

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14271** *Resolución de 12 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 15, por la que se deniega la inscripción de un derecho de reversión solicitada en virtud de instancia privada acompañada de documentos complementarios.*

En el recurso interpuesto por don J. B. J., como administrador único de la sociedad «Josiemoni Properti, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 15, don Eduardo de la Barrera Arriola, por la que se deniega la inscripción de un derecho de reversión solicitada en virtud de instancia privada acompañada de documentos complementarios.

#### Hechos

I

Por instancia de fecha 25 de enero de 2024, suscrita por don J. B. J. como administrador único de la sociedad «Josiemoni Properti, SL», se solicitaba la inscripción a nombre de su representada del derecho de reversión latente sobre una tercera parte indivisa sobre las fincas registrales número 920, 1.052 y 353 –que conforman la 65.847– y 163 y 842 del Registro de la Propiedad de Madrid número 15.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

1. Don F. J. P. C. presenta a las 11:45:00 horas la siguiente documentación: - Instancia de fecha 25 de enero de 2024 suscrita por don J. B. J. como Administrador Único de la sociedad “Josiemoni Properti, SL” por la que solicita la inscripción a nombre de su representada del derecho de reversión latente sobre una tercera parte indivisa sobre las fincas registrales 920, 1052 y 353 –que conforman la 65.847– y la 842 y 163; - Escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la mercantil “Josiemoni Properti, SL” protocolo 2026/2026 del Notario Ignacio Pérez-Olivares Delgado; - Escritura protocolo 997/1994 del Notario don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez de 30 de mayo de 1994 de subsanación de otras; - Copia de su matriz del Acta de manifestaciones otorgada por J. C. S. E. en Benidorm el 13 de marzo de 2000 ante el Notario don José Ramón Rius Mestre, protocolo 570/2000 en la que consta como documento anexo a las manifestaciones realizadas una copia simple de la escritura pública otorgada ante el Notario de Alicante don Mario Navarro Castello, bajo el número 607 de su protocolo por la que don J. C. S. E. vendió a la entidad “Banco de París y de los Países de Ultramar, SA”, en las estipulaciones únicamente “Banco de París, SA”, los derechos de reversión de varias fincas entre ellas las ya relacionadas; - Quinta copia autorizada expedida por el Notario de Alicante don José Nieto Sánchez de la escritura otorgada en Alicante el 29 de diciembre de 1999 ante el Notario don Mario Navarro Castello, protocolo 5031/199, por la que “Banco de París y de los Países de Ultramar, SA” cede derechos de reversión entre

otras de las relacionadas fincas a la mercantil “Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA” - Escritura pública número 7962 de protocolización del acta de Reunión extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad “Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA” celebrada el 20 de septiembre de 1996 autorizada el 3 de octubre de 1996 en la República de Panamá ante la Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá doña Raquel Torrijos de Gómez, apostillada; - Escritura otorgada en Benidorm el 10 de marzo de 2023 ante el Notario don Ignacio Pérez-Olivares Delgado, n.º protocolo 413/2023 por la que se eleva a público documento privado de 8 de febrero de 2023 de cesión de posibles derechos de reversión por la mercantil “Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA” a la mercantil “Josiemoni Properti, SL”, entre otras de las relacionadas fincas; - El relacionado contrato privado. La relacionada presentación motiva el asiento 1216 del diario 121. De la documentación presentada y a los efectos de proceder a la preceptiva calificación registral se consideran documentos objeto de calificación únicamente los siguientes:

1. La quinta copia autorizada expedida por el Notario de Alicante don José Nieto Sánchez de la escritura otorgada en Alicante el 29 de diciembre de 1999 ante el Notario don Mario Navarro Castello, protocolo 5031/199, por la que “Banco de París y de los Países de Ultramar, SA” cede derechos de reversión a la mercantil “Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA”

y 2. La Primera copia autorizada de la Escritura otorgada en Benidorm el 10 de marzo de 2023 ante el Notario don Ignacio Pérez-Olivares Delgado, n.º protocolo 413/2023 por la que se eleva a público documento privado de 8 de febrero de 2023 de cesión de posibles derechos de reversión por la mercantil “Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA” a la mercantil “Josiemoni Properti, SL”.

