

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3555 *Resolución de 19 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XIII de Madrid a inscribir una escritura de sustitución de poder.*

En el recurso interpuesto por doña Cristina Caballería Martel, notaria de Madrid, contra la negativa del registrador Mercantil XIII de Madrid, don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir una escritura de sustitución de poder.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 23 de julio de 2019 por la notaria de Madrid, doña Cristina Caballería Martel, con el número 1.655 de protocolo, y titulada, en el encabezamiento como «escritura de sustitución de poder» y al emitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas, como «escritura de sustitución de facultades», el otorgante, actuando en representación de la sociedad «CM 16, S.L.», en virtud de un poder general conferido a su favor por la citada sociedad en escritura autorizada por el notario de esa Capital, don JuanCarlos Caballería Gómez, el día 1 de marzo de 2007, con el número 608 de su protocolo, y en la que se atribuyeron a dicho apoderado las facultades que se enumeraban, y entre ellas, la facultad de «z) Sustituir estas facultades, total o parcialmente, en la persona o personas que designe y revocar las sustituciones realizadas», sustituyó esas facultades enumeradas, indicándose literalmente: «Que en virtud de la representación que ostenta sustituye las facultades anteriormente descritas, a favor de don (...).».

II

Presentada el día 10 de septiembre de 2019 la referida escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguientes defectos que impiden su práctica:

Entidad: CM 16 SL.

Defectos subsanables:

Dado el sentido ambiguo en que ordinariamente se emplea el término «sustituir» en el ámbito del apoderamiento, refiriéndose unas veces a la colocación de un nuevo apoderado en el lugar del inicial, que queda así fuera de la relación de apoderamiento, y otras al supuesto en que el apoderado inicial no pretende quedar fuera del apoderamiento sino únicamente autorizar a otra persona para que pueda ejercitar las facultades que a aquel le fueron concedidas y que podrá seguir ejerciendo (supuesto estricto de subapoderamiento), procede diferir la inscripción del presente documento en tanto se aclare a cuál de las hipótesis señaladas se refiere la sustitución formalizada. Al emplear únicamente el término «sustituir», que en sentido vulgar y jurídico (según doctrina mayoritaria) implica colocar a otra persona en el lugar del sustituyente, podría

estimarse que estamos ante la primera de las hipótesis, pero la previsión del poder que se sustituye de que el apoderado puede sustituirlo y «revocar las sustituciones realizadas», parece apuntar en la segunda dirección. En cualquier caso, la duda señalada y la exigencia de certeza y precisión en los pronunciamientos registrales dados sus efectos jurídicos (cfr. art 20 C. de Com.), aconsejan la prudencia y el diferimiento de la inscripción en tanto sea el propio otorgante quien haga las precisiones oportunas.

En todo caso, se advierte que la inscripción de la sustitución no comprenderá la facultad z) del poder sustituido (cfr. arts. 1721 y 1722 CC y 296 C. de Com.).

Sin perjuicio de proceder a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, en relación con la presente calificación: (...)

Madrid, 12 de septiembre de 2019 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Cristina Caballería Martel, notaria de Madrid, interpuso recurso el día 2 de octubre de 2019 mediante escrito en el que expresaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«1. Ante todo, debe señalarse que la calificación formulada por el Registrador no cumple, a juicio de la recurrente, los requisitos exigidos en el art 19 bis de la LH («habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenadas en hechos y fundamentos de derecho.»). Lo que la ley exige no es cumplir un simple trámite. No se trata evidentemente de un mero formulismo sino, como se ha señalado por la DGRN en múltiples resoluciones, es deber ineludible del Registrador motivar jurídicamente su calificación cuando es negativa y, aunque pueda ser escueta o sucinta, debe contener siempre una motivación tempestiva y suficiente. (Rs.10 de octubre de 2006; 25 de octubre de 2007, entre otras muchas). En nuestro caso, no se cita, respecto del primer defecto señalado, precepto alguno ni Sentencia o Resolución de la DGRN alguna, tan sólo una apreciación del Registrador que califica. En cuanto al segundo de los defectos, en el que se deniega la inscripción de la facultad de sustitución, se citan una serie de preceptos que, a juicio de la recurrente, no son aplicables dado que se refieren, por un lado, a los supuestos de prohibición de sustitución por el mandante, cuando en nuestro caso la sustitución no ha sido prohibida sino permitida y, por otro, a la responsabilidad del mandatario, cuestión que tendrá que dilucidarse, en su caso y en su día, en los Tribunales.

