

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12847** RESOLUCIÓN de 30 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de León, don José María Sánchez Llorente, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2, de dicha capital, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 2, de dicha capital don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Por medio de escritura autorizada por el Notario de León don José María Sánchez Llorente el día 12 de julio de 2005, bajo número de protocolo 1852, la sociedad «Construcciones López Pérez, S.L.», representada por doña A.-I. L. C., vendió determinada fincas urbanas.

En dicha escritura se expresa que doña A.-I. L. C. interviene en nombre y representación, como apoderada, de la referida sociedad vendedora; respecto de la citada representación, que la representante «hace uso para ello del poder especial para actos concretos, otorgado a su favor por el Órgano de Administración de la Sociedad «Construcciones López Pérez, S.L.», autorizado en esta ciudad, por el Notario don José María Sánchez Llorente, el día 30 de junio de 2005, número 1713 de protocolo, que me asevera vigente»; y se añade lo siguiente: «En la citada escritura de poder se le conceden a la apoderada compareciente las facultades representativas necesarias, que yo, el Notario, bajo mi responsabilidad, considero suficientes para la compra y todos los demás pactos complementarios incluidos en este escritura y que aquí se formalizan. Así resulta de la copia autorizada del referido poder especial, que he tenido a la vista».

##### II

Presentada copia de la anterior escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad número Dos de León, causó, con fecha 21 de julio de 2005, asiento de presentación número 187 del Diario 55 y fue calificada negativamente con base en el fundamento de derecho que a continuación se transcribe:

«... Sin que se ponga en duda la suficiencia de las facultades de la apoderada para el acto realizado, cuyo juicio ha sido hecho por el Notario bajo su responsabilidad en cumplimiento del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al tratarse de un poder cuya inscripción en el Registro Mercantil no consta, por ser un poder especial para realizar actos concretos, falta acreditar la legitimación de la apoderada mediante su entronque con la sociedad vendedora, lo cual requiere indicar no sólo que el poder ha sido otorgado «por el órgano de administración de la sociedad», como se hace en la escritura, sino también la identificación de dicho órgano, los datos del documento de su nombramiento e inscripción en el Registro Mercantil o, en defecto de ésta, la presentación de todos los documentos que son necesarios, incluida la historia registral de la sociedad, para calificar la regularidad del nombramiento de dicho administrador. Mientras no se acredite como queda dicho la legitimación de la apoderada, el negocio es momentáneamente ineficaz conforme al artículo 1259 del Código Civil.

En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto de no acreditarse la legitimación de la apoderada en los términos que se expresan en el fundamento anterior.

Contra esta calificación.

León, 4 de agosto de 2005.—El Registrador, Eugenio Rodríguez Cepeda.»

##### III

El Notario autorizante de la mencionada escritura interpuso recurso gubernativo contra la calificación negativa el 2 de septiembre de 2005, haciendo constar que no le había sido notificada dicha calificación.