El resto de la documentación presentada por su forma y contenido se considera documentación complementaria a la anterior y no es objeto de calificación por no ser susceptible de provocar inscripción alguna separada de los anteriores. Art. 420.3 R.H.

Asimismo de la documentación presentada y en aras al adecuado ejercicio de la preceptiva calificación registral se hace constar con carácter previo que de la totalidad de la documentación presentada se infiere la solicitud de inscripción de los latentes derechos de reversión a favor de los titulares del tracto alegado sobre una tercera parte indivisa las fincas registrales 920,1052 y 353 –que conforman la 65.847– y de la 842 y 163 por la expropiación en su día inscrita a favor del Estado “Ministerio del Aire” de dicha participación indivisa a doña C. E. R., transmitidos por su único hijo y heredero don J. C. S. E. a la mercantil “Banco de París y de los Países de Ultramar, SA”; por esta sociedad a la mercantil “Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA” y nuevamente por esta última sociedad a la mercantil “Josiemoni Properti, SL”.

2. Se hace constar que consultados los antecedentes del registro a mi cargo otra copia autorizada del documento presentado y ahora calificado “Protocolo 5031/1999 del notario don Mario Navarro Castello” ya fue presentada sucesivamente en varias ocasiones en este Registro de la Propiedad habiendo sido denegada en todas ellas su inscripción por los hechos y fundamentos de Derecho que constan en las notas extendidas a su pie con fechas de 17 de marzo de 2020, 2 de febrero, 15 de junio, 30 de septiembre y 5 de noviembre de 2021 y 25 de enero de 2022 y 14 de junio de 2022.

Asimismo, con fecha 15 de septiembre de 2022 se denegó la extensión de un nuevo asiento de presentación, al amparo del Art. 420.3 del Reglamento Hipotecario evitando abusos incompatibles con el principio de seguridad jurídica. (Art. 7 CC) y Res. DGSJFP de 5 de junio de 2020.

3. Se hace constar que sobre la finca registral 65.847 se encuentra presentado un documento previo –Asiento de presentación 129 del diario 121– que motiva la suspensión de la calificación y de la inscripción de la documentación presentada respecto de dicha finca registral y de las registrales 920, 1052 y 353 que por agrupación en unión de otras pasaron a formarlas.

4. Del registro resulta que a la fecha de esta calificación los derechos de reversión latentes cuya inscripción se solicita derivados de las expropiaciones a doña C. E. R. de una tercera parte indivisa de las fincas 920,1052 y 353 –que conforman parte de la 65.847– y la 842 y 163 no se encuentran inscritos a favor de ninguno de los titulares del tracto alegado en la instancia que acompaña la presentación. Consultado el correspondiente historial registral de las relacionadas fincas resulta que constan inscritos como sigue:

– Respecto de la totalidad de la finca registral 65.847 se encuentran inscritos en cuanto a un 50 % de la tercera parte indivisa expropiada a doña C. E. R. a favor de don J. C. M. y en cuanto al 50 % restante de esa tercera parte indivisa expropiada a doña C. E. R. a favor de la mercantil “Hoteles Altozano 2000, SL”, todo ello según mandamiento judicial expedido el día 10 de noviembre de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia 50 de Madrid para dar cumplimiento a sentencia firme de 22 de abril de 2021. Así resulta de sus inscripciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>

– Respecto de las fincas registrales 842 y 163 y en cuanto a la tercera parte indivisa de las mismas expropiada a doña C. E. R. a favor de la mercantil “Hoteles Altozano 2000, SL” según sus correspondientes inscripciones 12.<sup>a</sup>

#### Fundamentos de Derecho:

Se reiteran los fundamentos de derecho de las anteriores notas de calificación de fechas 17 de marzo de 2020 y 2 de febrero, 15 de junio, 30 de septiembre y 5 de noviembre de 2021 y 25 de enero y 14 de junio de 2022 y en consecuencia se deniega nuevamente la inscripción del documento ahora calificado Protocolo 5031/1999 Notario Mario Navarro Castello por los siguientes defectos:

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, esto es por el defecto insubsanable de falta del cumplimiento del requisito del tracto sucesivo.
2. No se acredita documentalmente la representación alegada del Sr. B. J. respecto de la sociedad “Banco de París y de los Países de Ultramar, SA”. No se ha acreditado que el Sr. B. J. ostentara aptitud y capacidad legal para el acto. Art. 1259 CC.

