

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4161 *Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de El Campello, a la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Rafael María Ballarín Gutiérrez, el notario de El Campello, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de El Campello, doña Marta Polvorosa Mies, a la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Se autorizó el día 7 de mayo de 2025 por el notario de El Campello, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, con el número 669 de protocolo, escritura de compraventa en la que entidad «Coral Homes, SL», representada por «Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SLU» a través de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL», y esta última representada por don P. M. A. vendía a don J. M. B. L. una plaza de garaje.

En concreto, en la citada escritura se dice que las facultades del apoderado para la venta resultan de: «a) La escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Salvador Farrés Ripoll, el 5 de septiembre de 2018, número 6637 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, a virtud de la cual se elevaron a público los acuerdos del Consejo de Administración de fecha 4 de septiembre de 2018 de la mercantil “Iberian Azul Homes, SLU” –actualmente denominada “Coral Homes, SL”–, en los que se confirió poder en favor de la entidad “Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL Unipersonal” (...)

b) “Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL Unipersonal” confirió, por vía de subapoderamiento, poder a favor de la entidad “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL” mediante escritura pública otorgada ante la Notaría de Barcelona, doña María Dolores Giménez Arbona, el día 20 de septiembre de 2018, con el número 3144 de protocolo, para que, a través de sus legales representantes o apoderados por ella designados, pueda ejercitar en nombre y representación de la sociedad “Iberian Azul Homes, SLU”, actualmente denominada “Coral Homes, SL”– las facultades conferidas en el expresado poder de 5 de septiembre de 2018. Dicha escritura de subapoderamiento causó la inscripción 11.^a en la hoja abierta a la entidad “Coral Homes, SL” en el Registro Mercantil de Madrid.

Tengo a la vista testimonio notarial de la copia autorizada de la escritura otorgada ante la Notaría de Barcelona, doña María Dolores Giménez Arbona, el día 20 de septiembre de 2018, con el número 3144 de protocolo en la que se reseña la escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Salvador Farrés Ripoll, el 5 de septiembre de 2018, número 6637 (...)

c) Y poder otorgado, a su vez, conferido a su favor por la entidad “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL” en escritura autorizada por la Notaría de Barcelona Doña Berta García Prieto, el día 25 de abril de 2016, con el número 2435 de protocolo. Inscrita en el Tomo 34624, folio 166, hoja M-155130, inscripción 638, cuya copia autorizada he tenido a la vista.

A los solos efectos internos dejo incorporado a la presente copia de correo electrónico recibido desde la cuenta de correo (...) remitido a la Notaría a mi cargo, con determinación de datos de la compraventa que por la presente se instrumenta».

A continuación, el notario autorizante manifestaba que, en base a lo expuesto, el compareciente ostentaba facultades, a su juicio suficientes, para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

II

Presentada dicha escritura de compraventa en Registro de la Propiedad de El Campello, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Con fecha 7 de mayo de 2025, fue presentada en este registro copia electrónica de la escritura autorizada el 7 de mayo de 2025 por el Notario de El Campello, Rafael María Ballarín Gutiérrez, número 669/2025 de protocolo, que causó el asiento 1588 del diario 2025, habiéndose aportado materialmente copia autorizada en unión de la liquidación del impuesto y en la que se inserta el justificante a efectos de la plusvalía con fecha 9 de junio de 2025.

Fundamentos jurídicos

I. Conforme el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad 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.

II. Defectos que impiden la inscripción:

En la escritura precedente en cuanto a la escritura de poder en virtud de la cual interviene Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL, en representación de la vendedora Coral Homes, SL, como subapoderada de la entidad Servihabitat Semejos Inmobiliarios, SA, no consta que el Notario autorizante haya tenido a la vista copia autorizada de la escritura de la que deriva la representación, sino testimonio notarial, sin que conste su fecha, de la copia autorizada. De conformidad con lo que dispone el artículo 98 de la Ley de 27 de diciembre de 2.001 según el cual “En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificada va del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada...”. Dicho de otro modo, la aportación del documento auténtico que acredite la representación alegada, deberá hacerse en el otorgamiento del instrumento público, criterio reiterado por la Dirección General de los Registros y, del Notariado en múltiples ocasiones. Así en resoluciones de 14, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2.004; 10 de enero; 3, 4, 21, y 23 de febrero; 4, 14 y 16 de marzo; 4, 20, 21 y 23 de mayo; 12, 22, 23, 24, 26, 27, 28 y 29 de septiembre de 2005 el Centro Directivo señala literalmente que “Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico”. Paralelamente, se dice en indicadas resoluciones que “el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que... se han acreditado al notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica...”, por lo que “Cabe estimar, por consiguiente, que la tenencia por el representante del título representativo permite presumir, en principio, su vigencia”. Por otra parte “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”, reitera la Dirección general en las resoluciones mencionadas y en otras que “las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación.... Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante”. Compete, por tanto, al Registrador calificar la regularidad de la reseña identificativa del poder y si ésta se ha practicado de modo adecuado.