2. En cuanto al primer defecto señalado, el señor Registrador hace constar en su nota que el término «sustituir» tiene un sentido ambiguo, y así es. Si bien el Código Civil y el Código de Comercio no distinguen expresamente entre la sustitución propia o impropia, dicha distinción sí se hace desde el punto de vista doctrinal y jurisprudencial. La sustitución propia conlleva una transmisión del contrato: el mandatario nombra a un representante, cediéndose su posición de apoderado y desligándose del mandante. En cambio, en el subapoderamiento, el mandatario subpoderdante no se desliga del mandante, su poder sigue vigente.

3. Para ver, en el caso que nos ocupa, si el mandante inicial permitió una sustitución en sentido propio y si el mandatario sustituyente lo ha ejecutado con el otorgamiento del poder conferido al sustituto, habría que hacer una labor de averiguación y comprensión del sentido y alcance del consentimiento prestado tanto del mandante como del mandatario sustituyente.

Respecto del mandante, aplicando las normas de interpretación de los contratos, dado que, como dice el señor Registrador, el término «sustitución» es ambiguo, el artículo 1.282 del CC señala que habrá que acudir a los actos coetáneos y posteriores al contrato. Así, en el poder otorgado por la sociedad en escritura autorizada por el Notario de esta Capital, don Juan-Carlos Caballería Gómez, el día 1 de marzo de 2007, número 608 de orden de su protocolo, expresamente se le concede la facultad de

sustituir el poder y revocar las sustituciones realizadas. Si se le concede la facultad de revocar la sustitución realizada, es porque, necesariamente, su poder debe estar vigente para poder revocar dicha sustitución. Teniendo en cuenta que en el ámbito mercantil es necesario consentimiento expreso del comitente para la delegación de facultades (Art. 261C.º C.), dicho consentimiento debería ser mucho más claro si pretende autorizar al comisionista a una sustitución en sentido propio ya que conlleva, como hemos señalado, una transmisión del contrato de mandato. Por otro lado, en el poder sustituido, se le concede al apoderado sustituyente la facultad de sustituir total o parcialmente las facultades conferidas. Es decir, si el apoderado sustituyente sustituye la facultad a), no puede entenderse como una transmisión del mandato, sino como una simple delegación, con vigencia del apoderado primero y, por tanto, no cabe duda de que el subapoderamiento está autorizado por el mandante.

Respecto del mandatario sustituyente, tampoco podemos interpretar que su voluntad, al otorgar la sustitución, fuese la de transmitir el mandato, pues de lo contrario hubiese solicitado la auto-revocación de su poder y la correspondiente constancia registral o, por lo menos, la notificación al mandante de la renuncia de su poder.

Baso mi argumentación, fundamentalmente, en los art. 1.283 CC, 1.285 CC y 1.286 CC relativos a la interpretación de los contratos, a los cuales me remito, y en la idea general que a mi juicio debe entenderse que la simple facultad de sustituir el poder debe considerarse limitada al otorgamiento del subapoderamiento. Para que se produzca sustitución en sentido propio con completa transferencia será menester que ello se deduzca claramente de los términos de las facultades conferidas.

Esta interpretación parece que también es admitida por la DGRN, por ejemplo, con la Resolución de 14 de diciembre de 2016, según la cual «En principio, autorizada la sustitución del poder ex art 1.721.2.º del CC, y salvo que otra cosa resulte con claridad del examen del conjunto del título habilitante de la sustitución (el poder) y del título sucesivo de «sustitución» de dicho poder, hay que presumir que quien puede sustituir en sentido propio, también puede subapoderar y que a menos que expresamente resulte o que claramente se infiera que es voluntad de las partes que el primer poder conferido quede revocado, el dicho primer apoderado no queda excluido en la relación jurídica con el poderdante.»

En términos parecidos encontramos la Sentencia del TS de 2 de marzo de 1992, según la cual ha de entenderse por término delegación o sustitución «cuando el mandatario hace intervenir a un tercero en el negocio objeto del mandato, bien mediante un poder que le otorga en nombre propio, o simplemente traspasándole el encargo recibido, pero sin desligarse, en ninguno de ambos supuestos, de las relaciones jurídicas que tenía con el mandante, respecto al cual queda responsable de los actos realizados por estos auxiliares designados a su iniciativa (artículo 1.721 del Código Civil)».