A estos efectos no se considera acreditada la representación y facultades de apoderado alegada por el Sr. B. J. por la aportación de la escritura protocolo 997/1994 Notario don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez de subsanación otorgada por el Sr. B. J. en su nombre y como mandatario verbal de otros de un acta de manifestaciones.

Tampoco se acredita documentalmente la representación alegada del Sr. P. y del mismo Sr. B., respecto de la mercantil “Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA”. No se ha acreditado que el Sr. P. y el Sr. B. J. ostentaran aptitud y capacidad legal para el acto art. 1259 CC.

A estos efectos no se considera acreditada documentalmente la representación y facultades del Sr. P. y del mismo Sr. B., como director-presidente y Director-vicepresidente por la aportación de la Escritura pública número 7962 de protocolización del acta de Reunión extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad “Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA” celebrada el 20 de septiembre de 1996 autorizada el 3 de octubre de 1996 en la República de Panamá ante la Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá doña Raquel Torrijos de Gómez, apostillada.

A dichos efectos se hace constar que en su caso y de conformidad con el art. 36 del Reglamento Hipotecario: “La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable”.

Asimismo, y a dichos efectos y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 51.9 del R.H. es necesario complementar el documento calificado con las siguientes circunstancias: b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán... la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera,

y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.”

Véase en este sentido Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero de 2014 entre otras.

Contra esta calificación [...]

De conformidad con lo previsto en los Artículos 18.2 y 323 de la Ley Hipotecaria y en los Artículos 111.3 y 432.2.º del R.H y Resolución DGSJFP de 10 de septiembre de 2021, el asiento que ha motivado el documento calificado esto es el Asiento 1216 del Diario 121 queda automáticamente prorrogado:

1. Con vencimiento indeterminado respecto de la finca registral 65.847 y en consecuencia de las registrales 920, 1052 y 353 que por agrupación pasaron a formarla.
2. Respecto de las fincas registrales 842 y 163 por un plazo de sesenta días contados desde la fecha en que se produzca la última de las posibles preceptivas notificaciones de la calificación. De dicha fecha se deja constancia por nota al margen del referido asiento

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo de la Barrera Arriola registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 15 a día ocho de febrero del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. B. J., como administrador único de la sociedad «Josiemoni Properti, SL», interpuso recurso el día 27 de marzo de 2024 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Sobre la falta de motivación de la resolución recurrida y la oscuridad de la misma. Que, la resolución que hoy se recurre, adolece de un defecto en cuanto a su motivación respecta, la cual resulta insuficiente para lograr entender las verdaderas causas por las que, dicho Registro de la Propiedad, procede a la denegación de la inscripción. Dicha falta de motivación, causa, sin lugar a dudas, una gran inseguridad jurídica, resultando la definición positiva de mentado concepto, en el principio general del derecho, que impone que toda persona tenga conocimiento cierto y anticipado sobre las consecuencias jurídicas de sus actos y omisiones. En la presente causa, se desconoce que omisión exacta, en relación a la aportación de documentación, se ha llevado a efecto, pues, aunque el Registrador intenta explicarlo, lo cierto es que se presentan extensas dudas a lo largo de su resolución, sirviéndose de ejemplo, las siguientes:

I. Del apartado “hechos” “1”, quinto párrafo: “El resto de documentación presentada por su forma y contenido se considera documentación complementaria a la anterior y no es objeto de calificación por no ser susceptible de provocar inscripción alguna separada de los anteriores. Art. 420.3 R.H.” Ahora bien, ¿por qué el Registrador no efectúa alegación alguna sobre el resto de documentación que se aporta, limitándose a exponer un párrafo genérico argumentativo? Dicha actuación genera serias dudas a este recurrente pues no obtiene respuesta, por parte de este Registro, sobre el porqué de la negativa de la utilidad de parte de la documentación aportada, y quien entendiendo como fundamentalmente acreditativa de las pretensiones que sostiene.

