

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**20534** *Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 22 de marzo de 2024 por el notario de Fuenlabrada, don Ricardo Cabanas Trejo, con el número 591 de protocolo, se formalizó una compraventa de inmueble en la que una de las sociedades vendedoras estuvo representada por un apoderado del que, en la misma escritura, el notario afirma que resulta su representación de la escritura de poder especial que se reseña (con notario autorizante, fecha y número de protocolo) «otorgada por el Administrador solidario de la referida sociedad, donde figura que dicho cargo está debidamente inscrito en el Registro Mercantil (...) Dado que el poder tiene el carácter de especial no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil».

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento Calificado.

Clase/Objeto: Escritura pública/Compraventa.

Autorizante: Ricardo Cabanas Trejo (Fuenlabrada).

Fecha/Protocolo: 22 de marzo de 2024 / 591.

Fecha de Presentación: 22 de marzo de 2024.

Entrada/Referencia: 4662/2024 (2284/24).

Asiento/Diario 1853/234.

Asunto: Comunicación de defectos/obstáculos registrales. Audiencia previa.

Art. 105.c C.E., Art. 19 y 322 L.H.

Muy Sr. mío:

El documento calificado se encuentra pendiente de despacho por los siguientes motivos:

– Toda vez que la representación de la sociedad “KNB 2019 Gestión, S.L.”, resulta de poder especial, es necesario acreditar la identidad del poderdante –indicando además el cargo que ostenta y su vigencia–. (Sentencia 378/2021, de 1 de junio, de la Sala 1.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo).

Observaciones: Se ha indicado el cargo y vigencia, pero no la identidad del mismo.

Lo que pongo en su conocimiento, con el ruego de que subsane/complemente la documentación presentada para su acceso al Registro de la Propiedad, o se ponga en contacto con esta oficina para aclarar cualquier duda en relación con el/los motivos señalados.

Esta comunicación formal de defectos reúne todos los requisitos expresados en los artículos 322 y siguientes de la L.H., recogidos en la resolución de la DGRNyFP de 20 de diciembre de 2022 y es directamente recurrible. No obstante, puede usted solicitar su conversión en nota de calificación al pie del título para que forme parte inescindible del mismo, como paso previo al recurso gubernativo y para conocer más extensamente la argumentación jurídica del caso.

Observación: Fecha de vencimiento del asiento: 60 días hábiles a partir de la recepción de la presente notificación. (Art. 323 LH). La prórroga del plazo del [sic] vigencia del asiento de presentación implica la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos. (Arts. 111 y 432 R.H.)

Art. 105.c C.E. “La ley regulará:… c) El procedimiento a través del cual deben producirse los actos administrativos, garantizando, cuando proceda, la audiencia del interesado.”

Art. 19 L.H. “Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente.

En el caso de no hacerse la anotación preventiva, el asiento de presentación del título continuará produciendo sus efectos durante los sesenta días antes expresados.”

Art. 322 L.H. “La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido.

Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 38 y 39 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente.

Igualmente deberá notificarse la calificación negativa de cláusulas concretas cuando la calificación suspensiva o denegatoria no afecte a la totalidad del título, el cual podrá inscribirse parcialmente a solicitud del interesado.”

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ernesto García-Trevijano Nestares registrador/a de Registro Propiedad de Illescas 1 a día veintitrés de abril del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 29 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Como cuestión previa hay que destacar que el RP sigue con su curiosa costumbre de calificar por etapas, con una primera comunicación formal de defectos, cuyo carácter recurrible ahora expresamente destaca, y una calificación al pie del título, “para que forme parte inescindible del mismo, como paso previo al recurso gubernativo”, donde la argumentación jurídica ya se podrá “conocer más exactamente”, pero que ha de

solicitarse expresamente por el interesado. Una singular aplicación del principio de rogación en el ámbito registral, ahora referido a la motivación de la calificación.

Como ya es la tercera vez que pongo de manifiesto esta situación ante la DGSJFP, no voy a perder más tiempo destacándola. El Centro Directivo ya verá qué debe hacer ante una aparente rebeldía al acatamiento de sus resoluciones, fuera de repetir su admonición de siempre, a la que –parece– no hacen mucho caso.

