

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16284 *Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Alicante, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don Luis Fernando Pellón González, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de enero del 2025 por la notaria de Alicante, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, con el número 71 de protocolo, se formalizó la aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don R. Z., de modo que se adjudicaba a su esposa, doña F. R., tres veinticuatroavas partes indivisas y a sus hijos, don S. R., doña S. y doña S. Z., a cada uno de ellos, siete veinticuatroavas partes indivisas, todo ello respecto de una mitad indivisa de la finca registral número 37.629 de Villajoyosa. Todos los interesados eran de nacionalidad argelina y la sucesión se regía por la Ley argelina.

Por haber fallecido el causante sin otorgar testamento, el título sucesorio es la declaración de herederos (Frehda) «autorizado por el notario de Chérraga, en Argelia, Doña Louiza Medjdoub, el día 12 de marzo de 2024, número 128/2024 de la que resulta que son herederos del causante, de conformidad con el Derecho de Argelia: La esposa del causante, Doña F. R.: 4/32 partes. El hijo del causante, S. R.: 14/32. Las dos hijas del causante, S., y doña S. Z.; 7/32 cada una».

No obstante, en la escritura se expresaba lo siguiente: «Utilizando yo, notario, como encargado de tramitar la sucesión, el criterio corrector del orden público en la aplicación del Derecho argelino, la parte que corresponde a los hijos en la sucesión deben corresponder por igual al hijo y a las hijas y, en consecuencia, y para evitar decimales, deben recibir: La esposa del causante, Doña F. R.: 3/24 partes. A cada uno de los hijos del causante, S. R., S., y S. Z.: 7/24 partes cada uno». Y los interesados aceptaban la herencia y se la adjudicaban tales participaciones en la mitad indivisa de la citada finca que se inventaría.

En el otorgamiento de la escritura intervenía doña N. D. en representación de todos los interesados en la herencia, y, en cuanto a la representación del heredero don S. R. Z., lo hacía «en virtud de un poder especial, otorgado a su favor en Quebec ante el notario Don Guillaume Gosselin, el día 10 de julio de 2024», respecto del cual la notaria autorizante expresaba lo siguiente:

«Copia autorizada del mismo apostillada y traducida tengo a la vista y de ella se desprende que la apoderada tiene facultades que, a mi juicio, son suficientes para llevar a cabo la presente escritura de aceptación y adjudicación de herencia y todos los pactos y actos en ella contenidos.

Mi juicio de suficiencia se extiende, por mi conocimiento del Derecho de la región de Quebec en este punto, a la equivalencia de funciones del Notario de Quebec y del Notario español (ambos Notarios de tipo latino) y a la equivalencia de forma y efectos

entre el poder notarial español y el de Quebec, ambos documentos públicos con los mismos efectos que al documento público de poder se atribuyen en España».

También añadía la notaria que «en la adjudicación de la herencia no existe conflicto alguno en tanto en cuanto se realiza exactamente conforme a la ley argelina».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2, fue objeto de la nota de calificación que, a continuación, se transcribe en cuanto interesa a efectos de este recurso:

«Presentada telemáticamente en este Registro a las 14 horas y 16 minutos del día 21 de enero del 2025 una copia autorizada en soporte electrónico del precedente documento –escritura otorgada en Alicante el 21 de enero del 2025 ante la señora Notario doña María de los Reyes Sánchez Moreno, con el número 71 de protocolo–, habiendo causado el asiento de presentación número 201 del Libro Diario número 2025 y resultando acreditada la declaración-liquidación del impuesto de sucesiones y donaciones y del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, se ha procedido a su calificación registral.

Tras dicha calificación, se suspende la inscripción del documento presentado por los Motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero (...).

Segundo.

1. En la escritura presentada, de aceptación y adjudicación de la herencia del finado don R. Z., de nacionalidad argelina, su viuda y heredera, doña R. F., y sus tres hijos y herederos, don S. R., doña S. y doña S. Z., se adjudican la mitad indivisa de la finca inventariada, perteneciente al causante, registral número 37629 de La Vila Joiosa, teniendo en cuenta la voluntad de todos los interesados, según se consigna en el título, de la siguiente forma: Doña F. R. 3/24 avas partes indivisas; y cada uno de don S. R., doña S. y doña S. Z. 7/24 avas partes indivisas, tal como ha quedado expuesto.