II. De igual modo, en el apartado “fundamentos de Derecho” de la resolución, que hoy se recurre, si bien su apartado “1” relativo a la “falta del cumplimiento del requisito del tracto sucesivo”, intenta argumentarse por el Registrador, aunque no de forma plena, generando diversas lagunas, como la anteriormente expuesta. Su apartado “2”, deja

atónito a esta parte, pues este Registrador, no considera “acreditada la representación y facultades de apoderado alegada por el Sr. B. J. por la aportación de la escritura protocolo 997/1994 Notario don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez de subsanación otorgada por el Sr. B. J. en su nombre y como mandatario verbal de otros de un acta de manifestaciones”. El Registrador no expone ningún otro detalle respecto al porqué de su criterio, limitándose a esgrimir en el párrafo superior el artículo 1.259 del Código Civil, referencia la cual no ofrece una gran ilustración sobre la argumentación del Registrador. Artículo 1.259 del Código Civil:

“Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por esté autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.”

En otras palabras, si el acto se ha efectuado ante notario y queda protocolizado (aportación de la escritura protocolo 997/1994 Notario don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez de subsanación otorgada por el Sr. B. J. en su nombre y como mandatario verbal de otros de un acta de manifestaciones), ¿en base a qué argumentación el Registrador procede a deslegitimar su fuerza probatoria? La falta de argumentación y motivación resulta sobresaliente.

III. A los mismos efectos y con la misma argumentación aplíquese lo que el Registrador, expone en los párrafos tercero y cuarto del apartado “2” de los “fundamentos de Derecho”, de la resolución que hoy se recurre, donde expone:

“Tampoco se acredita documentalmente la representación alegada del Sr. P. y del mismo Sr. B., respecto de la mercantil ‘Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA’. No se ha acreditado que el Sr. P. y el Sr. B. J. ostentaran aptitud y capacidad legal para el acto Art. 1259 CC.

A estos efectos no se considera acreditada documentalmente la representación y facultades del Sr. P. y del mismo Sr. B., como director-presidente y Director-vicepresidente por la aportación de la Escritura pública número 7962 de protocolización del acta de Reunión extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad ‘Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA’ celebrada el 20 de septiembre de 1996 autorizada el 3 de octubre de 1996 en la República de Panamá ante la Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá doña Raquel Torrijos de Gómez, apostillada.

A dichos efectos se hace constar que en su caso y de conformidad con el Art. 36 del Reglamento Hipotecario: ‘La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles. El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.’

Así mismo, y a dichos efectos y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 51.9 del R.H. es necesario complementar el documento calificado con las siguientes circunstancias: ‘b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.’

Ahora bien, esta parte se pregunta: ¿Por qué no se considera acreditada documentalmente la representación y facultades del Sr. P., como Director-Tesorero y del

