

MINISTERIO DE JUSTICIA

20999 *RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Granadilla de Abona, don Álvaro San Román Diego, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arona, a inscribir una escritura de permuta.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Granadilla de Abona don Álvaro San Román Diego contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arona, don Rafael Palau Fayos, a inscribir una escritura de permuta.

Hechos

I

El día 24 de febrero de 2006 don Álvaro San Román Diego, Notario de Granadilla de Abona, autorizó una escritura de permuta de determinada finca urbana por obra futura en la que se expresa que uno de los comparecientes, don A.E.V.Z. interviene en nombre y representación, de la sociedad cuyas circunstancias identificativas se detallan. Respecto del citado representante, se añade únicamente lo siguiente: «Actúa en su calidad de Administrador Único de dicha sociedad, cargo para el que fue nombrado y aceptó, en escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada por el Notario de Adeje-Playa de las Américas, Don Roberto J. Cutillas Morales, el día 2 de marzo del año 2000, bajo el número 859 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al Tomo 1090, Folio 221, Hoja TF-8818, inscripción 6.ª; manifestándome la vigencia de su cargo y que no han sido alteradas sus facultades».

II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Arona el día 11 de abril de 2006 y fue calificada negativamente con base en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

«... Hechos: ... El título calificado no contiene el juicio de suficiencia, por parte del Notario autorizante, de las facultades representativas de quien interviene en nombre ajeno, y sin que resulte del mismo que haya tenido a la vista los documentos públicos que acreditan su cargo y facultades.

Fundamentos de derecho:

Artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de septiembre [*sic*], interpretado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2001 [*sic*].

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto determina como uno de los extremos a los que se extiende la calificación registral "la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción".

Y artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a que el defecto de forma apuntado priva al título calificado de su carácter de instrumento público notarial.

Se suspende por tanto la inscripción solicitada por defecto subsanable.

... Arona, Los Cristianos, a 3 de mayo de 2006.»

III

La citada calificación negativa fue notificada el 11 de mayo de 2006 vía telefax al Notario autorizante de la escritura –según reconoce éste–. Mediante escrito con fecha 16 de mayo de 2006, que causó entrada en el referido Registro el día 19 del mismo mes, dicho Notario interpuso recurso contra tal calificación, el que alegó: 1.º Que, el artículo 98 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, no es de aplicación en los casos de actuación del órgano de administración de una sociedad, pues aunque la citada norma se refiere literalmente al representante o apoderado, en el representante orgánico no hay verdadera representación, según la doctrina reiterada de esta Dirección General, como resulta de las Resoluciones de 12 de septiembre de 1994, 30 de diciembre de 1996 y 24 de noviembre de 1998. Por ello, sería suficiente con que el Notario, tras reseñar en la escritura los documentos de los que resulta el nombramiento como administrador, hiciera constar el juicio de capacidad para el otorgamiento del concreto acto, y ello porque en este caso no se trata de determinar la suficiencia o no de facultades sino de la capacidad o no de una persona jurídica, que es la que actúa. Y a ello debe añadirse, según interpretación teleológica de la norma, que se trata de resolver una cuestión que planteaba continuas controversias en materia de representación voluntaria; 2.º Que aunque se aplicara al representante orgánico de la sociedad el mencionado artículo 98, no sería necesario el juicio de suficiencia, en base a los siguientes argumentos: a) En la calificación sólo se expresa el defecto de la falta de expresión de la suficiencia de las facultades, es decir que el Registrador considera que en la escritura está correc-

tamente hecha la reseña identificativa del documento auténtico exhibido para acreditar la representación alegada, y en el caso de administrador único el poder de representación se le atribuye necesariamente; b) El ámbito de representación del administrador no viene determinado por la voluntad de la propia sociedad, sino por la Ley (artículos 63 y 13 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 124.4 del Reglamento del Registro Mercantil; y Resoluciones de 22 de julio de 1991 y 28 de mayo de 1999); c) No es posible la limitación «externa» de facultades del administrador, y tampoco se puede interpretar la exigencia del juicio de suficiencia en el sentido de que implique una declaración de conexión del acto o contrato con el objeto social, porque no es lo que exige el artículo 98 y tanto el Tribunal Supremo (Sentencias de 14 de mayo 1984 y 24 de noviembre de 1989) como esta Dirección General (Resoluciones de 2 de octubre de 1981, 31 de marzo de 1986, 12 de mayo de 1989), al elaborar la llamada teoría del «acto neutro» han señalado que en el ámbito del poder de representación de los administradores se incluyen no sólo los actos de desarrollo o ejecución del objeto, sea de forma directa o indirecta y los actos complementarios o auxiliares para ello, sino también los actos neutros o polivalentes e incluso los actos aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos en principio únicamente del ejercicio del poder de representación, no los actos ajenos al objeto, sino los «claramente contrarios a él» (Resolución de 2 de octubre de 1981).