2. Según el título sucesorio del causante, consistente en una declaración notarial de herederos realizada el 12 de marzo del 2024 en Argelia, donde aquel tuvo su última residencia, resulta que sus herederos son su cónyuge viuda, doña R. F., quien hereda 4/32 partes; y sus tres hijos, don S. R., doña S. y doña S. Z., el primero 14/32 partes y las dos últimas 7/32 partes cada una.

3. La Notario autorizante, señora Sánchez Moreno, con buen criterio, corrige la ley de Argelia, aplicable a la sucesión, de acuerdo con el criterio de orden público español, que no permite la desigualdad de la participación hereditaria basada en el sexo del heredero, y hace constar que la parte que corresponde a los tres hijos del causante debe ser a partes iguales y así se realiza, por acuerdo entre todos los herederos, la adjudicación de la mitad indivisa de la finca de que se trata.

4. En representación del hijo varón del causante, don S. R. Z., interviene doña N. D., haciendo uso de un poder especial conferido a su favor en virtud de escritura otorgada en Quebec el 10 de julio del 2024 ante el señor Notario don Guillaume Gosselin, cuya copia auténtica la señora Notario autorizante tiene a la vista, juzgando ésta suficientes las facultades representativas de la apoderada para la escritura de aceptación y adjudicación de herencia instrumentada y todos los pactos y actos en ella contenidos.

5. Dicha apoderada doña N. D. interviene también en representación de la hermana del citado don S. R. Z., doña S. Z., asimismo hija y heredera del causante, haciendo uso de un poder especial distinto al anterior.

6. El número 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece que, en el particular relativo a la representación o apoderamiento, 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.

7. En el presente supuesto no parece resultar congruente la calificación que hace la señora Notario autorizante de los actos jurídicos para los que está facultado el representante con el contenido del título, al haberse omitido, en su caso, las facultades de ejercicio del poder alegado respecto del poderdante, doña [sic] S. R. Z., en supuesto de conflicto de intereses, como podría ser el caso, por haberse aplicado el principio de orden público y recibir dicho señor Z. menos participación de lo que le correspondería de acuerdo con el Derecho Argelino aplicable a la sucesión.

8. Por tanto, a la vista de lo expuesto en los apartados que anteceden y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 12 de abril, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 14 de septiembre de 2004, 12 y 27 de septiembre del 2006, 13 de febrero y, especialmente, las de 22 de mayo del 2012, 14 de julio del 2015, 26 de mayo del 2016 y 27 de noviembre del 2017, entre otras, procede, en consecuencia, la mencionada suspensión.

No se practica anotación preventiva de suspensión por no cumplirse lo previsto en el último inciso del párrafo primero del artículo 19 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación, los interesados pueden: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Fernando Pellón González registrador/a titular de Registro de la Vila Joiosa a día veintitrés de febrero del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Alicante número 2, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, quien, el día 20 de marzo de 2025, confirmó la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2 en los siguientes términos:

«I. Hechos:

Se reiteran los argumentos expresados por el mencionado Registrador en su nota de calificación. Se entiende que, si bien la aplicación del principio de orden público exige adecuar los contenidos de la disposición testamentaria al principio de igualdad entre hombres y mujeres y de no discriminación por razón de sexo establecido por el artículo 14 de la Constitución española, el hecho de que en el poder no se haya previsto expresamente que el apoderado está facultado para aceptar la herencia en el caso de que se hayan de modificar las disposiciones sucesorias establecidas por el causante para adecuarlas al ordenamiento jurídico español implica que el heredero o herederos perjudicados por dicha adecuación no tienen la posibilidad de renunciar a la herencia o de expresar su discrepancia en tal caso, por lo cual se estima acertada la calificación formulada.

Según reiterada jurisprudencia, los poderes son de interpretación restrictiva. Así lo ha entendido la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en reiteradas resoluciones (por ejemplo, Resoluciones de 10 de marzo de 2016 y 28 de enero de 2021) diciendo que “los poderes han de ser interpretados en un sentido estricto, sin extender la representación más allá de los actos previstos en ellos, si bien, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero 2000, ‘la extralimitación o no ha de determinarse atendiendo no de manera automática y sumisa a la literalidad del poder, sino principalmente a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes”.

No se ha tenido en cuenta el informe remitido por la Notario autorizante de la escritura a la registradora que suscribe, dado que no consta que el registrador que

formuló la calificación haya tenido acceso al mismo y lo haya podido tener en cuenta para una hipotética modificación de su calificación.

II. Fundamentos de Derecho:

Se mantienen los especificados en la nota de calificación objeto de calificación sustitutoria, aparte de los indicados».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Alicante, interpuso recurso el día 25 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primera. Basa el registrador su calificación en el artículo el art. 98.2 de la Ley 24/2001, que es ley especial respecto de los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, del que resulta que la función calificadora se extiende a la reseña identificativa del documento y a la congruencia de éste con el título presentado.

Segunda. Conforme al art. 98 de la Ley 24/2001, la valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura, efectivamente, 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, lo que ocurre en este caso, en tanto el cuanto se ha referido el juicio de suficiencia al negocio que recoge la escritura y que no es otro que la aceptación y la adjudicación de la herencia.

Tercera. En la escritura calificada, el notario identifica el poder del que procede la representación identificando al notario autorizante, el número de protocolo y la fecha de su otorgamiento y se emite juicio de suficiencia del mismo congruente con el contenido de la escritura.

Cuarta. En la interpretación que el TS realiza del art. 98 de la Ley 24/2001, en la citada sentencia 643/2018, “corresponde al notario autorizante el juicio de suficiencia, que incluye el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación”, 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”, y “sin que el registrador pueda revisar este juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante.

Resulta, pues:

1. Que el notario debe comprobar y expresar que ha comprobado esos tres extremos, que son completamente distintos entre sí.
2. Que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia.
3. Que el registrador debe calificar que el notario haya cumplido su obligación de comprobar y expresar que ha comprobado la validez, vigencia y suficiencia de la representación.

Todo ello se cumple en la escritura calificada.

Quinta. Pero el registrador, claramente para no incurrir en la valoración del juicio de suficiencia, lo que no permite el Tribunal Supremo (en este sentido, las Sentencias de 20 de noviembre de 2018 y de 22 de noviembre de 2018), reconduce el problema a una posible falta de congruencia que resultaría de un posible conflicto de intereses.

Adviértase que el Tribunal Supremo entiende que la congruencia se predica del negocio que se formaliza en la escritura. Es decir, si la escritura es de aceptación y adjudicación de herencia, el juicio de suficiencia tiene que ser de una aceptación y adjudicación de herencia.

Cuando el notario analiza si el poder es bastante para un negocio, comprueba si tiene facultades, si su actuación está dentro de los límites del poder, si el apoderado está abusando del poder en su beneficio o si hay un autocontrato ilícito por existir conflicto de intereses. Si el poder está mal, deniega su intervención. Si el poder está bien, emite su juicio de suficiencia. Y esa valoración la hace el notario en relación con un negocio jurídico concreto. De ahí que tenga que existir una correlación entre el juicio de suficiencia y el negocio, que existe. Pero todo lo relativo a si el poder es suficiente, queda amparado por el juicio de suficiencia del notario y no puede ser revisado por el registrador.

Sexto. Es cierto que en Resoluciones como las de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017 (ésta citada por el registrador), 31 de octubre de 2020, 9 de marzo, 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023 y 13 de febrero y 24 de septiembre de 2024, al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, se resuelve que el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Es reseñable que en la Resolución de 13 de febrero de 2012, que cita la más reciente de 24 de septiembre de 2024, se puso de relieve que: en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral. Y sigue diciendo: En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia.

Sexta. Es precisamente por el posible conflicto de intereses –que el registrador concluye que puede existir en este caso y que le plantea una cuestión de congruencia– que se suspende la inscripción.