En dicho recurso alegó: 1.º Que la exigencia expresada por el Registrador supone desconocer que el poder ya fue calificado por el Notario recurrente bajo su responsabilidad a la vista de la copia autorizada de la escritura de apoderamiento y su calificación abarca la totalidad del poder. Que el juicio de suficiencia es sólo la consecuencia final de la labor de calificación, y ese juicio lo formuló habiendo examinado en su integridad el poder. Que es innecesario reflejar en la escritura de compraventa toda la actividad desarrollada para llegar a formular el juicio de suficiencia en los términos en que se ha expresado éste. Que exigir un mayor detalle en dicho juicio de suficiencia supondría frustrar la finalidad de la reforma que supuso el artículo 98 de la Ley 24/2001 al tener que transcribir facultades o nombramientos encadenados que luego no se reflejarán en los asientos del Registro. Que aun menos justificado está lo que pretende el funcionario calificador, al exigir que se le acrediten los datos completos del administrador y —nada más y nada menos— que la historia registral de la sociedad poderdante. Que todos esos extremos ya le fueron acreditados en su momento al mismo Notario cuando autorizó la escritura de poder, obrante en su protocolo, en la que formuló su juicio de suficiencia. Que la exigencia del Registrador es arbitraria, dado que conforme al artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario, el Registrador sólo tiene que hacer constar en su inscripción los datos de la sociedad representada y la identificación del apoderado o representante compareciente y su poder. Que según las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de diciembre de 1997 y 3 de febrero de 2001, el incumplimiento de la obligación de inscribir (si lo hubiere) no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad por el administrador; y no importa, por tanto, que esté o no inscrito el nombramiento de Administrador, como señalan también las Resoluciones de 3 de marzo de 1986 y 26 de febrero de 1991. Que plegarse a la exigencia de acompañar el poder infringiría el artículo 98 de la Ley 24/2001 y la doctrina de esta Dirección General. Que, según dicha norma, la calificación de los poderes ha quedado sustraída a la calificación de los Registradores; y en caso de acompañarse un poder no podrá calificarlo el Registrador y deberá solicitar del Notario que éste formule o complete su juicio de suficiencia; 2.º Que, al declarar el Registrador la «ineficacia del negocio documentado» invade la esfera reservada al Poder Judicial, puesto que únicamente podría declarar no inscribible el documento y no la ineficacia de un contrato de compraventa formalizado ante Notario y que, en virtud de la teoría del título y modo, transmite el dominio, fuera del Registro de la Propiedad, siendo función de los Jueces, no de un Registrador, declarar su ineficacia o nulidad; 3.º Que el Registrador ha incumplido la obligación de notificar su calificación al Notario. Que, además, elude la aplicación correcta del artículo 98 de la Ley 24/2001 y numerosas Resoluciones de esta Dirección General, en una actitud de rebeldía contra lo ordenado por su superior jerárquico, en clara resistencia civil y reincidencia, lo que pudiera dar lugar a la apertura de expediente disciplinario.

##### IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 5 de octubre

de 2005. En tal informe expresa que la calificación fue notificada a dicho Notario por correo electrónico, y dicha cuestión carece de importancia práctica pues el recurrente ha interpuesto en plazo el recurso y ello sana cualquier defecto de notificación.

Debe destacarse que a la fecha de dicho informe este Centro Directivo ya había resuelto, con fecha 12 de septiembre de 2005, un recurso análogo al presente interpuesto por el mismo Notario contra una calificación del propio Registrador Sr. Rodríguez Cepeda; y, según reconoce éste, dicha Resolución le había sido notificada el día 29 de septiembre. Respecto de ella, añade en su informe, que sólo le vincularía si fuera firme, y que –a su juicio– no tiene este carácter por estar en plazo para recurrirla judicialmente.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis, 23 y 47 de la Ley del Notariado; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo de 1999, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 11 de junio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 5 (1.<sup>a</sup>), 18 (2.<sup>a</sup>), 20 (3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 21 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 23 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) y 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 13, 22 (2.<sup>a</sup>), 23 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 24 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), 26 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 27 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>), 28 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) y 29 26 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>) de septiembre y 4 y 15 –2.<sup>a</sup>– de octubre de 2005, entre otras.

1. Como cuestión formal, sostiene el Notario recurrente que el Registrador ha incumplido la obligación de notificarle su calificación, mientras que éste afirma haberla realizado mediante correo electrónico.

En caso de calificación negativa el Registrador de la Propiedad debe ineluctablemente notificarla al Notario autorizante de la escritura calificada en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre). En este precepto, y en garantía de los interesados, se incrementan notablemente los requisitos formales de la calificación negativa del Registrador, se establece que la notificación de ésta se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y se añade que 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.

En el presente supuesto el Notario recurrente reconoce que aunque no le fue notificada la calificación, tuvo conocimiento de ella a través de la vendedora el 10 de agosto de 2005, por lo que en principio no sería necesario decidir ahora si el medio de comunicación a que se refiere el Registrador es suficiente para acreditar la realización de dicha notificación, toda vez que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 58.3 de la Ley 30/1992, al interponer el recurso el interesado en condiciones que implican el pleno conocimiento en tiempo oportuno del contenido de la notificación.

