

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

25718 *Resolución de 28 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Fuenlabrada n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo María García Serrano, notario de Fuenlabrada, contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Fuenlabrada número 3, don Rafael Calvo González-Vallinas, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de julio de 2023 por el notario de Fuenlabrada, don Eduardo María García Serrano, con el número 1.970 de protocolo, se formalizó la venta de determinada finca por la sociedad «Cafes Maype, SA», por terceras partes a los hermanos don M. A., don J. y don J. C. C., estos dos últimos representados por el primero.

Respecto de dicha representación, además de reseñar la escritura de apoderamiento autorizada por él mismo el día 24 de julio de 2023 con número 1.892 de protocolo, el notario afirma lo siguiente:

«En base a la escritura de poder reseñada, copia autorizada de la cual tengo a la vista, que salva la múltiple representación, intereses coincidentes o contrapuestos, le juzgo con facultades representativas suficientes para otorgar la presente escritura de compraventa (...)».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero. Se presenta telemáticamente el veintisiete de julio de dos mil veintitrés, copia autorizada electrónica otorgada el veintisiete de julio del año dos mil veintitrés, ante el Notario de Fuenlabrada Don Eduardo María García Serrano, número 1970/2.023 de protocolo, por la que Cafes Maype, SA vende a don J. y J. y M. A. C. C. y doña D. R. Q. P. la finca número 5622 de Fuenlabrada Sección 3. Se suspendió la calificación de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, aportándose el nueve de agosto carta de pago del ITPAJD y justificante de presentación de la plusvalía municipal.

Segundo. Comparece don M. A. C. C. en nombre propio y en representación de sus hermanos don J. C. C. y don J. C. C., adquiriendo una tercera parte indivisa don M. A. con carácter ganancial y otra tercera parte indivisa cada uno de sus representados.

Tercero. En el día de la fecha, los documentos reseñados han sido calificados por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria, y concordantes.

Segundo. De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

Carácter incompleto de la reseña del poder y del juicio de suficiencia; incongruencia. No puede calificarse su congruencia, de modo que no queda acreditada la suficiencia de facultades del apoderado de los compradores. No se discute acerca del valor del juicio de suficiencia, sino que éste se considera incompleto. De la jurisprudencia en materia registral se desprende claramente que no puede hacerse “ilusoria la función del Registrador” (SAP de Madrid de 13 de mayo de 2009).

El llamado “juicio de suficiencia” debe ser específico para los actos realizados por el apoderado. Dado el artículo 98 de la Ley 24/2001, bastaría con que el notario manifestara -de forma autónoma y objetiva- que el apoderado tiene facultades para comprar participaciones indivisas de inmuebles, con la limitación que exista, en su caso; y que por ello juzga suficientes sus facultades para el contrato (comprar en proindiviso implica el nacimiento de una comunidad de bienes, con todas sus consecuencias, cercanas al conflicto de intereses). De esta manera, el juicio de suficiencia sería congruente y justificado, y permitiría al registrador calificar tal congruencia, como la propia Dirección reconoce que debe hacer. El artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, sin que baste la una sin cumplir la otra. La doble exigencia -reseña y suficiencia- resulta también de la RDGRN -vinculante- de la DGRN 12 de abril de 2002. Reconoce la vigencia del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria acerca de la calificación registral (en la misma línea se encuentran las RRDGRN 30 de septiembre de 2002 y 8 de noviembre de 2002, 12, 13 y 27 de septiembre de 2006). Varias resoluciones, valga por todas la RDGRN 2 de diciembre de 2010 recalcan la calificación registral conforme a los artículos 18 LH y 98 LM.

La SAP de Málaga de 4 de febrero de 2009 anula la RDGRN 4 de octubre de 2005 “aun existiendo juicio notarial de suficiencia” y confirma la nota registral de suspensión por no acreditarse facultades suficientes del apoderado para comprar participaciones indivisas cuando lo tenía concedido para comprar todo tipo de inmuebles. Ya en el mismo sentido había declarado el Tribunal Constitucional en sentencia STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999 que “la función calificadora que realiza el Registrador comporta un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 LH, a la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

La SAP de Madrid de 13 de mayo de 2009 parte de la base de que el artículo 98 ha de interpretarse desde una perspectiva constitucional y de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico y respetuosa con el artículo 18 LH, por lo que “el Notario debe hacer un juicio de suficiencia motivado o fundamentado a través de la reseña -aunque sea sucinta- de las facultades representativas tal como resulten del poder, para que el Registrador pueda calificar este juicio, en cuanto que éste, como todo juicio de valor, no es vinculante y puede ser desvirtuado en el procedimiento registral”.