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 22 de mayo de 2006, que entró en este Centro el 31 del mismo mes.

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 y 11 de junio 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.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 y 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005 y 23 de enero, 9 de junio y 30 y 31 de mayo de 2006, entre otras.

1. En el supuesto de hecho de este recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de permuta y en la parte relativa a la intervención de uno de los otorgantes, además de detallar las circunstancias que identifican a la sociedad adquirente del inmueble, representada por determinada persona física, se expresa que esta última actúa en su calidad de Administrador Único de dicha sociedad y únicamente se especifican determinados datos de la escritura pública de nombramiento para tal cargo (Notario autorizante, fecha, número de protocolo y datos de inscripción en el Registro Mercantil) así como la aseveración de dicho administrador sobre la vigencia de su cargo.

Según la calificación impugnada, el Registrador suspende la inscripción solicitada porque la escritura calificada no contiene el juicio notarial de suficiencia sobre las facultades representativas de quien interviene en nombre ajeno, sin que resulte de dicha escritura que haya tenido a la vista los documentos públicos que acreditan su cargo y facultades.

2. Para que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado 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 acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a 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 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. Y el Registrador deberá calificar –además de la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nacen dichas facultades de representación– 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, sin que pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; que se le transcriban facultades, que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico o que se acompañe éste.

De este modo –y como ha puesto de relieve este Centro Directivo mediante la interpretación del precepto legal confirmada por virtud de la modificación de dicho precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad– 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 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 suficiencia de la representación, 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 1.218 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 precinde 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.g., 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 son 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.g., 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.

De cuanto antecede resulta que, según la letra y la ratio del mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, la exigencia relativa al juicio notarial de suficiencia de la representación es aplicable no sólo en los casos de actuación mediante apoderamiento, sino también en supuestos de representación legal u orgánica (sin que, respecto de esta última constituya obstáculo el hecho de que sea ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo). Y, por otra parte, es imprescindible que la representación orgánica también se acredite mediante «documento auténtico» que se haya aportado al Notario autorizante, como exige el mencionado precepto legal.

Esta Dirección General, en su Resolución de 12 de abril de 2002, ya entendió que una eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, habría de ser considerado por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; y, en su fundamento de derecho número 8 –reiterado en Resoluciones posteriores como las de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002–, añadió que «Este sistema de reseña del documento acreditativo y expresión de la valoración de suficiencia de la representación es imperativo, por cuanto la Ley lo impone como obligación y no como facultad del Notario autorizante, de modo que una y otra exigencia son, en todo caso, imprescindibles y no quedan cumplidas por la mera transcripción o incorporación, total o parcial, del documento representativo aportado con omisión de la expresión de dicha valoración, circunstancia ésta que –además de comportar un estéril encarecimiento y no excluir, en su caso, la responsabilidad civil y disciplinaria del Notario– obligaría a negar al documento así redactado la cualidad de escritura pública inscribible a los efectos de lo establecido en los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, por no cumplir los requisitos exigidos por la legislación notarial respecto del juicio notarial de capacidad y legitimación de los otorgantes –confróntese los artículos 98.1 de la Ley 24/2001 y 17 bis, apartado 2.a), de la Ley del Notariado».

3. En el presente caso, el Notario ha reseñado el documento del que nacen las facultades representativas, la escritura pública de nombramiento de administrador; así mismo se expresa que el otorgante asevera la vigencia de sus facultades representativas (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 a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de administrador que hace el representante en el momento del otorgamiento). Lo que ocurre es que el Notario se limita a afirmar que la escritura de nombramiento del cargo se encuentra inscrita en el Registro Mercantil correspondiente, con los datos que reseña, pero no se expresa que se le haya aportado el documento fehaciente acreditativo del cual los haya tomado, y, por otra parte, es evidente que falta la expresión del juicio notarial de suficiencia de la representación alegada, por lo que no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la forma de acreditar la representación exigen el mencionado precepto legal y el Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 20 de septiembre de 2006.–La Directora general de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

21000 *ORDEN JUS/3678/2006, de 31 de octubre, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Oliver, a favor de don Felipe Ricart y de Olivar.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.d.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Oliver, a favor de don Felipe Ricart y de Olivar, por fallecimiento de su padre, don Felipe Ricart y Despujol.

Madrid, 31 de octubre de 2006.–El Ministro de Justicia, Juan Fernando López Aguilar.