Por lo que el juicio de suficiencia del Notario autorizante ha de ser prestado de forma adecuada, teniendo a la vista la copia auténtica del poder, lo que no ha tenido lugar en la escritura calificada.

La Resolución de 16 de noviembre de 2021 (BOE 3 de diciembre de 2021) y otra idéntica de fecha 17 de noviembre de 2021 (BOE 3 de diciembre de 2021 reitera el criterio expuesto, afirmando, la Dirección General que el notario debe dejar constancia de que se le ha exhibido documentación auténtica, eso es, la copia autorizada de la escritura o directamente la matriz si consta en su protocolo. Son imprecisas las referencias a la “copia” de escritura o simplemente ‘escritura’ que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios”. Tampoco es suficiente la expresión “previo examen del título público exhibido”, que puede comprender, por ejemplo, el testimonio notarial de una copia autorizada de la escritura de apoderamiento, el cual no equivale a tal copia a los efectos establecidos en el citado artículo 98 de la Ley 24/2001. Tampoco resulta suficiente la expresión “documentos fehacientes exhibidos”, que se puede predicar también de los testimonios de la copia autorizada de la escritura de poder.

Advertencia: Cualquier documento que se aporte al Registro de la Propiedad debe ser original o bien tener un Código Seguro de Verificación para comprobar su autenticidad, de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

III. La presente nota de calificación se expide para su notificación al presentador del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 L.H. y artículos 40 y ss Ley 39/2015 de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de El Campello, acuerda:

- 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas [sic] de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.
- 2.º Suspende, en consecuencia, el despacho del documento presentado.
- 3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Polvorosa Mies registrador/a titular de Registro de la Propiedad de El Campello a día veintiséis de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación don Rafael María Ballarín Gutiérrez, notario de El Campello, interpuso recurso el día 22 de julio de 2025 en base a lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

I. Debemos mostrar nuestra absoluta disconformidad con la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de El Campello.

En la nota de calificación la Registradora entiende exigiéndole la exhibición de la copia autorizada del poder identificado en segundo lugar (“Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL, a “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL”).

De la escritura calificada, resulta que el Notario que suscribe tuvo a la vista la copia autorizada del poder identificado en tercer lugar (otorgado por “Grupo BC de Asesoría

Hipotecaria, SL” a Don P. M. M.), título legitimador de la representación de quien actúa en nombre de la parte vendedora. Sobre este poder consta expresamente en la escritura calificada la mención “cuya copia autorizada he tenido a la vista” y más adelante “De todo lo expuesto resulta que el compareciente ostenta facultades, a mi juicio suficientes, para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa”.

Es doctrina consolidada del Centro Directivo que en caso de cadenas de apoderamientos (articuladas mediante sustitución o subapoderamiento), no hay que exhibir al notario la cadena de poderes previos, ni emitir juicio de suficiencia sobre los mismos, aunque haya que reseñar los principales datos identificativos de todos ellos.

En este sentido, la Resolución de 6 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con el mismo criterio que otras anteriores (10 de octubre de 2016, 25 de octubre de 2016):

“...4. Con relación a la forma de proceder en el juicio de suficiencia notarial en la sustitución de poder, no cabe sino recordar lo que ya expresó este Centro Directivo en Resolución de 25 de octubre de 2016: ‘Al tratarse de un poder otorgado por vía de sustitución en favor del otorgante, es suficiente que junto a la reseña de la inicial escritura de apoderamiento y de la de sustitución de poder, con indicación de datos antes referidos, se exhiba únicamente copia autorizada de esta última y se exprese por el notario autorizante de la escritura calificada el juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste. En cambio, según el criterio de este Centro Directivo, (cfr. las Resoluciones de 10 de febrero de 1995, 9 de abril de 2003 y 11 de junio de 2004) no es necesario que se exhiba a este notario la copia autorizada de esa escritura inicial de apoderamiento ni que este exprese el juicio de suficiencia de facultades representativas referido a dicha escritura, por tratarse de extremos que quedan bajo la fe pública del notario autorizante de la escritura de sustitución del poder.../...’.