De la STS 643/2018 resulta que, en cuanto a la reseña, el notario debe incluir en el documento presentado a inscripción: 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; la constancia expresa de que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”; la expresión de las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado. En cuanto al juicio de suficiencia, éste debe ser 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”.

Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de julio de 2019: “De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) 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.”

Con cita en las referidas SSTs, confirma la calificación del registrador la Resolución de 2 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, señalando lo siguiente: “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.”

Es defecto subsanable (artículos 1259, 1733 del Código Civil; 18, 33 de la Ley Hipotecaria, 7, 8, 9 del Reglamento del Registro Mercantil, 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, 145, 164 y 166 del Reglamento Notarial; RRDGRN de 17 de noviembre de 2000, de 12 de abril y 30 de septiembre de 2002, de 12, 13 y 27 de septiembre de 2006, de 19 de marzo y 6 de noviembre de 2007, de 2 de diciembre de 2010, de 27 de julio y 21 de octubre de 2011, de 13, 16 y 27 de febrero, 22 de mayo, 4 de junio y 18 de diciembre de 2012, de 28 de junio de 2013, de 20 de octubre y de 11 de diciembre de 2015, de 26 de mayo y 10 de octubre de 2016, de 9 de marzo de 2017, de 3 de julio y de 16 de octubre de 2019, Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de octubre de 2006 declarada firme por auto del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2009, STS 643/2018, sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 3 de noviembre de 2008 que confirma la del Juzgado de Primera Instancia N.º 8 de Murcia, sentencia de la Audiencia Provincial de

Málaga de 4 de febrero de 2009, sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 20 de marzo de 2009, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de mayo de 2009, STS 378/2021, de 1 de junio).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, la Registradora acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado, por los defectos indicados.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art.322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el plazo de vigencia del asiento de presentación se prorrogará por un plazo de sesenta días a contar desde que se reciba la última de las comunicaciones que se han de practicar de esta calificación.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Fuenlabrada, el registrador accidental, Rafael Calvo González-Vallinas. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Calvo González-Vallinas registrador/a de Registro Propiedad de San Sebastián de los Reyes 1 a día veintidós de agosto del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Eduardo María García Serrano, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«En la escritura objeto de calificación negativa una persona, en nombre propio y en representación de sus dos hermanos, compra un determinado inmueble. La compra la efectúan los tres hermanos por partes iguales indivisas. El compareciente acredita su representación mediante copia autorizada de escritura de poder otorgada tres días antes, el 24 de julio de 2023, ante infrascrito notario, que efectúa el siguiente juicio de sus facultades representativas: “En base a la escritura de poder reseñada, copia autorizada de cual tengo a la vista, que salva la múltiple representación, intereses coincidentes o contrapuestos, le juzgo con facultades representativas suficientes para otorgar la presente escritura”

El registrador accidental aprecia el siguiente defecto: “Carácter incompleto de la reseña del poder y del juicio de suficiencia; incongruencia. No puede calificarse su congruencia, de modo que no queda acreditada la suficiencia de facultades del apoderado de los compradores. No se discute acerca del valor del juicio de suficiencia, sino que éste se considera incompleto. De la jurisprudencia en materia registral se desprende claramente que no puede hacerse ‘ilusoria la función del Registrador’ (SAP de Madrid de 13 de mayo de 2009). El llamado ‘juicio de suficiencia’ debe ser específico para los actos realizados por el apoderado. Dado el artículo 98 de la Ley 24/2001, bastaría con que el notario manifestara -de forma autónoma y objetiva- que el apoderado tiene facultades para comprar participaciones indivisas de inmuebles, con la limitación que exista, en su caso; y que por ello juzga suficientes sus facultades para el contrato (comprar en proindiviso implica el nacimiento de una comunidad de bienes, con todas sus consecuencias, cercanas al conflicto de intereses). De esta manera, el juicio de suficiencia sería congruente y justificado, y permitiría al registrador calificar tal congruencia, como la propia Dirección reconoce que debe hacer.”