No obstante, y habida cuenta de la trascendencia que la regularidad de la notificación de la calificación negativa tiene respecto de la fijación del dies a quo del cómputo del plazo para la interposición del recurso así como en relación con el inicio del plazo de prórroga del asiento de presentación (cfr. artículo 323 de la Ley Hipotecaria), debe recordarse el criterio de esta Dirección General sobre dicha cuestión –aplicable al tiempo de la calificación impugnada en el presente supuesto–, según el cual (cfr., por todas, las Resoluciones de 28 de abril, 12 y 27 de septiembre y 15 de octubre de 2005), y excepción hecha del supuesto de presentación del título por vía telemática con firma electrónica del Notario a que se refiere el artículo 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no cabía efectuar la notificación de la calificación negativa al Notario por vía telemática sino cuando éste hubiese formulado una manifestación, de la que quede constancia fehaciente, aceptándola (Vid., no obstante, en la actualidad el apartado 2 del artículo 108 de la Ley 24/2001, introducido por el artículo vigésimo séptimo, apartado Tres, de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que establece el marco normativo adecuado para que sea plenamente

operativa la deseada generalización de todas las comunicaciones entre Notario y Registrador por vía telemática).

2. Según la calificación impugnada, en la escritura de compraventa otorgada por una representante de la sociedad vendedora –que alega y acredita un poder especial cuya inscripción en el Registro Mercantil no es obligatoria– no es suficiente indicar que el poder ha sido otorgado por el órgano de administración de dicha sociedad, sino que debe acreditarse la legitimación de la apoderada mediante su entronque con la sociedad vendedora, por lo que, a juicio del Registrador, se requiere expresar también «los datos del documento de su nombramiento e inscripción en el Registro Mercantil o, en defecto de ésta, la presentación de todos los documentos que son necesarios, incluida la historia registral de la sociedad, para calificar la regularidad del nombramiento de dicho administrador».

3. Conforme al apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, la reseña identificativa que del documento auténtico aportado para acreditar la representación inserte el Notario 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». De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado mediante en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Estos efectos del juicio notarial de capacidad, expresado en la forma establecida en el mencionado artículo 98.1, tienen su fundamento en las presunciones de veracidad y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes» (es decir, que los documentos públicos notariales hacen fe y se presume que narran no sólo «la verdad» sino «toda la verdad»). En efecto, la seguridad jurídica que el instrumento público proporciona cuenta con dos apoyos basilares: la fe pública que se atribuye a determinadas declaraciones o narraciones del Notario autorizante respecto de ciertos hechos (lugar, presencias, capacidad natural, libertad física, actos de exhibición, de entrega, declaraciones de las partes en su realidad fáctica, lectura, firmas, etc.); y la presunción, *iuris tantum*, de validez, de legalidad, la cual, según la Resolución de 15 de julio de 1954, tiene su base «en la calificación personal del Notario respecto de los requisitos de validez del acto, que abarca el propio requisito de capacidad de las partes. Debiendo, en principio, el Notario, no sólo excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial cuando a su juicio se prescinde por los interesados de los requisitos necesarios para la plena validez de los mismos» (Y es que sería ilógico que no tuvieran efecto alguno todas las calificaciones y juicios que el Notario ha de emitir y el control de legalidad que ha de llevar a cabo – como funcionario público especialmente cualificado para dar fe, con arreglo a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales, según los artículos 1 de la Ley del Notariado y 145 del Reglamento Notarial; cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 207/1999, de 11 de noviembre, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000-). Por lo demás, no puede desconocerse que las presunciones de veracidad y de legalidad del instrumento público operan combinadamente, para producir los efectos que le son propios y, entre ellos, la inscribibilidad en los Registros públicos, sin que la distinción entre la esfera de los hechos narrados por el Notario y la de las calificaciones o juicios del mismo sean siempre nítidas: así, v.gr., respecto de la misma fe de conocimiento no puede ignorarse que no se trata en sí de un hecho sino más bien de un juicio de identidad (*comparatio personarum*; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el Notario se asegure de la identidad de las partes por medios supletorios como, por ejemplo, los establecidos en los apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado) que, por su trascendencia, la Ley trata como si fuera un hecho; y respecto de la capacidad natural y su libertad de acción, aunque en los supuestos más extremos nos hechos que el Notario percibe directamente por sus sentidos, y cubiertos por la fe pública, lo cierto es que el juicio de capacidad emitido por el Notario engendra una presunción; en efecto, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, tal aseveración notarial de capacidad reviste especial certidumbre, que alcanza el rango de «fuerte presunción *iuris tantum*», de modo que vincula *erga omnes* y obliga a pasar por ella, en tanto no sea revisada judicialmente con base en una prueba contraria que no deberá dejar margen racional de duda (cfr. la Resolución de 29 de abril de 1994).