Entrando en el fondo del asunto, el RP destaca que en la reseña del poder de la sociedad KNB 2019 Gestión SL. se ha indicado el cargo y la vigencia, entiendo de quien actúa por la sociedad poderdante, pero no su identidad, con cita de la STS de 01/06/2021 rec. 2605/2018. Conviene reparar en cómo se hace esa reseña, según consta en la escritura: “y de la escritura de poder especial conferida por KNB 2019 Gestión, SL a favor del apoderado aquí compareciente, formalizada en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Jesús María Ortega Fernández, de fecha 31 de marzo de 2022, número 950 de protocolo, otorgada por el Administrador solidario de la referida sociedad, donde figura que dicho cargo está debidamente inscrito en el Registro Mercantil (...)”.

Es decir, como notario que ha tenido a la vista la copia autorizada del poder, doy fe en mi escritura de que el notario que lo ha autorizado ha comprobado previamente, en la suya, que el otorgante del mismo tenía su cargo inscrito en el Registro Mercantil –RM–. Es decir, confluyen dos aseveraciones notariales, que ahora lo son de puros hechos, no como juicios o valoraciones sujetas a revisión. Por un lado, la del notario que autoriza el poder, que afirma haber comprobado la inscripción del cargo del administrador solidario que firma el poder, y, por otro lado, la mía, en cuanto a la constancia de esa comprobación en la copia que tengo a la vista. Cómo se llamara esa persona ahora es irrelevante, pues de la fe pública de ambos notarios ya resulta que su cargo estaba inscrito.

Conviene recordar que en el caso de la STS citada no constaba inscrito en el RM el nombramiento del otorgante del poder como administrador único de la sociedad, motivo por el cual no podía considerarse acreditada su legitimación para representar a la sociedad, aun contando con el juicio de suficiencia del notario autorizante. Ahora sí consta inscrito, con independencia de que no se indique su nombre. Obviamente, que el administrador hubiera sido cesado con posterioridad resulta por completo irrelevante, pues el apoderado lo es de la sociedad, no del administrador.

En estos casos conviene tener presente cuál es el alcance de la comprobación que debe hacer el RP, según resulta, entre otras, de la Res. de 02/06/2023. Según esta resolución: “cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad 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. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen 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”.

Con arreglo a esta doctrina el RP debe comprobar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder, no reiterar nuevamente ese examen con la información que le suministre el notario, por si éste se ha equivocado o, todavía peor, ha mentado. Si el notario autorizante del poder dice que el otorgante tenía su cargo inscrito en el RM, en ese momento, su actuación ya cuenta con el amparo de la

presunción de exactitud y validez de los asientos del RM, y si yo, como notario autorizante de la escritura de compraventa, identifico en mi reseña del poder su condición de cargo inscrito en el RM, otra vez, en ese momento, según resulta de la copia que tengo a la vista, quedan suficientemente comprobadas la validez y vigencia del poder otorgado por la sociedad.

La indicación del nombre y de los apellidos del administrador nada añade a esa comprobación, salvo permitir al RP una revisión posterior de la actuación previa de los notarios intervinientes, pero esa revisión no le está permitida, por cuanto supondría cuestionar, no su valoración del poder, sino la constatación de un hecho, para el primer notario, que el cargo estaba inscrito, y para el segundo, que así lo dice la escritura de poder.

Sinceramente, tengo la impresión de que el RP no se ha leído la escritura con la atención debida, pues, aunque al hacerlo hubiera perseverado en la exigencia de la identidad del otorgante, algo habría tenido que decir sobre esa indicación expresa de que el cargo estaba inscrito, pues el RP solo corrobora que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder, no hace una nueva por su cuenta, en cuyo caso debería dar la razón por la cual no le resulta suficiente con esa indicación expresa de que el cargo estaba inscrito. Su silencio me lleva a pensar que no lo ha visto.

A lo mejor es que, para que se la lea la escritura con más esmero, hay que pedirle la conversión en nota de calificación, y entonces sí que se la lee, dándonos por fin la oportunidad de conocer más extensamente por su argumentación, por qué no le ha valido con esa indicación. Lo dicho, una calificación por etapas.

Por todo ello, solicito se sirva admitir este recurso y ordene, si procede, la revocación de dicha calificación».

#### IV

El día 5 de junio de 2024, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, remitió un escrito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en el que, respecto del recurso interpuesto el día 29 de abril de 2024, manifestaba lo siguiente:

«Que el 15/05/2024 recibí comunicación de dicho registro sobre la inscripción de la escritura, dando cuenta como incidencia relevante del procedimiento registral de una subsanación del defecto en fecha 07/05/2024, la cual no se ha llevado a cabo por parte de esta notaría (adjunto fotocopia).

