 2019, 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; 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 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 y 17 de septiembre de 2019.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa en cuyo otorgamiento la sociedad vendedora está representada por un apoderado. 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, que dicho notario ha recibido copia autorizada electrónica de la escritura de poder reseñada «y de ella resulta que está facultado para otorgar la presente escritura de compraventa, en los términos en la misma consignados»; además, añade lo siguiente: «Dicho poder no necesita inscripción en el Registro Mercantil al ser exclusivo para la venta del inmueble que se describirá más adelante».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al no constar la persona que otorga poder especial al apoderado de la sociedad vendedora no puede, con base en la reseña notarial efectuada determinarse la validez y vigencia de su cargo o apoderamiento y facultades. Además, objeta como segundo defecto que «no consta que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura objeto de calificación, se haya hecho constar la finalidad y destinatario de dicha copia».

El notario recurrente alega que en la autorización de la escritura calificada se ha ajustado a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018) y el presente supuesto es análogo al que originó la referida Sentencia de 20 de noviembre de 2018, según la cual de la normativa aplicable no se infiere que, en los casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades bastantes para otorgar representación en nombre de la sociedad; y concluye que corresponde al notario el juicio de suficiencia, que incluye el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio. Además, respecto del segundo defecto, argumenta el recurrente que aunque, indudablemente, el Reglamento Notarial exige que conste la finalidad y destino de la copia telemática, debe entenderse que, cuando el notario emite el juicio de suficiencia, el mismo incluye que ha examinado el destino y finalidad de la copia telemática, y que los mismos son los adecuados para que el representante actúe en la escritura, pues en caso contrario, es obvio que el notario no emitiría el juicio de suficiencia; y formulado tal juicio el registrador ni lo puede poner en duda ni revisar.

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 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.

3. En el presente caso, según el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, la objeción del registrador se refiere únicamente a la reseña de la escritura de poder que acredita las facultades representativas del otorgante, por entender que, al no constar la persona que en nombre de la sociedad vendedora otorga poder especial al apoderado, no puede, con base en dicha reseña la validez y vigencia de su cargo o apoderamiento y facultades, de modo que «el registrador no ha podido calificar que el notario haya ejercido su función de manera completa y rigurosa.»

Respecto de la cuestión planteada por el registrador en su calificación la doctrina de esta Dirección General no ha sido siempre uniforme.

En un primer momento, este Centro Directivo 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, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y 143 del Reglamento Notarial (cfr. Resoluciones de 12 y 23 de septiembre de 2005, 30 y 31 de mayo de 2006 y 1 de junio de 2007, entre otras).

Posteriormente, dicha doctrina fue rectificada, pues en relación con la representación voluntaria con base en un poder general no inscrito o en un poder especial, este Centro Directivo ha declarado, 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 hace necesario acreditar la legalidad y existencia de dicha representación 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, por lo que la falta de inscripción 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 (cfr. Resoluciones de 22 de octubre de 2012, 9 de mayo de 2014 y 5 de enero y 25 de mayo de 2017, entre otras).

Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente, esta debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, que, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), 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.»

Especialmente relevante es, como alega el recurrente, que el supuesto al que se refiere la citada Sentencia de 20 de noviembre de 2018 es análogo al presente, pues en la escritura objeto de la calificación impugnada se reseñaba el documento de apoderamiento en los siguientes términos: «Lo hace en su condición de apoderado conferido en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan López Durán, el día 25 de octubre de 2013, número 913 de protocolo, de cuya copia autorizada que tengo a la vista, que no precisa inscripción en el Registro Mercantil, por ser especial para este acto, resulta que el compareciente tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura de hipoteca de máximo». Y la registradora había suspendido la inscripción «por no acreditarse la validez del poder del representante de la entidad acreedora, ya que se trata de un poder especial y no consta la persona que ha dado el

citado poder, circunstancia que determina la validez del mismo». Según el Alto Tribunal, esta objeción no puede mantenerse, pues la calificación registral, en un caso como éste, se limitaría 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 a 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, y sólo 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 del poder para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye, como afirma el Tribunal Supremo, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio.