Así como el Registrador no puede revisar ese juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que –como podrá ocurrir excepcionalmente– de la propia escritura o del Registro resulte contradicha dicha apreciación), tampoco podrá revisar la valoración que, en la forma

prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que, el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación «reseña» de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio «valoración» sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación «harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada», de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción iuris tantum de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente. Cuestión distinta es que la eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, haya de ser calificada por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; o que, sin negar ni desvirtuar la fe pública notarial —cfr. artículo 143 del Reglamento Notarial—, pueda apreciar, en su caso, que dicho juicio emitido por el Notario resulte contradicho por lo que resulte del mismo documento (v.gr., se expresa que las facultades representativas son suficientes para «vender», cuando se trata de una escritura de donación) o de los asientos del Registro —cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio—.

Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, 21, 22 y 23 de febrero de 2005 —entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente—, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretenden ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

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 y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación 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 y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

4. Examinado el título presentado a calificación en el presente caso, se observa que respecto del juicio de suficiencia de la representación el Notario expresa lo siguiente: «En la citada escritura de poder se le concede a la apoderada compareciente las facultades representativas necesarias, que yo, el Notario, bajo mi responsabilidad, considero suficientes para la compra y todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura y que aquí se formalizan. Así resulta de la copia autorizada del referido poder especial, que he tenido a la vista».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho

título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de compraventa.

Por otra parte, el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder la sociedad vendedora ha conferido, mediante escritura pública autorizada por el mismo Notario, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo; así mismo se expresa que la otorgante asevera la íntegra subsistencia de la representación que ejercita (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo —cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999—, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

En su calificación el Registrador no pone en duda la suficiencia de las facultades de la apoderada para el acto realizado, según el juicio hecho por el Notario. Lo que ocurre es que la calificación impugnada, al expresar que falta acreditar la legitimación de la apoderada y al exigir determinados datos para que el Registrador califique la regularidad del nombramiento del administrador de la sociedad que otorgó el poder, implica la revisión de una valoración —el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno— que legalmente compete al Notario, con el alcance que ha sido expresado en los precedentes fundamentos de derecho. Por ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y según el criterio de este Centro Directivo que resulta de las citadas resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto dicho artículo 98, resoluciones que son vinculantes por no haber sido anuladas por los Tribunales en los términos establecidos en el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Por lo demás, debe destacarse que el mencionado criterio de esta Dirección General en la interpretación del 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha sido confirmado por virtud de la reciente modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso de la productividad.

5. Por último, debe recordarse al Registrador la doctrina reiterada de esta Dirección General acerca de la debida interpretación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en lo relativo al carácter vinculante de las resoluciones de este Centro Directivo cuando estiman los recursos interpuestos frente a la calificación negativa (cfr., por todas, la Resolución de 5 de mayo de 2005, con criterio reiterado por otras posteriores, como las de 22-2.<sup>a</sup>, 24-3.<sup>a</sup>, 26-1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, 27-4.<sup>a</sup> y 28-1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> de septiembre de 2005, que a continuación se explicita una vez más).