Séptimo. Debe tomarse en consideración que yo, notario autorizante, si he tomado en consideración la posible existencia de conflicto de intereses en este caso, algo completamente necesario para poder emitir el juicio de suficiencia. Concretamente, se constata en la escritura que en la adjudicación de la herencia no existe conflicto alguno en tanto en cuanto se realiza exactamente conforme a la ley argelina.

Octavo. Es preciso acudir en este punto a la doctrina de la Dirección General sobre el autocontrato y el conflicto de intereses.

De las resoluciones antes citadas resulta clara una cosa: la autocontratación no está prohibida si no implica un conflicto de intereses. Es por eso, recordamos, que la resolución de 13 de febrero de 2012, que cita la más reciente de 24 de septiembre de 2024, sólo permite que la calificación entre en la valoración de la autocontratación si hay conflicto de intereses.

Noveno. ¿Hay conflicto de intereses en el caso a que la escritura se refiere?

La escritura de aceptación y adjudicación de herencia se hace respetando la declaración de herederos argelina que determina exactamente el porcentaje que corresponde a cada heredero. Así las cosas, la representante de todos los herederos no puede hacer otra cosa que respetar la Frehda, lo que hace en este caso, sin que exista ninguna adjudicación que no responda exactamente a los porcentajes que establece la misma.

Así las cosas, cabe recordar que, como ya puso de manifiesto esta Dirección General en Resolución de 11 de mayo de 1998, que cita la de 24 de septiembre de 2024, la regla general es la de que el representante de uno de los herederos no puede actuar en nombre de otro coheredero si no está expresamente autorizado para ello, salvo que, por la forma de actuar del representado (v. gr. cuando en una partición de herencia se adjudican a los herederos en proporción a sus cuotas hereditarias todos los bienes que componen la misma), resulte haberse resuelto con imparcialidad dicha representación.

Lo mismo cabe decir, más aún, cuando el apoderado es un extraño a la sucesión, que nada recibe en ella y que realiza la partición de acuerdo con la Frehda.

Como resulta de las resoluciones citadas de 13 de febrero de 2012, que cita la más reciente de 24 de septiembre de 2024, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, debe valorarse teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (que no

existe en este caso al representar a todos los interesados y no actuar en su propio interés) y el potencial perjuicio para el representado (que ahora argumentaremos, no existe en este caso por aplicación del criterio del orden público).

Décima. Efectivamente ¿puede decirse que hay conflicto de intereses por el hecho de que el hijo varón reciba lo mismo que sus hermanas al haber aplicado yo, el notario, el criterio del respeto al orden público español como límite a la aplicación del Derecho extranjero?

De acuerdo con el artículo 35 del Reglamento de Sucesiones, referente al orden público, sólo podrá excluirse la aplicación de una disposición de la ley de cualquier Estado designada por el presente Reglamento si esa aplicación es manifiestamente incompatible con el orden público del Estado miembro del foro.

El considerando 58 del mismo cuerpo legal indica que en circunstancias excepcionales, los tribunales y otras autoridades competentes que sustancien sucesiones en los Estados miembros deben, por consideraciones de interés público, tener la posibilidad de descartar determinadas disposiciones de la ley extranjera cuando, en un caso concreto, la aplicación de esas disposiciones sea manifiestamente incompatible con el orden público del Estado miembro de que se trate.

Del Reglamento de Sucesiones resulta entonces que el notario, como autoridad que sustancia la sucesión, tiene la posibilidad de no aplicar la Frehda si es manifiestamente incompatible con el orden público español. En el caso que nos ocupa, lo es, lo que no discute el registrador, razón por la cual yo, notario autorizante, he excluido su aplicación y aplicado la Frehda, sí, pero con la limitación, con el tamiz, del orden público español.

La aplicación del orden público no debe ser en ningún caso opcional para el notario; es decir, apreciada la incompatibilidad con el orden público español, el notario no puede no aplicarla. Aunque la dicción del Reglamento de Sucesiones es más tibia, no cabe duda de su sentido, que es lo que, por otra parte, dispone, en general, el artículo 12.3 de nuestro Código Civil, según el cual, en ningún caso tendrá aplicación la ley extranjera cuando resulte contraria al orden público.