4. Respecto del segundo defecto señalado por el señor Registrador, por el que se deniega la inscripción de la facultad de sustitución delegada por el mandatario sustituyente, hay que señalar que cita unos preceptos que, si bien son relativos a la sustitución, ninguno de ellos prohíbe que el apoderado sustituyente pueda delegar la facultad de sustitución y, a mi juicio, lo no prohibido está permitido, sobre todo si entendemos, como así hacemos, que es un subapoderamiento. Son numerosos los supuestos, muchos de ellos inscritos en el RM, en los que hay varias sustituciones porque así requiere la operativa de las empresas. No es desconocido, seguramente tampoco por el señor Registrador, los numerosos poderes otorgados por los Bancos a otra Sociedad para ejercitar determinadas facultades de gestión, que a su vez sustituye a determinadas gestorías para su ejecución, poderes que se utilizan en el tráfico con normalidad.»

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de octubre de 2019, el registrador elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1224, 1259, 1279, 1462, 1463, 1721 y 1722 del Código Civil; 2, 20, 244, 261, 288 y 296 del Código de Comercio; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 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 29 de octubre de 2001 y 23 de septiembre de 2011; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de consulta vinculante de 12 de abril de 2002, dictada al amparo del artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 1986, 10 de febrero de 1995, 14 de marzo de 1996, 17 de diciembre de 1997, 23 de enero y 3 y 23 de febrero de 2001, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 15 de febrero, 9 de abril y 29 de septiembre de 2003, 9 de abril y 11 de junio de 2004, 7 de mayo de 2008, 4 de marzo de 2009, 27 de febrero, 1, 4 y 11 de junio, 5, 22 y 24 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 24 de junio, 8 de julio y 6 y 30 de septiembre de 2013, 13 y 22 de febrero, 9 de abril, 9 de mayo y 9 de julio de 2014, 23 de febrero, 5 de marzo, 14 de julio, 26 de noviembre y 11 y 16 de diciembre de 2015, 10 de marzo, 25 de abril, 26 de mayo, 29 de junio, 10 y 25 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo y 4 de abril de 2019.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada titulada, en el encabezamiento como «escritura de sustitución de poder» y al emitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas, como «escritura de sustitución de facultades», el otorgante, actuando en representación de la sociedad «CM 16, S.L.», en virtud de un poder general conferido a su favor por la citada sociedad en otra escritura que se reseña y en la que se atribuyeron a dicho apoderado las facultades que se enumeran y, entre ellas, la facultad de «z) Sustituir estas facultades, total o parcialmente, en la persona o personas que designe y revocar las sustituciones realizadas», sustituyó esas facultades enumeradas, indicándose literalmente: «Que en virtud de la representación que ostenta sustituye las facultades anteriormente descritas, a favor de don (...)».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que existen dos defectos subsanables:

«Dado el sentido ambiguo en que ordinariamente se emplea el término «sustituir» en el ámbito del apoderamiento, refiriéndose unas veces a la colocación de un nuevo apoderado en el lugar del inicial, que queda así fuera de la relación de apoderamiento, y otras al supuesto en que el apoderado inicial no pretende quedar fuera del apoderamiento sino únicamente autorizar a otra persona para que pueda ejercitar las facultades que a aquel le fueron concedidas y que podrá seguir ejerciendo (supuesto estricto de subapoderamiento), procede diferir la inscripción del presente documento en tanto se aclare a cuál de las hipótesis señaladas se refiere la sustitución formalizada. Al emplear únicamente el término «sustituir», que en sentido vulgar y jurídico (según doctrina mayoritaria) implica colocar a otra persona en el lugar del sustituyente, podría estimarse que estamos ante la primera de las hipótesis, pero la previsión del poder que se sustituye de que el apoderado puede sustituirlo y «revocar las sustituciones realizadas», parece apuntar en la segunda dirección. En cualquier caso, la duda señalada y la exigencia de certeza y precisión en los pronunciamientos registrales dados sus efectos jurídicos (cfr. art 20 C. de Com.), aconsejan la prudencia y el diferimiento de la inscripción en tanto sea el propio otorgante quien haga las precisiones oportunas.

En todo caso, se advierte que la inscripción de la sustitución no comprenderá la facultad z) del poder sustituido (cfr. arts. 1721 y 1722 CC y 296 C. de Com.).»