Esta calificación pretende apoyarse en diversas sentencias y resoluciones que no le sirven de fundamento por las razones que índico a continuación.

La S.A.P. de Málaga de 4 de febrero de 2009 que anula la RDGRN de 4 de octubre de 2005 se refiere a un supuesto de hecho regido por anterior redacción del artículo 98

de la Ley 24/2001. Probablemente habría llegado a un resultado distinto si hubiera debido aplicar la redacción que dio al apartado segundo de dicho artículo la Ley 24/2005, hoy en vigor, en virtud del cual: “2. 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.” Como este párrafo no es de aplicación supuesto de hecho al que se refiere la sentencia, la misma no hace ninguna referencia a su congruencia, palabra introducida en la segunda redacción del artículo. Por eso la sentencia citada no puede servir de apoyo a la calificación registral. Además, el juicio de suficiencia de facultades objeto de esta sentencia no es tan concreto como el de este recurso ya que en aquél se decía que el apoderado estaba “facultado para adquirir toda clase de bienes inmuebles pudiendo en tal sentido -sic- con las condiciones que estime pertinentes. Yo, el Notario, doy fe de que a mi juicio las facultades representativas acreditadas a mí, el Notario, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura”. En el juicio de suficiencia de este recurso, las facultades representativas se consideran bastantes “para otorgar la presente escritura de compraventa”, con lo que se califica el negocio jurídico y se aclara que es el de “la presente escritura”. La compraventa de una cuota indivisa no deja de ser una compraventa y es la de “la presente escritura”. Es la fórmula admitida por la Dirección General y que no resulta cuestionada por las Sentencias del Tribunal Supremo en sus sentencias números 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.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de Mayo de 2.009 ciertamente mantiene el criterio de que “el Notario debe manifestar el fundamento del cual se deriva su juicio o conclusión”, pero esta exigencia no figura en el artículo 98 de la Ley 24/2001 que, además, delimita claramente cuál es la función calificadora del registrador en cuanto al juicio de suficiencia de las facultades representativas efectuado por el notario. En ningún caso podría prevalecer sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo expresada en sus sentencias números 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2016, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021 y de 1 de junio, antes citadas.

El registrador, al referirse a la STC 207/3999 de 11 de noviembre, anterior a la Ley 24/2001 viene a considerar que los preceptos de Ley Hipotecaria son inmutables y que no pueden ser modificados por una norma posterior con rango suficiente. Priva de eficacia a la Ley 24/2001 respecto artículo de la Ley Hipotecaria.

El juicio de suficiencia calificado cumple el criterio de STS 643/2018 de 20 de Noviembre pues “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 suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas”. Cuando el notario ha juzgado suficientes las facultades representativas para “esta” escritura de compraventa se entiende perfectamente las ha juzgado en relación con la misma en toda su extensión y con todos pactos o peculiaridades que existan en la misma. Si el registrador pretende que se le exprese que se ha tenido en cuenta la proindivisión a cualquier otra peculiaridad de la escritura lo que realmente está pretendiendo es invadir competencia del notario en contra de lo prescrito por el último párrafo del tantas veces artículo 98 2 de la Ley 24/2001.

En la resolución de Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de julio de 2019 no hay nada que fundamente que, si estamos ante una compra en proindiviso, para que el registrador pueda calificar la congruencia del juicio notarial de facultades representativas con el contenido de la escritura, el notario deba expresar que el apoderado tiene facultades para comprar participaciones indivisas de inmuebles. Simplemente, en lo que a este recurso se refiere, se confirma la calificación de que se precisa que el notario haga constar que se le ha exhibido la copia autorizada del poder.