Sr. B., como Director, Presidente, Secretario y Representante Legal, por la aportación de la Escritura pública número 7962 de protocolización del Acta de Reunión Extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad "Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA", celebrada el 20 de septiembre de 1996, autorizada el 3 de octubre de 1996 en la República de Panamá ante la Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, doña Raquel Torrijos de Gómez, con la Apostilla de La Haya, si se da cumplimiento al art. 36 del Reglamento Hipotecario? El Registrador, procede a exponer el artículo 36 del Reglamento Hipotecario y el 51.9 del R.H., sin embargo, no procede, en ningún caso, a expresar previamente a invocar dichos artículos, si los mismos se incumplen por parte de este recurrente, dado que esta parte entiende que no es así. Pues, si la aportación de la Escritura pública número 7962, de protocolización del Acta de Reunión Extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad "Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA", celebrada el 20 de septiembre de 1996, autorizada el 3 de octubre de 1996 en la República de Panamá, fue suscrita ante la Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, y el art. 36 del Reglamento Hipotecario expone que: "La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles. El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente." Es decir, si esta parte aporta un documento notarial extranjero (efectuado por funcionario de la República de Panamá) y además lo apostilla, significando ello que dicho acto certifica la autenticidad de la firma de los documentos públicos expedidos en un país firmante del XII Convenio de La Haya, de 5 de octubre de 1961 (como es el caso), y que se suprime la exigencia de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros que deban surtir efectos en otro país firmante del mismo. Ahora bien, si la República de Panamá y España se encuentran adheridos al Convenio de La Haya, ¿por qué los documentos emitidos en un país firmante del Convenio que han sido certificados, por una Apostilla, no son reconocidos en España, quien también suscribió el Convenio, sin necesidad de otro tipo de autenticación? Las dudas son palmarias y el Registrador no ofrece en su argumentación, una narrativa comprensible desde el punto de vista logístico-jurídico.

La exigencia de motivación de las actuaciones administrativas está directamente relacionada con los principios de un Estado de Derecho (art. de la CE) y con el carácter vinculante que para las Administraciones Públicas tiene la ley, a cuyo imperio están sometidas en el ejercicio de sus potestades (arts. 103,1 de la CE y 3.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público). Así pues, todas las decisiones administrativas están sujetas a la exigencia de motivación. Se trata pues de un derecho subjetivo público del interesado no sólo en el ámbito sancionador sino en todos los sectores de la actuación administrativa: la Administración ha de dar siempre y en todo caso, razón de sus actos, incluso en el ámbito de su potestad discrecional, cuyos elementos reglados (competencia, adecuación a los fines que la legitiman, etc.), cuyos presupuestos, y cuya sujeción a los principios generales son aspectos o facetas que son siempre controlables. STS (Sala 3.ª, Sección 6.ª), de 3 de diciembre, rece 451/2001.

La motivación de las resoluciones administrativas tiene un doble fundamento: erradicar la arbitrariedad de la Administración y dar a conocer al interesado las razones por las que se ha tomado la decisión, posibilitando así el ejercicio de los recursos, permitiendo con ello que pueda contradecir el administrado, en su caso, las razones motivadoras del acto y apreciar si se ha actuado o no dentro de los límites impuestos a la actividad de los poderes públicos. En este caso, la falta de motivación y lo oscuro de la exposición del Registrador, crea desconcierto en este recurrente, quien entiende su seguridad jurídica dañada en pro de la arbitrariedad de la Administración, no llegando a

conocer este interesado las verdaderas razones que avalan la resolución del Registrador y generándose al mismo tiempo un sinfín de dudas.

Segunda. Sobre la vulneración de los tratados internacionales, del artículo 96.1 de la Constitución Española y del artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Que, tal y como se ha señalado en el apartado precedente, el Registrador, parece no darle plena eficacia al “Instrumento de Ratificación de España del Convenio suprimiendo la exigencia de la legalización de los documentos públicos extranjeros, hecho en La Haya el 5 de octubre de 1961”, y ello es así, dado que la aportación de la Escritura pública número 7962, de protocolización del Acta de Reunión Extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad “Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA”, celebrada el 20 de septiembre de 1996, autorizada el 3 de octubre de 1996 en la República de Panamá, fue suscrita ante la Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, Doña Raquel Torrijos de Gómez, se encuentra apostillada. Dando esta parte, no sólo cumplimiento, para su plena eficacia a lo estipulado en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, sino además utilizando la Apostilla, como instrumento jurídico a los efectos de la presente controversia. La Apostilla certificará, en todo caso, la autenticidad de la firma de los documentos públicos expedidos en un país firmante del XII Convenio de La Haya, de 5 de octubre de 1961, por lo que se suprime la exigencia de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros que deban surtir efectos en otro país firmante del mismo. Así, los documentos emitidos en un país firmante del Convenio que hayan sido certificados por una Apostilla deberán ser reconocidos en cualquier otro país del Convenio sin necesidad de otro tipo de autenticación. Expresado lo precedente, resulta relevante preguntarse por qué el Registrador no ha efectuado ninguna alusión a dicha Apostilla, y a su validez de forma expresa, limitándose a ignorar dicho documento excluyéndole de relevancia y eficacia en su discurso, por su mera omisión, lo que le lleva a dar una argumentación disociada y discrecional en la presente causa.