No obstante, lo anterior, en el caso que nos ocupa, ha sido necesaria la acreditación de las facultades contenidas en el segundo poder de la cadena, porque el poder reseñado en tercer lugar (el que legitima al compareciente representante) es de fecha anterior al reseñado en segundo lugar. En el otorgamiento de la escritura calificada la acreditación de la representación es compleja. Exhibiendo la copia autorizada del poder otorgado por “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL” a Don P. M. M. se acredita la vigencia de la representación, pero para conocer el contenido de las facultades conferidas es necesario acreditar el contenido del poder otorgado por “Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL, a “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL”, y destacamos que lo que hay que acreditar es “el contenido del poder” no su vigencia, porque tal y como ha quedado expuesto, y reiterado por la Dirección General en numerosas resoluciones, en una cadena de poderes, la única representación cuya vigencia hay que acreditar y debe ser valorada por el notario, es la del representante que otorga la escritura. Teniendo en cuenta que de la escritura de poder otorgada por Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. a “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL”, solo hay que acreditar el contenido, pero no su vigencia, el testimonio notarial de la copia autorizada es documento suficiente para dicho objeto ya que reproduce fehacientemente el documento original (artículo 251 del Reglamento Notarial).

Recapitulando: en la escritura objeto de calificación, ha sido acreditada la vigencia de la representación de quien actúa en nombre de la vendedora mediante exhibición de la copia autorizada de la escritura de poder que lo legitima para el otorgamiento; dado que las particulares facultades representativas derivan de una escritura de poder de fecha posterior, su contenido ha quedado acreditado con testimonio notarial de la copia autorizada de dicha escritura de poder; el juicio notarial de suficiencia de facultades representativas es explícito y coherente con el contrato formalizado».

IV

Con fecha de 28 de julio de 2025, la registradora de la Propiedad, tras emitir el informe requerido al amparo de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008, y de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; la sentencia número 297/2025 de 18 de julio, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cádiz; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de febrero de 1995, 9 de abril de 2003, 11 de junio de 2004 y 10 y 25 de octubre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 y 17 de noviembre de 2021, 6 de julio de 2022 y 28 de noviembre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que las facultades del apoderado de la parte vendedora resultan de:

«a) La escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Salvador Farrés Ripoll, el 5 de septiembre de 2018, número 6637 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, a virtud de la cual se elevaron a público los acuerdos del Consejo de Administración de fecha 4 de septiembre de 2018 de la mercantil “Iberian Azul Homes, SLU” –actualmente denominada “Coral Homes, SL”–, en los que se confirió poder en favor de la entidad “Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL Unipersonal” (...)

b) “Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL Unipersonal” confirió, por vía de subapoderamiento, poder a favor de la entidad “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL” mediante escritura pública otorgada ante la Notaría de Barcelona, doña María Dolores Giménez Arbona, el día 20 de septiembre de 2018, con el número 3144 de protocolo, para que, a través de sus legales representantes o apoderados por ella designados, pueda ejercitar en nombre y representación de la sociedad “Iberian Azul Homes, SLU”, actualmente denominada “Coral Homes, SL”– las facultades conferidas en el expresado poder de 5 de septiembre de 2018. Dicha escritura de subapoderamiento causó la inscripción 11.^a en la hoja abierta a la entidad “Coral Homes, SL” en el Registro Mercantil de Madrid (...)

c) Y poder otorgado, a su vez, conferido a su favor por la entidad “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL” en escritura autorizada por la Notaría de Barcelona Doña Berta García Prieto, el día 25 de abril de 2016, con el número 2435 de protocolo. Inscrita en el Tomo 34624, folio 166, hoja M-155130, inscripción 638».

El notario autorizante juzga positivamente las facultades del apoderado de la parte vendedora para el otorgamiento de la escritura de compraventa después de manifestar que ha tenido a la vista:

- Copia autorizada del poder conferido por la entidad «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL» al apoderado.
- Testimonio notarial de la copia autorizada de la escritura en la que «Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SLU» confirió, por vía de subapoderamiento, poder a favor de la entidad «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL».

2. 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 su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias 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) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018: «1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. 2. La valoración de 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. 3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una "reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada"».