El registrador está dando especial transcendencia a la situación de proindivisión y no justifica por qué cree que el notario no se la da también. Hay muchos pactos complejos en las escrituras o éstas llevan a situaciones complicadas y no por ello deben traerse a colación en el juicio notarial de suficiencia de facultades. La congruencia del juicio notarial objeto de este recurso con el contenido de la escritura a la que se refiere es clara. Ténganse en cuenta todas las escrituras de herencia que hay que conducen a situaciones de proindivisión, todas ellas inscritas, en las que el notario ha hecho constar que el apoderado tiene facultades para efectuar adjudicaciones en proindivisión. Hoy día escasean los matrimonios. Es frecuente que las viviendas las compren en proindivisión parejas de solteros. Si se siguiera el criterio de registrador, si uno es representado por el otro, el notario debería expresar en su juicio de suficiencia que el apoderado tiene facultades para “comprar participaciones indivisas de inmuebles”. Confieso que nunca lo he hecho y afirmo con total rotundidad que mi juicio nunca ha sido calificado desfavorablemente por ningún registrador... hasta ahora. Habría muchas escrituras mal calificadas e inscritas si fuera conforme a Derecho la exigencia del registrador. Realmente, insisto, el registrador accidental de Fuenlabrada número 3 está utilizando el requisito de la congruencia para invadir la competencia notarial verificando él si es correcto el juicio de suficiencia de facultades del notario, lo cual no le corresponde.

En contra de la calificación registral bastaría transcribir una parte de la reciente resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de abril de 2023 según la cual: “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, las Resoluciones de 14 de julio de 2015 y 1 de julio de 2021)”. En el juicio notarial de suficiencia de facultades representativas objeto de este recurso no hay ninguna expresión genérica, ambigua ni imprecisa, se refiere de forma concreta y expresa a esa escritura de compraventa.

También han tenido que pronunciarse sobre 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 las también recientes resoluciones de la misma Dirección General de 27 de abril de 2023 y de 22 de mayo de 2023. Ambas sostienen que solo hay falta de congruencia cuando juicio notarial es erróneo, bien por resultar de alguna norma que exija algún requisito añadido o bien por inferirse de los datos contenidos en la misma escritura u obrantes en el Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que puedan consultar el notario o el registrador, pero “Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley” (transcrito de ambas resoluciones). En el caso de este recurso no hay ningún dato del que se pueda inferir el carácter erróneo del juicio notarial. Sólo hay un intento, por parte del registrador, de expandir el ámbito de su función calificadora más allá de que la ley. Pretende revisar el juicio del notario, quiere comprobar si el notario lo ha hecho bien juzgando bastantes los poderes, lo cual no le corresponde.

Es realmente sorprendente que todavía se den calificaciones como la que es objeto de este recurso.

Por todo ello, solicito se silva admitir este recurso y ordene, si procede, la revocación de dicha calificación negativa.»

IV

El día 13 de septiembre de 2023, el registrador de la Propiedad accidental de Fuenlabrada número 3, don Rafael Calvo González-Vallinas, elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

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; 160 y 233 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, 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, 30 septiembre y 8 noviembre 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, 12, 13 y 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 6 y 13 de noviembre de 2007, 2 de diciembre de 2010, 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, 10 de marzo, 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 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7, 23 y 29 de junio, 1 y 22 de julio, 8 de octubre y 8, 16 y 17 de noviembre de 2021, 3 de enero, 14 de marzo, 11 abril, 6 y 11 de julio y 4 y 22 de noviembre de 2022 y 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 9 y 22 de mayo, 2 y 26 de junio, 5 de julio, 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023.

1. Por la escritura objeto de la calificación impugnada se formalizó la venta de determinada finca que adquieren, por terceras partes, tres hermanos, dos de ellos representados por el tercero.

Respecto de dicha representación, además de reseñar la escritura de apoderamiento autorizada por él mismo, el notario afirma lo siguiente:

«En base a la escritura de poder reseñada, copia autorizada de la cual tengo a la vista, que salva la múltiple representación, intereses coincidentes o contrapuestos, le juzgo con facultades representativas suficientes para otorgar la presente escritura de compraventa (...)»

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, son incompletos la reseña del poder y el juicio de suficiencia, por lo que no puede calificar su congruencia. Afirma que «bastaría con que el notario manifestara -de forma autónoma y objetiva- que el apoderado tiene facultades para comprar participaciones indivisas de inmuebles».