La inscripción, por tanto, no ha sido por revocación de la calificación negativa, sino por una supuesta subsanación, por consiguiente el procedimiento de recurso ha de seguir su trámite. Sin embargo, en dicha comunicación no se hace mención al hecho de haber interpuesto el recurso ni el estado de su tramitación.

Que en fecha 16/05/2024 solicité de dicho registro información sobre el estado de la tramitación del recurso, demanda que no ha sido atendida.

Por todo ello, solicito

Que por esta Dirección General se me informe del estado de dicha tramitación y, caso de no haber recibido el expediente, que se reclame del registro para su resolución, sin perjuicio de otras actuaciones (...)».

#### V

A la vista de esta solicitud, el registrador de la Propiedad formó expediente de recurso y lo remitió a esta Dirección General, con su informe, el día 26 de junio de 2024. En este expediente constaba que el registrador comunicó a este Centro Directivo el día 7 de mayo de 2024 que el anterior día 5 de mayo había procedido a inscribir la escritura; y también constaba –en comunicación por el registrador de fecha 21 de junio de 2024– que «no existe tal subsanación, y aunque en la nota de despacho constan las palabras

“Subsanado defecto”, es simplemente la única manera de indicar en el sistema informático que el documento se dispuso para el despacho el pasado 7 de mayo».

### 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 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 9, 18, 20, 38, 40, 222.8 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; la Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 20 de mayo de 2008, y de la Sala de lo Civil de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; 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.<sup>a</sup>), 1 de marzo, 11 de junio (2.<sup>a</sup>), 5 (2.<sup>a</sup>), 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.<sup>a</sup>), 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, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de febrero y 1 de octubre de 2020, 23 y 29 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, 3 de enero y 22 de noviembre de 2022, 9 de mayo, 2 y 26 de junio y 5 de julio de 2023 y 6 de marzo de 2024.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa en cuyo otorgamiento una de las sociedades vendedoras está representada por un apoderado. En dicha escritura el notario autorizante expresa que las facultades de dicho apoderado resultan de la escritura de poder especial que se reseña (con notario autorizante, fecha y número de protocolo) «otorgada por el Administrador solidario de la referida sociedad, donde figura que dicho cargo está debidamente inscrito en el Registro Mercantil (...) Dado que el poder tiene el carácter de especial no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, al resultar la referida representación de un poder especial, «es necesario acreditar la identidad del poderdante –indicando además el cargo que ostenta y su vigencia–. (Sentencia 378/2021, de 1 de junio, de la Sala 1.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo)».

El notario recurrente alega, en síntesis, que en la escritura calificada se han reseñado los datos de identificación del poder, y entre ellos está el hecho de que se ha otorgado por un administrador de la sociedad poderdante que, según consta en dicha escritura de apoderamiento, tiene su cargo inscrito en el Registro Mercantil.

2. Como cuestión procedimental previa, debe decidirse sobre la admisibilidad del presente recurso, toda vez que existe discrepancia entre el notario autorizante de la escritura y el registrador de la propiedad sobre la procedencia de la tramitación de este expediente.

A tal efecto, debe ponerse de relieve que, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre la subsanación de los defectos indicados por el



registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso.

Se trata de una norma que reconoce la posibilidad de recurso para revisar la calificación con el alcance legalmente previsto, y no sólo a efectos doctrinales –como acontecía conforme al artículo 112 del Reglamento Hipotecario antes de la reforma–. Obedeció dicha modificación a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, sobre dicho precepto reglamentario, según la cual de los artículos 6, 18, 22 y 66 de la Ley Hipotecaria, resulta que el notario autorizante del título ha de estar legitimado siempre para interponer el recurso, aunque se haya subsanado el defecto, por estar interesado en la inscripción, habida cuenta de las responsabilidades legalmente definidas. Y añade dicha Sentencia que «el objeto del recurso gubernativo (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del Registrador, de manera que, practicado dicho asiento, no se trata de anularlo sino de que se declare que la calificación del Registrador, al denegar la inscripción por concurrir defectos subsanables, no fue ajustada a derecho, y ello es posible jurídicamente, aunque el asiento se haya practicado una vez subsanados los defectos apuntados por el Registrador, y tiende, entre otros fines, a evitar que la carga o gravamen, impuesto por la incorrecta calificación, lo soporte el interesado o el Notario autorizante de la escritura pública».

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en los párrafos sexto, séptimo y octavo dispone lo siguiente:

«El Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción.

Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior.