El párrafo décimo de dicho precepto proclama la vinculación de todos los registros al contenido de esas resoluciones, una vez que se publiquen en el Boletín Oficial del Estado y siempre que no se anulen por los Tribunales. A tal fin, la anulación de dichas resoluciones, cuando alcance firmeza, deberá ser objeto de publicación en dicho periódico oficial, pues lógicamente será desde dicho momento cuando cobre eficacia erga omnes dicha carencia de vinculación para los Registros, de modo parecido a como regula el artículo 107.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa la ejecución de las sentencias por las que se anula una disposición general o un precepto de ésta. La publicación es el medio de general conocimiento que permite saber que se ha dictado una resolución judicial firme que anula una previa resolución de este Centro Directivo. Por ello, si para que sea vinculante para todos los Registros es requisito sine qua non su publicación en el Boletín Oficial del Estado, del mismo modo será precisa tal publicación para que pierda dicha obligatoriedad.

Como puede pues apreciarse de la simple lectura del artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria, la vinculación y obligatoriedad para todos los Registros no depende de la firmeza de la Resolución; depende, simplemente, de que la misma se haya publicado en el periódico oficial expuesto, pues desde dicho momento y sin otro requisito será vinculante. Tal circunstancia es coherente con la naturaleza jurídica de las Resoluciones de esta Dirección general y resulta, igualmente, congruente con la naturaleza de la función pública registral y del funcionario que la presta, como a continuación se expondrá.

El carácter vinculante de las resoluciones de este Centro Directivo encuentra su fundamento en tres razones esenciales: primera, el carácter de funcionario público a todos los efectos del Registrador; segunda, su posición de subordinación jerárquica a esta Dirección General cuando ejerce su función pública; y, tercera y última, en la necesidad de dotar al sistema de seguridad jurídica preventiva de la necesaria predictibilidad, de modo que cualquier Registrador ante supuestos idénticos resuelva del mismo modo, para así evitar cualquier tipo de perjuicio a quien pretenda inscribir un acto o negocio jurídico en un Registro. Esta última razón se conecta, de modo natural, con las debidas garantías de las que disfruta el

interesado frente a la Administración, pues no puede olvidarse que los Registros de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles son Administración a estos efectos, y sus resoluciones son actos de Administración fundados en derecho privado que se dictan por un funcionario público.

Pues bien, comenzando por el análisis de la primera razón, resulta palmario que el Registrador es un funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) al que le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo; y ello, como le ocurre a cualquier otro funcionario público, pues uno de los principios básicos de organización administrativa es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución).

Además y, entrando en el análisis del segundo y tercer fundamento de ese carácter vinculante, se ha de reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.

La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; mas dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa, aun cuando algunos aspectos de su estatuto funcional guarden diferencias respecto del de otros funcionarios públicos. Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria «bajo su responsabilidad» debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador «funcionario público», que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (cfr. artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

Por las razones precedentes, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo dos reformas en el sentido expuesto: Primero, en la actualidad la misma Ley Hipotecaria proclama la vinculación de todos los Registros al contenido de las Resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), pues tal explícita vinculación no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa; y, segundo, se introdujo en el artículo 103 de la citada Ley 24/2001 de 27 de diciembre, la posibilidad de consultas vinculantes que pueden presentar el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, consultas que una vez resueltas por esta Dirección General vinculan por igual a Notarios y Registradores, obligando a ambos a acatar el contenido de la decisión adoptada por este Centro Directivo.

La conclusión de cuanto antecede resulta obvia; el Registrador debe acatar las resoluciones de este Centro Directivo siempre que se den dos requisitos: que estén publicadas en el Boletín Oficial del Estado y que no hayan sido anuladas por los órganos jurisdiccionales competentes, anudado al hecho de que dicha anulación habrá de ser en resolución judicial firme y objeto de publicación en el mismo periódico oficial.