Igualmente, según las mismas Sentencias: «conforme al tenor del artículo 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».

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015, 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7 de junio y 1 de julio de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6 y 11 de julio y 4 de noviembre de 2022 y 9 de marzo y 27 de abril de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

3. Respecto a la admisión del juicio de suficiencia con base en un testimonio de una escritura de poder, este Centro Directivo reitera lo dicho en Resolución de 16 de noviembre de 2021 y otra idéntica de fecha 17 de noviembre de 2021, en las que habida cuenta de los efectos y especialmente la transcendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, se exige la constancia, por parte del notario autorizante que emite el juicio de suficiencia, de que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a «copia» de escritura o simplemente «escritura» que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios. Tratándose de escrituras de apoderamiento autorizadas por notario español, tampoco puede considerarse suficiente el hecho de que el notario autorizante exprese que emite el juicio de suficiencia «previo examen del título público exhibido», pues, según las distintas acepciones del este término, pudiera comprender, por ejemplo, el testimonio notarial de una copia autorizada de la escritura de apoderamiento, el cual no equivale a tal copia a los efectos establecidos en el citado artículo 98 de la Ley 24/2001 (cfr., entre otras, las Resoluciones de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985 y 17 de febrero de 2000). Tampoco resulta suficiente la expresión «documentos fehacientes exhibidos», que se puede predicar también de los testimonios de la copia autorizada de la escritura de poder.

4. Con relación a la forma de proceder en el juicio de suficiencia notarial en la sustitución de poder, no cabe sino recordar lo que ya expresó este Centro Directivo en

Resolución de 25 de octubre de 2016, reiterada por la de 6 de julio de 2022: «Al tratarse de un poder otorgado por vía de sustitución en favor del otorgante, es suficiente que junto a la reseña de la inicial escritura de apoderamiento y de la de sustitución de poder, con indicación de los datos antes referidos, se exhiba únicamente copia autorizada de esta última y se exprese por el notario autorizante de la escritura calificada el juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste. En cambio, según el criterio de este Centro Directivo, (cfr. las Resoluciones de 10 de febrero de 1995, 9 de abril de 2003 y 11 de junio de 2004) no es necesario que se exhiba a este notario la copia autorizada de esa escritura inicial de apoderamiento ni que este exprese el juicio de suficiencia de facultades representativas referido a dicha escritura, por tratarse de extremos que quedan bajo la fe pública del notario autorizante de la escritura de sustitución del poder.

Como expresó la citada Resolución de 10 de febrero de 1995, “la técnica del subapoderamiento tiene por objeto ensanchar el ámbito de actuación del poderdante; no se persigue limitar las facultades del apoderado, ni suplir su legitimación. Si bien es cierto que existe una relación de dependencia entre el apoderamiento y el subapoderamiento, de manera que las vicisitudes acaecidas en el primero repercuten en el segundo, y, en sentido inverso, los actos realizados por el sustituto producen efectos en la esfera jurídica del poderdante (cfr. artículo 1722 del Código Civil), no lo es menos que, además de esa dependencia, entre apoderamiento y sustitución de poder, existe también cierta similitud, por lo que, en cuanto que fuere posible, han de aplicarse a esta relación las connotaciones de aquélla”; y añade que “esta similitud de situaciones determina que así como el apoderado cumple con la exhibición de su copia de escritura de poder y declaración de que se encuentra vigente (no necesita ir más allá, por ejemplo, demostrando la capacidad de obrar del poderdante en el momento de realizar cada uno de los actos en cuestión), al sustituto tampoco debe exigírsele que acredite más allá de su propia legitimación. Es más, exigir al sustituto la demostración de la subsistencia del primer poder sería una solución, además de ineficaz (la sola presentación de la copia tampoco garantiza por sí sola la subsistencia), absurda y poco práctica ya que se priva al apoderado del único instrumento con el que se puede hacer valer su representación, con lo que lejos de ensanchar la capacidad de obrar del poderdante, se estaría yendo contra la finalidad perseguida por el subapoderamiento”».

5. En la escritura cuya nota de calificación se recurre, nos encontramos, por una parte, con un subapoderamiento propiamente dicho, el conferido por «Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL» a «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL», en escritura autorizada por la notaria de Barcelona, doña María Dolores Giménez Arbona, el día 20 de septiembre de 2018, con el número 3.144 de protocolo, para que a través de sus legales representantes o apoderados por ella designados pueda ejercitar en nombre y representación de la sociedad actualmente denominada «Coral Homes, SL»; las facultades conferidas por «Coral Homes, SL», a «Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL» en escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Salvador Farrés Ripoll, el día 5 de septiembre de 2018, número 6.637 de protocolo.