El notario recurrente alega, en síntesis, que el juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas cumple con lo establecido en el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, según ha sido interpretado por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, pues cuando el notario ha juzgado suficientes las facultades representativas para «esta» escritura de compraventa, se entiende perfectamente que

las ha juzgado en relación con ella en toda su extensión y con todos pactos o peculiaridades que existan en la misma; y si el registrador exige que se le exprese que se ha tenido en cuenta la proindivisión o cualquier otra peculiaridad de la escritura invade las competencias del notario en contra de lo prescrito por el último párrafo del citado artículo 98.2 de la Ley 24/2001. Añade que en el juicio notarial sobre la suficiencia de facultades representativas en este caso no hay ninguna expresión genérica, ambigua ni imprecisa, sino que se refiere de forma concreta y expresa a esa escritura de compraventa; y no hay ningún dato del que se pueda inferir el carácter erróneo de dicho juicio notarial.

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

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

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias números 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

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

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio

jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018:

«1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada.”»

Igualmente, según las mismas sentencias, «conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral «a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

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, las Resoluciones de 14 de julio de 2015 y 1 de julio de 2021).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de sus Sentencias de 5 de mayo de 2008, Sala de lo Contencioso-administrativo, y de 23 de septiembre de 2011, Sala de lo Civil (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de esta Dirección General 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 5 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.

3. Este Centro Directivo ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación. En la Resolución de 10 de marzo de 2016 se entendió que no es admisible la expresión de que en el poder se

confieren al apoderado facultades representativas para llevar a cabo «el negocio jurídico objeto de la escritura»; en la de 2 de diciembre de 2010, se rechazó el juicio de suficiencia de las facultades representativas en el que se emplea una expresión genérica -«(...) para formalizar la presente escritura (...)»- y se determinó que debería ser «un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título»; en las Resoluciones de 12 y 13 de septiembre de 2006 se afirma que no basta con que el notario reseñe adecuadamente el título de representación, sino que imperativamente ha de emitir juicio de suficiencia expreso y concreto del mismo en relación con el acto o negocio jurídico documentado, de suerte que el registrador deberá calificar tanto la reseña como el juicio, así como la congruencia de éste con el acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título; en la de 6 de noviembre de 2007, se recuerda que el juicio de suficiencia emitido por el notario es incompleto si se omite la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera el notario que el representante tiene facultades suficientes; por último, en las de 30 septiembre y 8 noviembre 2002, se afirma que no basta con que el notario exprese lacónicamente la suficiencia del poder «para el otorgamiento de esta escritura», sino que ha de hacer una referencia concreta a las facultades conferidas, en congruencia con el contenido de la escritura que autoriza; concreción que podrá hacer apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades.

Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica 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.

4. Debe tenerse también en cuenta que el Tribunal Supremo (vid. Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), ha reiterado lo siguiente: «(...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la “reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado”, debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial (...) La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere (...)». Y añade que el juicio que artículo 98 de la Ley 24/2001 «atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador. Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez 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 doctrina ha sido confirmada por la Sentencia número 378/2021, de 1 de junio.

5. Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de

este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015, 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7 de junio y 1 de julio de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6 y 11 de julio y 4 de noviembre de 2022 y 9 de marzo, 27 de abril, 22 de mayo y 21 de septiembre de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

6. En el concreto supuesto de este expediente, el notario reseña detallada y precisamente la escritura de la que resultan las facultades representativas del apoderado de los restantes compradores; y manifiesta que juzga a este con facultades suficientes para otorgar esa concreta escritura de compraventa. No se emplean expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, sino que, por el contrario, es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado, que es la compraventa detallada, por lo que debe entenderse que ese juicio notarial es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, pues cumple con las referidas exigencias respecto de la indicación de datos necesarios para hacer una comparación entre el poder de representación acreditado y el contenido del título calificado.

Debe concluirse, por tanto, que la escritura calificada contiene los elementos que permiten al registrador corroborar que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio sobre la suficiencia de dichas facultades sea congruente con el negocio expresado en el título presentado a inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 28 de noviembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago