

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7669 *Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Sebastián Lapido Alonso, notario de Teo, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña Francisca Núñez Núñez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 11 de octubre de 2023 por el notario de Teo, don Carlos Sebastián Lapido Alonso, con el número 1.598 de protocolo, la sociedad «Rrys Compostela, SL», representada por un apoderado, don F. C. A., compró determinado inmueble. En la escritura (de «compraventa») el notario afirmaba lo siguiente:

«Actúa como apoderado, cargo para el cual fue nombrado, mediante escritura autorizada por mí, el infrascrito notario, el día 1 de septiembre de 2023, número 1.384 de protocolo.

Manifiesta que su cargo está vigente y digo yo, el Notario, que he tenido a la vista las copias autorizadas de las mencionadas escrituras y que en ellas se le atribuyen facultades suficientes para todos los hechos, actos y negocios jurídicos contenidos en este instrumento público y, en particular, para los que se reseñan en el título de la escritura.»

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura otorgada el 11 de octubre de 2023 por el Notario/a de Teo, don/ña Carlos Lapido Alonso, número de protocolo 1598/2023.

Asiento de Presentación: 1797. Diario: 145.

Presentante: C. F., F.

Calificado el precedente documento por la Registradora que suscribe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, se ha observado el siguiente defecto:

En cuanto al apoderado de la entidad compradora, no se reseña adecuadamente su representación pues no consta si el poder es especial o general y, en su caso, la inscripción en el Registro Mercantil, teniendo en cuenta que en caso de poder especial o general no inscrito la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder.

Hechos.

1. El referido documento fue presentado el día trece de octubre del año dos mil veintitrés, bajo el número 1797, del Diario 145 acreditándose el pago del impuesto del veinte de noviembre de dos mil veintitrés.

2. En dicha escritura, don J. R. V. L., doña A. V. L. y doña M. V. L., titulares de tres décimas partes indivisas de la finca cada uno, y don J. M. V. L., dueño de la décima parte indivisa restante, la venden a la Sociedad denominada "Rrys Compostela, SL", quien actúa representada por don F. C. A., como apoderado, cargo para el cual fue nombrado mediante escritura autorizada por el Notario autorizante de la presente escritura, el día uno de septiembre de dos mil veintitrés, número 1384 de protocolo, sin que se indique si el poder es general o especial, ni los datos de inscripción en el Registro Mercantil, en su caso.

3. Según información obtenida por mí del reseñado registro, la citada escritura de poder no constar inscrita.

Fundamentos de Derecho.

1. Artículos 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 1, 9, 18, 20 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 y 22 de noviembre de 2018, 1 de junio de 2021; la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de agosto de 2020, 23 de junio y 8 de noviembre de 2021, 26 de junio de 2023, entre otras.

En cuanto a la interpretación del artículos 98 de la Ley 24/2001, es doctrina reiterada de la DG y del Tribunal Supremo, que 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.

Y en cuanto al poder especial o poder general no inscrito en el Registro Mercantil, en las referidas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que 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. Añade igualmente el TS que, en el caso de poderes otorgados por sociedades mercantiles, el notario no puede limitarse a la mera reseña de la escritura de poder, sino que ha de indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó el poder, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad (si bien, en el caso de poderes inscritos en el Registro Mercantil, estas circunstancias, si en el título inscribible se dan los datos de inscripción, pueden ser comprobadas por el registrador de la propiedad mediante consulta al Registro Mercantil).

En el mismo sentido, es doctrina de la DGSJFP que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio). Resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero, tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse

dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder a fin de comprobar que el notario ha verificado debidamente la licitud de la actuación representativa.

En la escritura calificada, en cuanto al apoderado de la entidad compradora, el notario autorizante se limita a expresar que actúa en virtud de un poder otorgado en escritura autorizada por el mismo Notario el día uno de septiembre de dos mil veintitrés, número 1384 de protocolo, cuya copia autorizada tuvo a la vista, considerándolo suficiente para este otorgamiento. No consta si el poder es general o especial, ni las datos de inscripción en el Registro Mercantil, en su caso.

Por ello, se entiende que no se expresan las circunstancias precisas para que el registrador 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.

