

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15165 *Resolución de 2 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Javier Gómez Martínez, notario de Valladolid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de enero de 2023 por el notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, se otorgó compraventa en la que, a lo que interesa a los efectos de este expediente, la parte vendedora, la sociedad «Promontoria Jaipur, S.L.U.», está representada por doña I. F. A., constando en la escritura lo siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de escritura de poder otorgado ante el Notario de Madrid, Don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día 26 de Enero de 2.023, con el número 333 de protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista y juzgo suficiente, bajo mi responsabilidad, para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa». Mediante diligencia, de fecha 8 de marzo de 2023, se incorporaba a la escritura lo siguiente: «Modifico la escritura otorgada ante mí, el día 23 [sic] de enero de 2023 bajo el número 329 de protocolo, en cuanto a que el poder mediante el cual actúa doña I. F. A., es un poder concreto y específico, por lo que no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: compraventa.
Autorizante: Notario de Valladolid don Javier Gómez Martínez.
Fecha: 26/01/2023.
N.º protocolo: 329/2023.
N.º entrada: 668.
Asiento de presentación n.º: 1115.
Diario: 74.

Hechos:

Presentada telemáticamente una copia electrónica de la escritura relacionada, aportándose copia en soporte papel el día 21 de febrero de 2.023, por la que Promontoria Jaipur SL vende a A. G. M. la finca registral número 62121 del término municipal de Valladolid, Sección 3.ª B, se observa que la sociedad vendedora actúa representada por doña I. F. A. en virtud de un poder otorgado ante el notario de Madrid don Alejandro Miguel Velasco Gómez el día 26 de enero de 2023, número 333 de protocolo, sin que el mismo conste inscrito en el Registro Mercantil; según diligencia complementaria recibida telemáticamente el día 8 de marzo de 2023, extendida en la

misma fecha por el referido notario don Javier Gómez Martínez, dicho poder por el que actúa la representante de la sociedad vendedora es concreto y específico pero no consta quién lo ha otorgado ni en virtud de qué poder o cargo inscrito actuó.

Fundamentos de Derecho:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1259 del Código Civil ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

Además, entre las circunstancias que deben hacerse constar en la inscripción el artículo 51 número 9 c) establece que “La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente”.

Por ello, el artículo 11.3 del Reglamento del Registro Mercantil establece que: “Para inscribir actos o contratos otorgados por apoderados o administradores será precisa la previa inscripción de éstos”.

Y el artículo 94 del mismo cuerpo legal establece que “1. En la hoja abierta a cada sociedad se inscribirán obligatoriamente: 5.º Los poderes generales y las delegaciones de facultades, así como su modificación, revocación y sustitución. No será obligatoria la inscripción de los poderes generales para pleitos o de los concedidos para la realización de actos concretos”.

La Resolución de la DGRN de 9 de mayo de 2014 indica para un caso análogo que “la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, ya que la validez del poder otorgado (representación de segundo grado) dependerá, entre otras circunstancias, de la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que lo haya otorgado (representación de primer grado).

Dicha doctrina ya fue establecida por dicho Órgano en su Resolución de 22 de octubre de 2012 cuando dice que: “En este sentido, la apariencia legitimadora del apoderado por la exhibición de la copia autorizada del poder representativo no es suficiente para acreditar la válida existencia de su representación, pues dicho poder puede estar otorgado por órgano no legitimado para ello o con cargo no vigente en el momento de su nombramiento. Téngase en cuenta que, por ejemplo, ni al Presidente del Consejo de Administración, ni a la Junta les corresponde la concesión de poderes”.

“No se pone en duda en la calificación la suficiencia de las facultades representativas del otorgante, sino la falta de acreditación, y en su caso regularidad, del título representativo del concedente del poder, esto es, el nombramiento del órgano social o el negocio representativo mediante el cual el órgano correspondiente de la entidad representada apodera específicamente a quien a su vez concede el poder al interviniente (pues dado el carácter incompleto de la reseña no se puede colegir si el concedente del poder fue o no el órgano de administración o bien otro apoderado designado por aquél). Se trata de una cuestión que afecta a la regularidad y legalidad del nombramiento del apoderado que depende de documentos (los relativos al título representativo del concedente del poder) que el notario ni testimonia, ni reseña habiéndolos tenido a la vista, omisión que no se suple por el juicio de suficiencia de facultades, y que son

presupuesto necesario previo para la legitimación de la actuación del apoderado en nombre del titular registral con las consecuencias jurídicas y registrales que dicha actuación puede comportar en la esfera de aquél”.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, acuerdo:

1. Suspender la inscripción solicitada, sin tomar anotación preventiva por defecto subsanable, por no haber sido solicitada.
2. Notifíquese al presentante y al notario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones.
3. Contra esta calificación (...)

Valladolid, veintiocho de marzo del año dos mil veintitrés La registradora (firma ilegible) Fdo: Concepción Molina Serrano.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier Gómez Martínez, notario de Valladolid, interpuso recurso el día 30 de marzo de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Expongo

I.–(...)

II.–(...) el registrador argumenta, por un lado, los artículos 18 de la Lh y 98 de su reglamento, el 11,3 del Reglamento del Registro Mercantil, no aplicable desde nuestro punto de vista, y el artículo 94 del mismo cuerpo legal. Posteriormente habla de la regularidad y legalidad del nombramiento del poderdante, aduciendo una resolución de hace más de 10 años.

Dicha doctrina fue rectificada hace varios años, pues en relación con la representación voluntaria con base en un poder general no inscrito o en un poder especial, nuestro centro directivo ha declarado, varias veces, que en el ámbito del Registro de la Propiedad, la falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada hace necesario acreditar la legalidad y existencia de dicha representación en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que la falta de inscripción puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (cfr. Resoluciones de 22 de octubre de 2012, 9 de mayo de 2014 y 5 de enero y 25 de mayo de 2017, entre otras).

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, como de hecho se ha hecho, 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.

(...) La registradora deberá limitarse a 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 tan solo que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia s de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

III.–Es un hecho que debiendo ser conocido por la funcionaria, que la posición del Tribunal Supremo, en las sentencias de 23 de septiembre de 2011, y fundamentalmente en las sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 estableció, en un supuesto esencialmente idéntico que “...lo hace en su condición de apoderado conferido en escritura autorizada por el notario de..., el día..., número de protocolo..., de cuya copia autorizada que tengo a la vista, que no precisa inscripción en el Registro Mercantil, por ser especial para este acto, resulta que el comprador tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura de...”.

Además, aclaró que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. La valoración de las facultades de representación del otorgante de la escritura corresponde al notario autorizante de la misma sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

De la normativa no se infiere que, en los casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades bastantes para otorgar representación en nombre de la sociedad. Lo que se exige es la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación.

Como corolario de lo anterior, corresponde al notario el juicio de suficiencia, que incluye el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio.

Por todo ello, el notario recurrente, conociendo la doctrina que emana del Alto Tribunal (...) ha cumplido escrupulosamente su función conformadora del negocio jurídico solemnizado en la escritura calificada negativamente, en la que la intervención de la entidad mercantil vendedora, actúa con un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante calificó, bajo su responsabilidad, y de forma rigurosa, la validez y vigencia del poder otorgado por aquella, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación se expresó las circunstancias que, a juicio del notario recurrente, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial.

Siguiendo con lo anterior, en el caso que nos ocupa, la falta de inscripción ha sido suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que ponen de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (cfr. Resoluciones de 22 de octubre de 2012, 9 de mayo de 2014 y 5 de enero y 25 de mayo de 2017, entre otras).

Concluyo, junto con la DGSJYFP que la reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades

enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento.»

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de abril de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de febrero y 1 de octubre de 2020, 23 y 29 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, 3 de enero y 22 de noviembre de 2022 y 9 de mayo de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: en la escritura, de fecha 26 de enero de 2023, la sociedad vendedora está representada por una apoderada con poder específico, constando lo siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de escritura de poder otorgado ante el Notario de Madrid, Don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día 26 de Enero de 2.023, con el número 333 de protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista y juzgo suficiente, bajo mi responsabilidad, para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa». Mediante diligencia, de fecha 8 de marzo de 2023, consta lo siguiente: «Modifico la escritura otorgada ante mí, el día 23 [sic] de enero de 2023 bajo el número 329 de protocolo, en cuanto a que el poder mediante el cual actúa doña I. F. A., es un poder concreto y específico, por lo que no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque el poder por el que actúa la representante de la sociedad vendedora es concreto y específico, pero no consta quién lo ha otorgado ni en virtud de qué poder o cargo inscrito actuó.

El notario recurrente alega lo siguiente: que la falta de inscripción puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento; que las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico, y el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, como se ha hecho, 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; que la registradora deberá calificar tan solo 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; que la valoración de las facultades de representación del otorgante de la escritura corresponde al notario autorizante de la misma sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere; que de la normativa no se infiere que, en los casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, que el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades bastantes para otorgar representación en nombre de la sociedad, sino que lo que se exige es la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación; que el notario autorizante calificó, bajo su responsabilidad, y de forma rigurosa, la validez y vigencia del poder otorgado, de forma que en la reseña del documento auténtico del que resulta la representación se expresaron las circunstancias que justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial; que la falta de inscripción ha sido suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que ponen de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento; que la reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento.

2. La cuestión planteada debe resolverse con el mismo criterio que, para un supuesto análogo, siguió este Centro Directivo en Resolución de 23 de junio de 2021 (reiterado en otras posteriores, como las de 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, entre otras).

El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por 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».

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

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que la interviniente en representación de la sociedad vendedora actúa en virtud de «un poder concreto y específico, por lo que no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil», otorgado en la escritura que se reseña. Por ello debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que la registradora pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.