Y que, dicha omisión, genera la vulneración del artículo 96.1 de la Constitución Española; pues la falta de observancia de la Apostilla, por parte del Registrador, infiere en la validez del documento mismo y su eficacia en el territorio español. Reflete el artículo 96.1 C.E.:

“Los tratados internacionales válidamente celebrados, una vez publicados oficialmente en España, formarán parte del ordenamiento interno. Sus disposiciones sólo podrán ser derogadas, modificadas o suspendidas en la forma prevista en los propios tratados o de acuerdo con las normas generales del Derecho internacional.”

El Registrador pues, al descargar de relevancia la Apostilla, por su mera omisión, vulnera el tratado internacional válidamente celebrado, ignorando que, forma parte del ordenamiento interno de nuestro país y generando una gran indefensión al recurrente.

Tercera. Sobre la indefensión causada. Que, el lógico corolario de lo expresado en las dos alegaciones anteriores (primera y segunda), referidas a:

I. La falta de motivación de la resolución recurrida, la arbitrariedad de esta, y la oscuridad de la narrativa del propio Registrador, la cual hace incomprensible entender los verdaderos fundamentos en los que basa su decisión.

II. La vulneración de los artículos: 96.1. C.E. y artículo 36 del Reglamento Hipotecario, entre otros expuestos.

Da como resultado la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española, efectuándose una procedente analogía entre este Registro de la Propiedad y los Tribunales, en virtud del espíritu del legislador en la confección de la norma: “Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión”. La indefensión que se genera al recurrente es patente y queda más que acreditada a lo largo de este recurso.

Cuarta. Sobre la improcedencia de la revisión, por parte del registrador, del juicio de validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, realizado por el notario autorizante. Que, en el apartado “fundamentos de Derecho” de la resolución que hoy se recurre, en su apartado “1” relativo a la “falta del cumplimiento del requisito del tracto sucesivo”, el Registrador, no considera: “acreditada la representación y facultades de apoderado alegada por el Sr. B. J. por la aportación de la escritura protocolo 997/1994 Notario don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez de subsanación otorgada por el Sr. B. J. en su nombre y como mandatario verbal de otros de un acta de manifestaciones”.

Entiende esta parte que, si el acto se ha efectuado ante notario y queda protocolizado (aportación de la escritura protocolo 997/1994 Notario don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez de subsanación otorgada por el Sr. B. J. en su nombre y como mandatario verbal de otros de un acta de manifestaciones): ¿En base a qué argumentación, el Registrador procede a deslegitimar su fuerza probatoria del protocolo notarial? La respuesta, es que no puede deslegitimar el protocolo notarial, véase la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 643/2018, de fecha 20 de noviembre de 2018, la cual trata de una Litis similar a la presente y donde:

Afirma el Tribunal que, cuando, 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.

Expresado lo anterior, resulta de interés expresar lo siguiente:

En primer lugar, del art. 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:

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.

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 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.

Expresado lo precedente, parece evidente entender que:

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.

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”.

Quinta. Sobre el cumplimiento del requisito del tracto sucesivo y la acreditación de la aptitud y capacidad legal para el acto. Que, si bien el principio de tracto sucesivo es aquel por el cual, cuando se inscribe o anota un título sobre un bien inmueble en el Registro de la Propiedad, tiene que estar previamente inscrito o anotado el derecho de aquella persona que ha otorgado dicho título, viniendo definido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, esta parte no logra comprender la denegación efectuada por el Registrador de la Propiedad, entendiéndolo presente recurrente como sobradamente acreditado en cumplimiento del propio artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y ello, en virtud de la siguiente argumentación y documentación:

1. Escritura de compraventa otorgada por don J. C. S. E. a favor de Banco de París y de los Países de Ultramar, de fecha 17 de febrero de 1998, otorgada por el Notario don Mario Navarro Castello, con el número de Protocolo 607 [...]