La notaria recurrente alega, en síntesis, lo siguiente:

– Si al otorgante sustituyente se le concedió en el poder del que derivan sus facultades la facultad de revocar la sustitución realizada, es por que, necesariamente, su

poder debe estar vigente para poder revocar dicha sustitución, y teniendo en cuenta que en el ámbito mercantil es necesario consentimiento expreso del comitente para la delegación de facultades (artículo 261 del Código de Comercio), dicho consentimiento debería ser mucho más claro si pretende autorizar al comisionista a una sustitución en sentido propio, pues conlleva una transmisión del contrato de mandato. Por otro lado, en el poder sustituido, se le concede al apoderado sustituyente la facultad de sustituir total o parcialmente las facultades conferidas; es decir, si el apoderado sustituyente sustituye la facultad a), no puede entenderse como una transmisión del mandato, sino como una simple delegación con vigencia del apoderado primero, por lo que no cabe duda de que el subapoderamiento está autorizado por el mandante.

– Respecto del segundo defecto indicado por el registrador, por el que se deniega la inscripción de la facultad de sustitución delegada por el mandatario sustituyente, se citan unos preceptos que, si bien son relativos a la sustitución, ninguno de ellos prohíbe que el apoderado sustituyente pueda delegar la facultad de sustitución; y a juicio de la recurrente, lo no prohibido está permitido, sobre todo si se entiende que es un subapoderamiento. Y son numerosos los supuestos, muchos de ellos inscritos en el Registro Mercantil, en los que hay varias sustituciones porque así requiere la operativa de las empresas, aludiendo a los numerosos poderes otorgados por los Bancos a otra Sociedad para ejercitar determinadas facultades de gestión, que a su vez sustituye a determinadas gestorías para su ejecución, poderes que se utilizan en el tráfico con normalidad.

2. Respecto de las alegaciones de la recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

Igualmente, cabe recordar que es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008 y 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su

derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

No obstante, conviene tener en cuenta es también doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015 y 12 de diciembre de 2017, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. Y, en este caso, resulta que, aun cuando en la nota de calificación aparecen mínimamente expresadas las razones que –a juicio del registrador– justificarían la negativa a la inscripción, la cuestión planteada en aquella ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente para su defensa, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

3. Debe ponerse de relieve que la naturaleza del negocio jurídico de «sustitución» del poder (artículo 1721 del Código Civil) ha sido objeto de diversas interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales, en lo que se refiere a la diferenciación entre la sustitución en sentido propio, o por vía de transferencia del poder; y el subapoderamiento, o delegación subordinada del poder (sustitución en sentido impropio).

En la transferencia del poder o sustitución plena se extingue la relación entre el principal y el apoderado-sustituyente y el sustituto queda en relación directa y única con el principal (habría entonces que cancelar el poder por autorrevocación en la hoja registral); y en los casos de subapoderamiento la relación jurídica media entre apoderado y subapoderado sin perjuicio de los efectos del acto representativo que continúan dándose en servicio del «dominus» y sin entender extinguido o autorrevocado el poder subapoderado (no hay que cancelar el poder del primer apoderado).

En principio, autorizada la sustitución del poder ex artículo 1721.2.º, y salvo que otra cosa resulte con claridad del examen conjunto del título habilitante de la sustitución (el poder) y del título sucesivo de «sustitución» de dicho poder, hay que presumir que quien puede sustituir en sentido propio también puede subapoderar y que, a menos que expresamente resulte o que claramente se infiera que es voluntad de las partes que el primer poder conferido quede revocado, el primer apoderado no queda excluido en la relación jurídica con el poderdante.

4. Apuntadas las anteriores precisiones, y habida cuenta de que las dudas suscitadas por la denominación que se emplee deben resolverse atendiendo a la verdadera voluntad de los otorgantes, es necesario interpretar los términos en que se ha reflejado en la escritura la sustitución operada, la cual, como se ha expuesto, es nominada por la notaria autorizante, al emitir su juicio de suficiencia, como «sustitución de facultades»; y sin olvidar que en el otorgamiento se indica que lo que hace el primer apoderado es sustituir unas facultades que se enumeran y, debe presuponerse, que no son todas las que el otorgante tenía conferidas, por la sencilla razón de que, al relacionarse las que va a sustituir, se expresa que son las que a él (al apoderado inicial) se le confirieron «entre otras».

Por ello y a la vista de la parquedad de una nota en la que el registrador expresa duda y petición de aclaración de algo que simplemente considera -de forma subjetiva- no todo lo claro que desearía, no hay base alguna para entender que lo que se ha operado y documentado en la escritura es una transferencia de la relación de apoderamiento con la consiguiente extinción del poder del sustituyente, por lo que han de admitirse las

alegaciones de la recurrente en el recurso; alegaciones que ciertamente ayudan a despejar cualquier duda interpretativa (sobre la voluntad del sustituyente) en orden a que, al otorgar la sustitución, su intención fuera la de transmitir el mandato y desligarse del mismo. Y es que, haber sido esta su intención, habría solicitado la autorrevocación de su poder y la correspondiente constancia registral o, por lo menos, la notificación al mandante de la renuncia de su poder, algo que tiene su lógica aplicando las reglas hermenéuticas que se contienen en los artículos 1283, 1285 y 1286 del Código Civil relativos a la interpretación de los contratos. En suma, que para que se hubiera entendido producida, en este caso, una sustitución en sentido propio, con completa transferencia, sería ineludible que ello se dedujera claramente de los términos en que se sustituyeron al subapoderado las facultades conferidas, lo que no cabe inferir en modo alguno en este caso.

Por lo demás, esta interpretación se encuentra ya plasmada en la Resolución de este Centro Directivo de 30 de julio de 1976, cuando afirmó que el nombramiento de un sustituto no desliga al representante o mandatario de su mandato mientras no haya renuncia expresa (se trataba de un caso de autocontratación, en la que el mandatario, con facultades expresas para sustituir, nombró un sustituto, el cual vendió una finca al mismo mandatario sustituyente, rechazándose la inscripción argumentándose entonces que «el hecho de nombrar un sustituto acto (sic) para el que se hallaba debidamente autorizado no desliga al representante o mandatario de este carácter frente a su mandante, en tanto no renuncie al mandato o se produzca alguna de las otras causas que provocan su extinción»). En resumen, el ejercicio de la simple facultad de sustituir no supone, por sí sola, la transmisión del mandato.

Esta conclusión tiene claro apoyo en la más reciente Resolución de 14 de diciembre de 2016, según la cual: «En principio, autorizada la sustitución del poder ex artículo 1721.2.º del Código Civil, y salvo que otra cosa resulte con claridad del examen conjunto del título habilitante de la sustitución (el poder) y del título sucesivo de «sustitución» de dicho poder, hay que presumir que quien puede sustituir en sentido propio también puede subapoderar y que a menos que expresamente resulte o que claramente se infiera que es voluntad de las partes que el primer poder conferido quede revocado, el dicho primer apoderado no queda excluido en la relación jurídica con el poderdante». Y en la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 1992, según la cual ha de entenderse «como delegación o sustitución cuando el mandatario hace intervenir a un tercero en el negocio objeto del mandato, bien mediante un poder que le otorga en nombre propio, o simplemente traspasándole el encargo recibido, pero sin desligarse, en ninguno de ambos supuestos, de las relaciones jurídicas que tenía con el mandante, respecto al cual queda responsable de los actos realizados por estos auxiliares designados a su iniciativa (art. 1721.1 del Código Civil)».

Por consiguiente, el primer defecto expresado en nota recurrida no puede ser confirmado.

5. Respecto del segundo defecto señalado en la calificación, al rechazarse la inscripción de la facultad de sustitución que a su vez delega el mandatario sustituyente – «(...)la inscripción de la sustitución no comprenderá la facultad z) del poder sustituido (cfr. arts. 1721 y 1722 CC y 296 C. de Com (...))–, se combate en el recurso indicando que la cita de los preceptos que contiene la calificación en modo alguno lleva a la conclusión de que prohíban que el apoderado sustituyente pueda delegar la facultad de sustitución, y menos aun cuando la conclusión a la que cabe llegar es que la escritura calificada lo que contiene en un simple subapoderamiento.

Ahora bien, aun cuando es cierto que no se trata en este caso de un supuesto de transferencia de la relación representativa, la propia razón de ser del apoderamiento hace que la facultad de sustituir no pueda considerarse como susceptible a su vez de sustitución, ya que el poderdante inicial la ha concedido exclusivamente al apoderado en el que tiene depositada su confianza, por lo que para poder practicarla sucesivamente (sea o no con límites) ello ha de explicitarse con absoluta y meridiana claridad.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el primero de los defectos expresados en la nota, y confirmar la calificación impugnada respecto del segundo defecto.

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, 19 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.