En consecuencia, siendo dicho defecto subsanable, se suspende la inscripción solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señalada el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisca Núñez Núñez registrador/a de Registro Propiedad de Santiago de Compostela 1 a día dieciocho de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Sebastián Lapidó Alonso, notario de Teo, interpuso recurso el día 9 de enero de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Según la calificación de la Registradora, “la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender el título representativo del concedente del poder” “no consta si el poder es especial o general y, en su caso, la inscripción en el Registro Mercantil.”

(...) ¿Puede que quiera saber si la sociedad, a su vez, ha nombrado administrador válidamente, que a su vez, dio el poder? ¿Quiere saber si la sociedad está válidamente constituida? ¿qué quiere saber, además de lo que yo no sé? Porque todo lo que sé, está en la escritura. Cargo de administrador inscrito y sociedad también. Poder no. ¿Qué puede añadir o quitar a la eficacia de la compra, el saber si el apoderado lo es general o especial?

Dejando a un lado que el único titular registral es la parte vendedora, ha quedado comprobado por mí y reflejado en la escritura, la legitimación de la parte compradora, ya que se trata de un poder especial (el general debería estar inscrito y no hay ningún artículo que exija que los poderes especiales deban inscribirse en el Registro), y que en ningún sitio se dice que haya que indicar en la escritura si el poder es general o especial, y es porque la regla general, es la no necesaria inscripción del poder, y solo en el caso de poderes generales, sería obligatoria su inscripción, dada la asimilación que al administrador hace el artículo 94.1.3 del reglamento del registro mercantil (artículo al que no hace referencia la registradora). Y no solo eso, sino que siendo poder general, tampoco sería necesaria su inscripción, como dice la resolución de la DG (R. 9 de mayo de 2023, BOE.-29 de mayo), salvo en dos casos:

Que la sociedad adquirente no esté inscrita.
Que se trate de actos de consejero delegado.

Ninguno de estos supuestos se da en la escritura en cuestión.

Sigue diciendo la resolución: “No obstante, cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral (la sociedad) 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 (vid. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001). El hecho de que, como se ha expuesto, la falta de previa inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del cargo representativo o poder general no condicione la inscripción del acto de que se trata no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada, en nombre del titular registral, para que ese acto concreto pueda ser inscrito sin la directa intervención de dicho titular registral (cfr. artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria). La inscripción del nombramiento del cargo o poder general en el Registro Mercantil no es necesaria para la válida existencia del nombramiento o poder, aunque sí para su plena eficacia frente a terceros, incluso de buena fe (cfr. artículos 21 del Código de Comercio y 9 del Reglamento de Registro Mercantil). La falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada, 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 general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento (vid. Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 1998). En consecuencia, el hecho de que el nombramiento del administrador de la sociedad surta efectos desde su aceptación sin necesidad de su inscripción en el Registro Mercantil, a pesar de ser ésta obligatoria, no excusa de la comprobación de la concurrencia de los requisitos legales exigibles en cada caso para apreciar la válida designación del mismo. Es decir, para que el nombramiento de administrador produzca efectos desde su aceptación, háyase o no inscrito dicho nombramiento en el Registro Mercantil, es preciso justificar que dicho nombramiento es además válido por haberse realizado con los requisitos, formalidades y garantías establecidas por la legislación de fondo aplicable”.

Y en el caso concreto de esa resolución, sí tiene sentido la exigencia del Registrador, porque había un administrador inscrito y otro (el compareciente en nombre de la sociedad) no inscrito. Dice la resolución “Esta objeción debe ser confirmada si se tiene en cuenta que la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de los administradores no puede estimarse suplida por la reseña que figura en la escritura calificada. El notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por los administradores de la sociedad vendedora para otorgar la escritura de ratificación cuestionada; pero la reseña del documento auténtico del que resulta la representación no tiene la precisión necesaria ni es suficiente para que no quepan dudas de que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas (nada se afirma, por ejemplo, sobre la notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral –vid. artículos 12, 77 a 80, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil–). Por ello, el registrador no puede apreciar que el título autorizado contenga los elementos que permiten corroborar que el notario ha ejercido dicho control.”

Pero no es aplicable al caso de los poderes sean o no generales, ya que es posible que existan varios apoderados simultáneamente, y nada dice la ley ni el reglamento sobre los mismos, como tampoco lo exige la misma Registradora para las escrituras otorgadas por apoderados de entidades bancarias, que muchas veces actúan a través de sociedades gestoras intermedias, en los que hay que comprobar la validez de hasta tres o cuatro poderes y su alcance.