Derecho de reversión de las siguientes fincas registrales: 920, 353, 1052 (conforman la 65847), y otras. Título, Aceptación de herencia de Doña C. E. R., fallecida el 2 de julio de 1994. Doña C. E. R. era la propietaria, por terceras partes indivisas, de dichas fincas.

La propiedad de los derechos de reversión, de las fincas 842 y 163, aparecen relacionadas en la escritura de Cesión de Derechos, de fecha 29 de diciembre de 1999, otorgada ante el Notario, Mario Navarro Castello, con número de protocolo 5031 [...]

2. Acreditación documental de la representación de la sociedad Banco de París y de los Países de Ultramar: Nombramiento como Administrador Delegado a don J. B. J. del Banco de París y de los Países de Ultramar. Documento legalizado por el Ministerio de Asuntos de España, con sello fechado el 17 de junio de 1994 [...]

Acta de la Junta General de la mercantil Banco de París y de los Países de Ultramar, SA, celebrada el 17 de mayo de 1996, en la que consta que don J. B. J. es el Administrador único de la sociedad. Certificada, firmada y autenticada por el Cónsul General de Panamá en Valencia, España, el 07 de junio de 1996 [...]

Acreditación de la aptitud y capacidad legal para el acto. Art. 1259 CC. Acta de Manifestaciones de 25-10-1993, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, don José-Luis Ruiz Mesa, con número de protocolo 3285, por la cual don J. B. J., es el propietario del 96 por ciento, de las acciones del Banco de París y de los Países de Ultramar [...]

Extracto de los estatutos, de fecha 4 de octubre de 1951, de la Sociedad Banco de París y de los Países de Ultramar, donde se especifica el objeto de la misma [...]

3. Acreditación documental de la representación de la sociedad inversiones de París y de los Países de Ultramar: Nombramiento como Director, Presidente, Secretario y Representante Legal a don J. B. J. y don J. M. C. P., como Director-Tesorero de la mercantil “Inversiones de París y de los Países del Ultramar” Documento con la apostilla de La Haya [...] Elevación a público de los acuerdos sociales, con número de Protocolo 783, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, Doña Manuela María Davalos Ferrández, de fecha 26 de mayo de 2022. Nombramiento del Sr. B. como

Representante legal y Administrador único de la mercantil, Inversiones de París y de los Países del Ultramar [...]

Acreditación de la aptitud y capacidad legal para el acto. Escritura pública número 4088, por la cual se protocoliza el Pacto Social de la Sociedad Anónima denominada Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA, de fecha 08 de mayo de 1996, donde se especifica el objeto de la Sociedad. Autenticado y Apostillado por la Haya [...].»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 98 a 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1999, 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril y 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 23 de marzo, 17 de mayo, 22 de junio y 20 de noviembre de 2007, 13 de marzo, 29 de mayo, 26 de agosto, 2 de octubre y 6 de noviembre de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 10 y 14 de junio y 8 de noviembre de 2010, 22 de marzo y 2 y 27 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 1 y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 y 28 de mayo, 17 de julio, 7 de septiembre y 22 y 29 de octubre de 2015, 17 de marzo y 12 y 17 de mayo de 2016, 18 de enero, 7 de marzo, 3 de abril, 3 y 22 de mayo, 7 de junio, 18 de octubre, 3 de noviembre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 29 de mayo, 20 de junio, 9 y 10 de julio, 14 de septiembre, 3 de octubre, 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2018, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de mayo, 14 y 21 de junio, 24 de julio, 18 de octubre y 4 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de enero, 3 de febrero y 1 de junio de 2021 y 13 de julio de 2022.