La falta de emisión en plazo de los informes previstos en este precepto no impedirá la continuación del procedimiento hasta su resolución, sin perjuicio de la responsabilidad a que ello pudiera dar lugar».

A la luz de estos preceptos y de la doctrina del Tribunal Supremo, y habida cuenta de que en la comunicación del hecho de haberse inscrito la escritura el registrador hizo referencia a la subsanación de ésta –y no a la interposición del recurso– esta Dirección General considera, con base en el principio «pro actione», que debe tramitarse el presente recurso.

3. También como cuestión de procedimiento y en relación con la nota de comunicación de defectos, que no de calificación, esta Dirección General en Resolución de 20 de diciembre de 2022 (cuyo criterio ha sido reiterado en la de 29 de febrero de 2024), en relación con este mismo registrador, manifestó lo siguiente:

«2. [sic]. Respecto del escrito de “Comunicación de defectos/obstáculos registrales. Trámite de Audiencia” emitido por el registrador, hay que recordar que, según reiterada doctrina de este Centro Directivo las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades. Así resulta no sólo de la letra del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria –introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre–, al exigir en todo caso que la “calificación negativa” deba ser firmada por el registrador y tenga el contenido formal en dicha norma establecido (de modo que, además, es esa calificación la que ha de ser objeto de la notificación impuesta por el

artículo 322 de la Ley Hipotecaria), sino también de la interpretación sistemática y finalista de dicha normativa, dirigida como está al aumento de las garantías del interesado en la inscripción y al incremento de la celeridad del procedimiento registral. Por lo demás, esta interpretación resulta confirmada por lo establecido en el párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, según fue redactado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al prevenir que el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. Y de todo ello se deriva que, de proceder de otro modo, ha de entenderse que se trata de una calificación incompleta, con las consecuencias que se derivan de tal circunstancia (vid. las Resoluciones de 26 de mayo de 2006, 31 de enero de 2007, 17 de octubre de 2008 y 9 de marzo de 2009).

Y, en Resolución de 31 de enero de 2007, ha afirmado lo siguiente:

“Además, el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según la doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto (...) no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado.

Como han recordado las recientes Resoluciones de 10 y 13 de noviembre de 2006, una de las razones de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo –cfr., por todas, Resolución de 20 de enero de 2006, y las que se citan en su Vistos–, como son la necesidad de que exista en todo caso calificación por escrito, haciendo desaparecer las calificaciones verbales; que no existan calificaciones sucesivas; que no se traslade la calificación a un momento posterior a ella misma, como sucedía con la hipertrofia del informe del registrador (que, con la motivación de la calificación, se emitía cuando recurría el interesado y sin que éste tuviera noticia de su contenido, pues no se le notificaba); que esa calificación se sujete a una estructura propia de acto administrativo –así, que se exprese ordenada en hechos y fundamentos de derecho y con pie de recurso (párrafo segundo, del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria)–; que esa calificación se motive cuando es negativa, de modo igual al que, para los actos administrativos, dispone el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; que se notifique en los términos de lo dispuesto en la este Ley (artículos 58 y 59); y, en suma, que con su proceder el Registrador se sujete a un procedimiento cuyo cumplimiento pueda serle exigible”.

Así, como sostiene el recurrente, desde la reforma por Ley 24/2001, de 7 de diciembre, nuestra legislación hipotecaria desconoce las calificaciones informales; por ello, cualquier comunicación de defectos debe ajustarse a las disposiciones de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria».

4. Por lo que se refiere al fondo del asunto, la cuestión planteada debe resolverse con el mismo criterio que, en reiteradas ocasiones, ha seguido este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, 2 y 26 de junio y 5 de julio de 2023 y 6 de marzo de 2024, entre otras).

El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «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 otro lado, 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».

La referida norma legal ha sido objeto de interpretación por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio).

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad 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. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen 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.

Hay que recordar que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio). Resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero, tratándose de poderes no inscritos, como afirma el Tribunal Supremo en la citada Sentencia número 378/2021, de 1 de junio, «no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, ya que la validez del poder otorgado a su favor (representación de segundo grado) dependerá, entre otras circunstancias, de la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que se lo haya conferido (representación de primer grado)».

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada sí que ha expresado el título representativo del concedente del poder, al especificar que la escritura de poder la otorgó un administrador cuyo cargo está inscrito en el Registro Mercantil.

Por ello debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación expresa suficientemente las circunstancias precisas para que el registrador pueda comprobar que el notario ha verificado debidamente la licitud de la actuación representativa.

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