La resolución de la DG, del 22 de mayo de 2023 (BOE.–16 de junio, páginas 85690 y ss.) sobre una cancelación de hipoteca por apoderados de Banco, dice:

“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 y 27 de abril de 2023).

En el presente caso, el notario autorizante del título calificado ha reseñado debidamente los documentos auténticos de los que nacen las facultades representativas. Además expresa que mediante tales documento se conceden a los apoderados facultades que considera suficientes para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca calificada.”

Y aclara que no es necesario saber si el poder es general o especial, ya que reitera la doctrina de este Centro Directivo según la cual, “aunque un poder no puede ser objeto de una interpretación extensiva, de modo que se incluyan en él supuestos que no estaban previstos en sus términos, ello no significa que deba interpretarse restrictivamente –dándole una amplitud menor que la prevenida en su texto– sino estricta, es decir, atendiendo a lo que propiamente y sin extralimitaciones constituye su verdadero contenido (cfr., entre otras, las Resoluciones de 14 de diciembre de 2016 y 4 de junio de 2020)”.

En cuanto a los requisitos de forma, ya la resolución de la DG de 22 de febrero de 2014, “estima que el art. 98 exige que el notario emita con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades por el apoderado para formalizar el acto, las cuales se acreditan mediante la exhibición del documento auténtico. Por tanto el registrador debe calificar la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y de otra parte debe acreditarse la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto”.

Creo que todo esto está en la escritura objeto del recurso.

No es tampoco el supuesto de la resolución del 3 de julio de 2019, en la que el notario no dice que le han exhibido la copia autorizada y que según la dirección General, podría haberse subsanado con la manifestación por parte del notario de que el protocolo era suyo y que el apoderado podía obtener copias del mismo y no le constaba nota de revocación del poder conforme al artículo 166 del Reglamento Notarial.

Y en definitiva, dice la Resolución del 9 de mayo de 2023: “Lo esencial es que, como ha puesto de relieve el Tribunal Supremo, la calificación registral, en estos casos, debe limitarse a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto a la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso pueda ser objeto de calificación”.

La matriz del poder es autorizada por mí, he hecho indicación de los datos del poder, me ha exhibido las copias autorizadas (tanto de la escritura de constitución, en la que es

nombrado el administrador, como de la del poder), y he calificado como suficientes las facultades, "en particular para los que se reseñan en el título de la escritura".

No sé qué más puedo hacer.

Por todo ello solicito se revoque la calificación recurrida y se practiquen por la señora Registradora, los asientos solicitados.»

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de enero de 2024, la registradora de la propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 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; 1, 9, 18, 20, 38, 40, 222.8 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 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 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, 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, 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril, 25 de mayo y 17 de julio de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 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, 2 y 26 de junio y 5 de julio de 2023.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa en cuyo otorgamiento la sociedad compradora está representada por un apoderado. En dicha escritura el notario autorizante expresa que las facultades de dicho apoderado resultan de la escritura de poder especial que se reseña, autorizada por el mismo notario, y que juzga suficientes tales facultades representativas acreditadas para el otorgamiento dicha escritura de compraventa.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera que, en cuanto al apoderado de la entidad compradora, no se reseña adecuadamente su representación pues no consta si el poder es especial o general y, en su caso, la inscripción en el Registro Mercantil, teniendo en cuenta que en caso de poder especial o general no inscrito la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder.

El notario recurrente alega que en la escritura calificada se han reseñado los datos de identificación del poder, que es especial, y el notario ha emitido válidamente el juicio de suficiencia de facultades del apoderado.

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 y 2 y 26 de junio y 5 de julio de 2023, 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 otro lado, 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 el interviniente en representación de la sociedad titular registral actúa en virtud de un poder mediante la escritura de la que reseña el notario autorizante, su fecha y el número de protocolo, pero ha omitido toda referencia al carácter especial y a la persona concedente del poder y al título representativo que vincule a este último con la sociedad.

Hay que recordar que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. artículo 20 del Código de

Comercio). Resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero, tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder a fin de comprobar que el notario ha verificado debidamente la licitud de la actuación representativa.

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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 26 de marzo de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.