No es posible entender los términos utilizados en la reseña del apoderamiento (al afirmar que se trata de un poder que no necesita inscripción en el Registro Mercantil al ser exclusivo para la venta del inmueble, acreditado con copia autorizada de la escritura de apoderamiento, y añadir que «de ella resulta que está facultado para otorgar la presente escritura de compraventa en los términos en la misma consignados») como referida exclusivamente a las facultades contenidas en el poder pero no a la validez y vigencia del poder, de modo que el notario, sin tener la seguridad sobre dicha validez y vigencia, o lo que es lo mismo pese a no tener acreditado el poder, admitiera el otorgamiento de la escritura con una reseña que indujera a semejante confusión. En otras palabras, la reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento. En consecuencia, su corrección no puede ser revisada por el registrador, toda vez que es responsabilidad –consecuente con la competencia– del notario autorizante. Por ello, el defecto impugnado no puede ser mantenido.

4. Según el segundo defecto expresado por el registrador en su calificación, éste considera que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el notario autorizante de la escritura calificada debe hacerse constar la finalidad y destinatario de dicha copia.

El artículo el artículo 17 bis de la Ley del Notariado, en su apartado 3, dispone lo siguiente: «Las copias autorizadas de las matrices podrán expedirse y remitirse electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la matriz o por quien le sustituya legalmente. Dichas copias sólo podrán expedirse para su remisión a otro notario o a un registrador o a cualquier órgano de las Administraciones públicas o jurisdiccional, siempre en el ámbito de su respectiva competencia y por razón de su oficio. Las copias simples electrónicas podrán remitirse a cualquier interesado cuando su identidad e interés legítimo le consten fehacientemente al notario»; y en su apartado 7 añade: «Las copias electrónicas sólo serán válidas para la concreta finalidad para la que fueron solicitadas, lo que deberá hacerse constar expresamente en cada copia indicando dicha finalidad».

El artículo 224.4 del Reglamento Notarial, en lo que interesa a este expediente, establece lo siguiente:

«Las copias electrónicas, autorizadas y simples, se entenderán siempre expedidas a todos los efectos incluso el arancelario por el notario titular del protocolo del que formen parte las correspondientes matrices y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado. Dichas copias sólo podrán expedirse para su remisión a otro notario o a un registrador o a cualquier órgano judicial o de las Administraciones Públicas, siempre en el ámbito de su respectiva competencia y por razón de su oficio. El notario que expida la copia autorizada electrónica será el mismo que la remita.

En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad,

y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz. (...)

El notario destinatario de una copia autorizada electrónica podrá, según su finalidad:

1.º Incorporar a la matriz por él autorizada el traslado a papel de aquélla, haciéndolo constar en el cuerpo de la escritura o acta o en diligencia correspondiente.

2.º Trasladarla a soporte papel en los términos indicados, dejando constancia en el Libro Indicador, mediante nota expresiva del nombre, apellidos y residencia del notario autorizante de la copia electrónica, su fecha y número de protocolo, así como los folios en que se extiende el traslado y su fecha.

3.º Reseñar su contenido en lo legalmente procedente en la escritura o acta matriz o póliza intervenida (...).»

Como ha quedado antes expuesto, el artículo 98 de la Ley 24/2001 establece que el notario autorizante de la escritura otorgada por apoderado debe insertar «una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada» y esa reseña y la valoración de la suficiencia de las facultades representativas de que se trate «harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario», de modo 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».

De este precepto legal y del artículo 166 del Reglamento Notarial resulta que, en un caso como el presente, el contenido de esa reseña se centra en los datos identificativos de la copia autorizada de la escritura de poder, sin que por el hecho de que se trate de una copia expedida y remitida electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la misma, se exija que dicha reseña contenga referencia alguna a la finalidad y destinatario de la copia, como tampoco se exige referencia a otros requisitos de validez de la misma, toda vez que se trata de extremos cuya valoración también se atribuye, bajo su responsabilidad, al notario autorizante de la escritura otorgada por el apoderado. Por ello, el defecto invocado por el registrador debe ser también revocado.

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, 11 de octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.