1. Por instancia privada, don J. B. J., como administrador único de la sociedad «Josiemoni Properti, SL», solicita la inscripción a nombre de su representada, el derecho de reversión latente sobre una tercera parte indivisa sobre las fincas registrales 920, 1052 y 353 –que conforman la 65.847– y la 842 y 163.

Se acompaña a la instancia, entre otros documentos complementarios, escritura de compraventa otorgada por don J. C. S. E., heredero de la propietaria de la tercera parte indivisa de las fincas expropiadas, a favor de «Banco de París y de los Países de Ultramar, SA», de fecha 17 de febrero de 1998, otorgada por el notario de Alicante, don Mario Navarro Castello, con el número 607 de protocolo; copia autorizada expedida por el notario de Alicante, don José Nieto Sánchez, de la escritura otorgada el día 29 de diciembre de 1999 ante el notario de Alicante don Mario Navarro Castello, número 5.031 de protocolo, por la que «Banco de París y de los Países de Ultramar, SA» cede derechos de reversión entre otras de las relacionadas fincas a la mercantil «Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA»; y escritura otorgada el día 10 de marzo de 2023 ante el notario de Benidorm, don Ignacio Pérez-Olivares Delgado, con el número 413 de protocolo por la que se eleva a público documento privado de fecha 8 de febrero de 2023 de cesión de posibles derechos de reversión por la mercantil «Inversiones de París y de los Países de Ultramar, SA» a la mercantil «Josiemoni Properti, SL».

El registrador deniega la inscripción por falta de tracto sucesivo, dado que:

– respecto de la totalidad de la finca registral 65.847 se encuentran inscritos en cuanto a un 50 % de la tercera parte indivisa expropiada a doña C. E. R. a favor de don J. C. M. y en cuanto al 50 % restante de esa tercera parte indivisa expropiada a doña C. E. R. a favor de la mercantil «Hoteles Altozano 2000, SL», todo ello según mandamiento judicial expedido el día 10 de noviembre de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 50 de Madrid para dar cumplimiento a sentencia firme de fecha 22 de abril de 2021. Así resulta de sus inscripciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>

– respecto de las fincas registrales 842 y 163 y en cuanto a la tercera parte indivisa de las mismas expropiada a doña C. R. R. a favor de la mercantil «Hoteles Altozano 2000, SL» según sus correspondientes inscripciones 12.<sup>a</sup>

También se plantea en la nota de calificación, la falta de acreditación de la representación invocada en las escrituras complementarias aportadas, por las que «Josiemoni Properti, SL.» adquiere el derecho de reversión cuya inscripción se pretende.

## 2. El recurso no puede prosperar.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación (artículos 18 de la ley hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento).

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. En el caso que nos ocupa los derechos de reversión que la sociedad recurrente pretende inscribir a su nombre en el Registro de la propiedad, figuran inscritos a nombre de la sociedad «Hoteles Altozano 2000, SL», en unos casos por resolución judicial y en otros por aportación del heredero de la titular registral de las fincas expropiadas.

De esta manera los títulos que se aportan, objeto de la nota de calificación, que pretenden justificar la cesión de tales derechos de reversión por parte de don J. C. S. E., heredero de la propietaria de la tercera parte indivisa de las fincas expropiadas, no pueden ser objeto de inscripción, pues no aparecen otorgados ni ratificados por el titular registral actual de los derechos de reversión que es la citada sociedad «Hoteles Altozano 2000, SL».

Por su parte, el cierre registral que determina el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, por razón del principio de prioridad, impide tomar en consideración la eventual eficacia de la cesión de derechos de reversión que realizara en su día el heredero de la titular registral, y que no fueron inscritos tempestivamente, habiéndolos adquirido un nuevo titular

regstral al que el sistema regstral protege, al menos mientras no se anule la inscripción en procedimiento judicial seguido contra el mismo (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

4. Al confirmarse el defecto de falta de tracto sucesivo, no procede entrar en consecuencia en analizar la representación alegada en los distintos títulos intermedios aportados y que dio lugar al segundo de los defectos de la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 12 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.