

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14735 *Resolución de 27 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Ortigueira, por la que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don A. R. P. L. contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de Ortigueira, doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro, por la que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de diciembre del 2014 por la notaria de Ortigueira, doña Antonia María Franco Sarabia, como sustituta legal por vacante de la Notaría de Cedeira, con el número 1.592 de protocolo, y otorgada por don R. P. P., en su propio nombre y, además, en nombre y representación de su hermano, don A. M. P. P., aceptó la herencia de sus padres y se adjudicó a sí mismo todos los bienes que comprende dicha herencia (44 fincas rústicas o de monte, una de ellas con varias casas). La notaria autorizante reseña el poder que acredita la representación alegada en los siguientes términos: «(...) ejerce esta representación en virtud de poder general autorizado el día 21 de Diciembre de 2.006, por el Notario de Betanzos, Don León Miguel López Rodríguez, con el número 3.407 de protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista en la que aprecio que contiene facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia». En la escritura calificada consta que don A. M. y don R. P. P. fueron declarados herederos abintestato, por partes iguales, de ambos causantes; y el compareciente, después de describirse todas las fincas referidas, valoradas conjuntamente en 70.000 euros, añadió que aquellos dos hermanos (el primero representado por el último) aceptaban la herencia de sus mencionados padres y «acuerdan adjudicar las fincas descritas a don R. P. P. en pleno dominio».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Ortigueira el día 22 de mayo de 2017, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Ortigueira Calificado: el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se suspende la práctica de las operaciones registrales contenidas en el mismo con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos. En el indicado documento Don R. P. P., en su propio nombre y además en nombre y representación de su hermano, Don A. M. P. P., mayor de edad, separado, vecino de Curtis, con domicilio en (...), en virtud de escritura de poder general autorizado el veintiuno de diciembre de dos mil seis, por el notario de Betanzos, Don León Miguel López Rodríguez, número 3.407 de protocolo, en la que aprecia la notaria autorizante facultades suficientes para el otorgamiento de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia; acepta la herencia de sus padres y adjudica todos los bienes inmuebles que

comprende dicha herencia al compareciente, Don R. P. P. En el indicado documento no se indica que existan otros bienes en dicha herencia. Fundamentos de Derecho. Dispone el art. 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, «en los documentos público otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el art. 98.2 de la misma ley establece: «La reseña por el notario 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. El registrador limitará su califica 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». Precisamente, y en base a este último inciso del art. 98, se observa una incongruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título presentado en que no se produce ninguna «aceptación y adjudicación» a favor del poderdante. Aparte de todo lo anterior, tampoco consta en el juicio de suficiencia de facultades la posibilidad de salvar el autocontrato o el conflicto de intereses, que sí se da claramente en el supuesto citado, tal como señalan, entre otras, la RDGRN de 26 de mayo de 2016. En base a todo lo anterior, y careciendo de más datos acerca del poder, se precisa ratificación por parte del poderdante, en base al art. 1259 CC. Siendo tal defecto subsanable, o se suspenden las operaciones contenidas en dicho documento, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación cabe interponer: (...) En Santa Marta de Ortigueira, a 28 de julio del año 2017 Fdo.: Teresa Luisa Palmeiro Pereiro Registradora de la Propiedad de Narón e interina de Ortigueira».

Dicha calificación se notificó al presentante el día 31 de julio de 2017.

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. P. L. interpuso recurso el día 31 de agosto de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primero.—Con fecha 21 de diciembre del 2006, Don A. M. P. P. (...) firmó Escritura de poder general ante el Notario de Betanzos Don León Miguel López Rodríguez, con número de protocolo 3.407. El referido poder lo confiere a favor de su hermano Don R. P. P., poder bastante y amplio como en derecho fuere menester con las siguientes facultades, entre otras: «Acepta herencias, testadas o intestadas, legados y donaciones, simplemente o con los beneficios de la ley, y, especialmente la de sus padres Don A. P. L. y Doña D.P. A.; repudiarlas;...». «Firmar los documentos, tanto públicos como privados, que sean necesarios para todo lo relacionada aunque al hacerlo incida en la figura jurídica de la autocontratación o tenga intereses contrapuestos, incluso escrituras adicionales o de subsanación» (...) Segundo.—Con fecha 18 de diciembre del 2014 comparece ante la Notario de Cedeira Don R. P. P., para otorgar Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia con número de Protocolo 1592, quien actuando en su propio nombre y en el de su hermano Don A. M. P. P., en virtud del poder referenciado en el hecho primero, acepta la herencia de sus padres y adjudica las fincas (...) Tercero.—Con fecha 18 de diciembre del 2014 el compareciente firma Escritura de Compraventa autorizada por la Notaria de Ortigueira, Doña Antonia María Franco Sarabia, sustituta legal por vacante de la Notaría de Cedeira, con protocolo 1593, en la cual éste interviene como comprador y Don R. P. como vendedor, siendo objeto de la compraventa una finca de la herencia de los padres de Don R. y Don A. M., siendo por tanto el título previo la Escritura de de Aceptación y Adjudicación de Herencia con número de Protocolo 1592, cuya calificación suspensiva es lesiva para los intereses del compareciente, puesto que mediante la misma se obliga

al poderdante a ratificarse, siendo este requerimiento innecesario y abusivo (...) Cuarto.– Así por lo expuesto, y observando el contenido de la Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia objeto de inscripción (siendo el título anterior necesario para la inscripción de la Escritura de Compraventa otorgada por el compareciente), entiende esta parte que se cumplen todos los requisitos legales exigidos, sin contravenir en ningún momento el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, referente al juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario, ya que tal y como exige el citado artículo, la Notario en la Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia (primer párrafo del folio 1) insertó la reseña identificativa del documento auténtico, expresando a su vez la suficiencia de las facultades representativas, toda vez que tal y como se manifiesta, la Escritura de Poder lo tenía la Notario a la vista. Artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se haya aportado para acreditar la representación alegada, expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 2. La reseña por el Notario 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». Quinto.–Se concluye pues que no existe incongruencia alguna entre el juicio de suficiencia y el contenido del título, entendiendo, con todos nuestros respetos, que la Registradora de la Propiedad de Ortigueira se está extralimitando de sus funciones al exigir una ratificación del poderdante, quien, en su caso, tendría facultades contra el apoderado si llegara a considerar que se ha hecho un uso indebido del Poder otorgado. En ningún caso compete este extremo a la Registradora, quien está poniendo en duda el juicio de suficiencia realizado por la Notario quien, tal y como ha reseñado en el título, tiene a la vista el Poder General que le permite comprobar que no existe incongruencia alguna entre el contenido del título y el juicio de suficiencia ya que las facultades que otorga el poder al apoderado son suficientes. Sin existir la obligación de adjuntar dicho Poder, siendo suficiente la valoración de la Notario. Sexto.–La Registradora, en la Resolución recurrida apela al artículo 1.259 del Código Civil obviando que el apoderado tiene autorización suficiente (reconocida por la Notario) para la firma de la Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia objeto de inscripción, motivo por el cual no ha lugar a exigir ninguna ratificación».

IV

Mediante escrito, de fecha 13 de septiembre de 2017, la registradora de la Propiedad titular de Ortigueira, doña Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 618 y siguientes, 644, 1047, 1058, 1061, 1224, 1255, 1259, 1261 a 1263, 1274, 1275, 1277, 1279, 1462, 1463, 1714, 1715, 1721 y 1722 del Código Civil; 2, 20, 244, 261, 283, 288 y 296 del Código de Comercio; 9, 18, 21, 31, 34 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 22 de mayo de 2000 y 20 de mayo de 2008, y de la Sala Primera, de 28 de enero de 1964, 25 de febrero de 1966, 5 de marzo de 1991, 13 de junio y 20 de octubre de 1992, 14 de julio de 1995, 22 de febrero y 19 de junio de 1997, 3 de febrero y 18 de marzo de 1999 y 8 de junio y 23 de septiembre de 2011; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de consulta vinculante de 12 de abril de 2002, dictada al amparo del

artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de septiembre, 16 de octubre y 18 de noviembre de 1998, 4 de mayo de 1999, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 15 de febrero, 9 de abril y 29 de septiembre de 2003, 24 de marzo, 9 de abril y 11 de junio de 2004, 7 de mayo de 2008, 4 de marzo de 2009, 29 y 31 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 3 de octubre de 2011, 27 de febrero, 1, 4 y 11 de junio, 5, 22 y 24 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 11 de marzo 24 de junio, 8 de julio y 6 y 30 de septiembre de 2013, 13 y 22 de febrero, 9 de abril, 9 de mayo, 9 de julio y 2 de octubre de 2014, 23 de febrero, 5 de marzo, 14 de julio, 20 de octubre, 26 de noviembre y 11 y 16 de diciembre de 2015, 9 y 10 de marzo, 25 de abril, 26 de mayo, 29 de junio, 3 de agosto, 10 y 25 de octubre y 14 de diciembre de 2016 y 5 de enero, 9 de marzo, 25 de mayo, 24 de julio y 6 de noviembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las siguientes circunstancias:

a) La escritura es otorgada por uno de los únicos dos hijos y herederos abintestato de los dos causantes, quien interviene en su propio nombre y además en nombre y representación de su hermano.

La notaria autorizante reseña el poder que acredita la representación alegada, en los siguientes términos: «(...) ejerce esta representación en virtud de poder general autorizado el día 21 de Diciembre de 2.006, por el Notario de Betanzos, Don León Miguel López Rodríguez, con el número 3.407 de protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista en la que aprecio que contiene facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia».

b) En dicha escritura, después de describirse todas las fincas referidas, valoradas conjuntamente en 70.000 euros, se añade que los dos herederos indicados (el ausente representado por el compareciente) aceptan la herencia de sus mencionados padres y acuerdan adjudicar las fincas descritas a dicho compareciente.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera que, con base en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se observa una incongruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título presentado en que no se produce ninguna «aceptación y adjudicación» a favor del poderdante. Y añade que tampoco consta en el juicio de suficiencia de facultades la posibilidad de salvar el autocontrato o el conflicto de intereses, que sí se da claramente en el supuesto citado. Por ello, concluye que, careciendo de más datos acerca del poder, se precisa ratificación por parte del poderdante, conforme al artículo 1259 del Código Civil.