Pues bien, en el supuesto ahora resuelto no se da el segundo de los requisitos mencionados y es evidente el paralelismo existente entre la calificación negativa del Registrador y la doctrina contenida en la Resolución de este Centro Directivo de 12 de septiembre de 2005 relativa a una calificación del mismo Registrador análoga a la ahora impugnada en un caso idéntico al presente, de modo que por aplicación del citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria debería haber rectificado su calificación negativa, al haberle sido notificada dicha Resolución antes de la fecha en que elevó el presente expediente a esta Dirección General.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 30 de mayo de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12848** RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de León don Lorenzo Población Rodríguez, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2, de dicha capital, a inscribir dos escrituras de compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de León don Lorenzo Población Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 2, de dicha capital don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir dos escrituras de compraventa.

## Hechos

### I

Por medio de escritura autorizada por el Notario de León don Lorenzo Población Rodríguez el día 26 de agosto de 2005, bajo número 667 de protocolo, la sociedad «Construcciones López Pérez, S. L.», representada por doña A.-I. L. C., vendió determinada finca urbana.

En dicha escritura se expresa que doña A.-I. L. C. interviene en nombre y representación, como apoderada, de la referida sociedad vendedora; respecto de la citada representación, que la representante «hace uso para ello del poder especial para actos concretos, otorgado a su favor por el Órgano de Administración de la Sociedad «Construcciones López Pérez, S. L.», autorizado en esta ciudad, por el Notario don José María Sánchez Llorente, el día 30 de junio de 2005, número 1713 de protocolo, que me asevera vigente»; y se añade lo siguiente: «En la citada escritura de poder especial se le conceden a la apoderada compareciente las facultades representativas necesarias, que yo, el Notario, bajo mi exclusiva responsabilidad, considero suficientes para la compraventa y todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura y que aquí se formalizan. Así resulta de la copia autorizada del referido poder especial, que he tenido a la vista».

### II

Presentada copia de la anterior escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad número Dos de León, causó, con fecha 9 de septiembre de 2005, asiento de presentación número 1725 del Diario 55 y fue calificada negativamente con base en el fundamento de derecho que a continuación se transcribe:

«... Sin que se ponga en duda la suficiencia de las facultades de la apoderada para el acto realizado, cuyo juicio ha sido hecho por el Notario bajo su responsabilidad en cumplimiento del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al tratarse de un poder cuya inscripción en el Registro Mercantil no consta, por ser un poder especial para realizar actos concretos, falta acreditar la legitimación de la apoderada mediante su entronque con la sociedad vendedora, lo cual requiere indicar no sólo que el poder ha sido otorgado «por el órgano de administración de la sociedad», como se hace en la escritura, sino también la identificación de dicho órgano, los datos del documento de su nombramiento e inscripción en el Registro Mercantil o, en defecto de ésta, la presentación de todos los documentos que son necesarios, incluida la historia registral de la sociedad, para calificar la regularidad del nombramiento de dicho administrador. Mientras no se acredite como queda dicho la legitimación de la apoderada, el negocio es momentáneamente ineficaz conforme al artículo 1259 del Código Civil.

En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto de no acreditarse la legitimación de la apoderada en los términos que se expresan en el fundamento anterior.

Contra esta calificación...

León, 17 de septiembre de 2005. El Registrador. Fdo.: Eugenio Rodríguez Cepeda».

### III

El Notario autorizante de la mencionada escritura interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación negativa el 30 de septiembre de 2005, en el que alegó: 1.º Que la exigencia expresada por el Registrador supone desconocer que el poder ya fue calificado por el Notario recurrente bajo su responsabilidad a la vista de la copia autorizada de la escritura de apoderamiento y su calificación abarca la totalidad del poder. Que el juicio de suficiencia es sólo la consecuencia final de la labor de calificación, y ese juicio lo formuló habiendo examinado en su integridad el poder. Que es innecesario reflejar en la escritura de compraventa toda la actividad desarrollada para llegar a formular el juicio de suficiencia en