En relación con esta escritura de subapoderamiento, manifiesta el notario autorizante: no que tiene a la vista copia autorizada de la misma, sino que lo que tiene a la vista es testimonio notarial, indicando también que en la escritura testimoniada se reseña la escritura autorizada el día 5 de septiembre de 2018 por el notario de Barcelona, don Salvador Farrés Ripoll, por la que la mercantil actualmente denominada «Coral Homes, SL», confirió poder a «Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL».

Y, por otra parte, nos encontramos con una escritura cuya copia autorizada sí tiene a la vista el notario autorizante, en virtud de la cual, la entidad «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL» confirió poder a don P. M. M., es decir, a quien comparece interviniendo en nombre y representación de «Coral Homes, SL». Dicha escritura fue autorizada día 25 de abril de 2016 por la notaria de Barcelona, doña Berta García Prieto, con el número 2.435 de protocolo.

En relación con esta última escritura, es de destacar que no se trata de un subapoderamiento conferido por «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL», a favor de la persona a quien apodera, sino de un apoderamiento conferido directamente por «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL», a la persona a quien apodera. A mayor abundamiento, esta última escritura es de fecha anterior, a las dos escrituras reseñadas, es decir, a la otorgada en su día por «Coral Homes, SL», a «Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL» y a la de subapoderamiento otorgada por esta última a «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL». Por lo tanto, al supuesto contemplado no le puede ser de aplicación la doctrina de este Centro Directivo en relación con los subapoderamientos, de la que resulta que es suficiente con la exhibición al notario autorizante de la copia de la escritura de subapoderamiento; no siendo necesario que se exhiba al notario la copia autorizada de la escritura inicial de apoderamiento, ni que éste exprese el juicio de suficiencia de facultades representativas referido a dicha escritura, por tratarse de extremos que quedan bajo la fe pública del notario autorizante de la escritura de subapoderamiento del poder.

Y ello porque la escritura en virtud de la cual «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL», confirió poder a don P. M. M., no es una escritura de subapoderamiento, sino una escritura de apoderamiento inicial, o directo, por parte de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL» a don P. M. M. Y es en virtud de la escritura de subapoderamiento otorgada por «Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL» a favor de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL», de la que resulta que don P. M. M. puede actuar en representación de «Coral Homes, SL».

De ahí la necesidad de que, en el supuesto contemplado, conforme a los fundamentos de Derecho expuestos en los apartados anteriores, se le haya de exhibir al notario autorizante copia autorizada tanto de la escritura de subapoderamiento otorgada por «Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL» a favor de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL», como de la escritura de poder otorgada por «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL», a favor de don P. M. M. pues solo en virtud, de esta última don P. M. M. no podría actuar en representación de «Coral Homes, SL».

6. Por último, es de destacar, que la necesidad de exhibir la copia autorizada no debería plantear ningún problema, ni su no exhibición puede basarse en argumentos tales como la celeridad del tráfico jurídicos o motivos económicos que en ningún caso habrían de prevalecer frente a la seguridad jurídica. Y ello dado los avances tecnológicos unidos a la nueva redacción de los artículos 17 bis y 31 de la Ley del Notariado por Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales.

Con la creación de las copias autorizadas electrónicas, se ha facilitado extraordinariamente la circulación entre los apoderados de las Gestorías de las citadas copias autorizadas electrónicas de dichos poderes y su exhibición a los notarios; con la ventaja de lo sencillo que se ha tornado para el notario la verificación de la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica del documento notarial, así como conocer las notas ulteriores de modificación jurídica. Es decir, si dicho poder ha sido modificado o revocado, se podrá constatar desde la sede electrónica notarial, pues el notario, al verificar el código QR o código seguro de verificación, podrá comprobar dicha revocación o modificación o, incluso, le dará error la verificación si se ha eliminado la copia autorizada electrónica del poder depositada en la sede electrónica notarial.

En cualquier caso, no se desconoce que los poderes objeto de análisis en la presente resolución son anteriores a la entrada en vigor de la nueva redacción de los artículos 17 bis y 31 de la Ley del Notariado por Ley 11/2023, de 8 de mayo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación de la registradora.

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, 22 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.