El recurrente alega que en el poder reseñado se faculta al apoderado para aceptar herencias, especialmente la de sus padres, e incluso repudiarlas, aunque al hacerlo incida en la figura jurídica de la autocontratación o tenga intereses contrapuestos. Y añade que la registradora está poniendo en duda el juicio de suficiencia de facultades representativas realizado por la notaria, quien, tal y como ha reseñado en el título, tiene a la vista el poder general que le permite comprobar que no existe incongruencia alguna entre el contenido del título y el juicio de suficiencia, ya que las facultades que otorga el poder al apoderado son suficientes.

2. En relación con el juicio de suficiencia de facultades representativas del apoderado debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo.

Establece el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento autentico 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 establece que «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 (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) 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.

De acuerdo a 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.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo,

de 20 de mayo de 2008, y Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

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.

3. Cabe también recordar que, según la doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016 y 9 de marzo de 2017), al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que «en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, «la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...», y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del «dominus». Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii» que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, a parte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el transmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguardia judicial de los asientos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria y el de fe pública registral del artículo 34 de la misma, cuyo sustento no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la auto-contratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral. Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello con independencia de que se entienda que la voluntad del representado, que permite dicha autocontratación, constituye una particular forma de poder de representación (poder para autocontratar); una modalización del genérico poder de representación; o una autorización o licencia distinta del mero negocio de apoderamiento, pues, a efectos de la

calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii», salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses».

4. En el caso al que se refiere el presente recurso, es indudable que existe autocontrato y que es válido porque se ha autorizado expresamente en el poder de representación, pero esta última circunstancia debe ser objeto de la correspondiente indicación por la notaria en la expresión de su juicio sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por el apoderado. Por ello, tal defecto debe ser confirmado.

Cuestión diferente es la relativa a la incongruencia que, a juicio de la registradora, existe entre el juicio notarial de suficiencia de tales facultades y el contenido del título presentado por el hecho de que «no se produce ninguna «aceptación y adjudicación» a favor del poderdante».

Esta última objeción, en los términos en que se expresa en la calificación impugnada, no puede ser confirmada toda vez que según consta expresamente en la escritura calificada el apoderado acepta la herencia, en su propio nombre y también en representación del poderdante. Además, también según interviene, expresa que poderdante y apoderado acuerdan adjudicar todas las fincas descritas a este.

De acuerdo con la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo (cfr. las Sentencias y las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), los herederos mayores de edad que tengan la libre administración de sus bienes y capaces pueden verificar la partición del modo que tengan por conveniente –cfr. artículo 1058 del Código Civil–, por lo que en principio no se advierte obstáculo alguno para que los otorgantes, mayores de edad y capaces, puedan transmitirse recíprocamente bienes por cualquier título adecuado (cfr. artículos 609, 618 y siguientes, 1255 y 1261 a 1263 del Código Civil). No obstante, según la mencionada doctrina de esta Dirección General, el mero negocio particional no puede justificar cualquier transmisión patrimonial, si no queda suficientemente causalizada y sin perjuicio de que pueda implicar la existencia de excesos o defectos de adjudicación, declarados o comprobados. Además debe tenerse en cuenta: a) la exigencia de una causa lícita y suficiente para todo negocio traslativo (cfr. artículos 1274 y siguientes del Código Civil); b) la extensión de la calificación registral a los extremos determinantes de la validez del negocio inscribible, según los medios con los que cuenta el registrador (artículo 18 de la Ley Hipotecaria); c) la necesidad de reflejar en el Registro de la Propiedad de forma completa el negocio jurídico determinante del derecho real a inscribir (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), y d) las distintas exigencias en cuanto a validez de los diferentes tipos negociales, así como las específicas repercusiones que el concreto negocio adquisitivo tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido (advértase las diferencias entre las adquisiciones a título oneroso y las realizadas a título gratuito, así en parte a su protección –cfr. artículos 34 Ley Hipotecaria y 1297 del Código Civil– como en su firmeza –cfr. artículos 644 y siguientes del Código Civil–).

En el presente caso el apoderado nada expresa sobre la satisfacción de los derechos que en la masa hereditaria le corresponden al representado. Pero debe tenerse en cuenta que, como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 24 de marzo de 2004 y 13 de diciembre de 2010).

Hechas las anteriores precisiones sobre el objeto del recurso, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que pueda decidirse en este expediente si en la escritura calificada se exterioriza o no debidamente el completo negocio celebrado que justifique jurídicamente el resultado perseguido respecto del exceso de adjudicación existente; y, concretamente, si la causa está o no correctamente expresada, habida cuenta del exceso de adjudicación existente a favor del apoderado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores 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, 27 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.