Si el notario aplica la Frehda con el tamiz de orden público porque debe hacerlo, y porque otra cosa contraviene el principio de igualdad entre sexos que constituye un principio de orden público y constitucional, no cabe duda, entonces, de que la representante de todos los herederos no hace más que hacer las adjudicaciones con arreglo a la Frehda, sin separarse de ella, salvo en lo que el notario impone en su aplicación, como autoridad que sustancia la sucesión por disposición legal y sin que pueda hacerlo de otra manera. Y no debe ser precisa la ratificación del hijo heredero para salvar un presunto conflicto cuando no está en su mano la decisión de recibir más o lo mismo que sus hermanas ¿O es que debe depender de su ratificación recibir lo mismo que sus hermanas?».».

V

El día 9 de mayo de 2025, el registrador de la Propiedad 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; 1712 y 1713 del Código Civil; 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, Sala de lo Civil, de 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) y 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 de febrero y 31 de agosto de 2020, 23 de junio y 22 de julio de 2021 y 11 de abril, 11 de julio y 4, 16 y 17 de noviembre de 2022.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don R. Z., de nacionalidad argelina, por la que de la mitad indivisa de determinada finca se adjudican a su esposa, doña F. R., tres veinticuatroavas partes indivisas y a cada uno de sus hijos, don S. R., doña S. y doña S. Z., siete veinticuatroavas partes indivisas.

Todos los interesados son de nacionalidad argelina y la sucesión se rige por la Ley argelina, si bien, por haber fallecido el causante sin otorgar testamento, el título sucesorio es la declaración de herederos (Frehda) autorizado por una notaria de Argelia, de la que resulta que son herederos del causante, de conformidad con el Derecho de dicho país: la esposa del causante, doña F. R., en cuatro treintaidosavas partes; el hijo del causante, don S. R. Z., en catorce treintaidosavas partes; y las dos hijas del causante, doña S. y doña S. Z., en siete treintaidosavas partes cada una de ellas.

No obstante, en la escritura se expresa lo siguiente: «Utilizando yo, notario, como encargado de tramitar la sucesión, el criterio corrector del orden público en la aplicación del Derecho argelino, la parte que corresponde a los hijos en la sucesión deben corresponder por igual al hijo y a las hijas y, en consecuencia, y para evitar decimales, deben recibir: La esposa del causante, Doña F. R.: 3/24 partes. A cada uno de los hijos del causante, S. R., S., y S. Z.: 7/24 partes cada uno». Y los interesados aceptan la herencia y se adjudican tales participaciones en la mitad indivisa de la citada finca que se inventaría.

En el otorgamiento de la escritura interviene doña N. D. en representación de todos los interesados en la herencia; y, en cuanto a la representación del heredero don S. R. Z., lo hace en virtud de un poder especial otorgado en Quebec ante el notario don Guillaume Gosselin, el día 10 de julio de 2024, respecto del cual la notaria autorizante expresa lo siguiente:

«Copia autorizada del mismo apostillada y traducida tengo a la vista y de ella se desprende que la apoderada tiene facultades que, a mi juicio, son suficientes para llevar a cabo la presente escritura de aceptación y adjudicación de herencia y todos los pactos y actos en ella contenidos.

Mi juicio de suficiencia se extiende, por mi conocimiento del Derecho de la región de Quebec en este punto, a la equivalencia de funciones del Notario de Quebec y del Notario español (ambos Notarios de tipo latino) y a la equivalencia de forma y efectos entre el poder notarial español y el de Quebec, ambos documentos públicos con los mismos efectos que al documento público de poder se atribuyen en España».

También añade la notaria que «en la adjudicación de la herencia no existe conflicto alguno en tanto en cuanto se realiza exactamente conforme a la ley argelina».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «no parece resultar congruente la calificación que hace la señora Notario autorizante de los actos jurídicos para los que está facultado el representante con el contenido del título, al haberse omitido, en su caso, las facultades de ejercicio del poder alegado respecto del

poderdante, doña [sic] S. R. Z., en supuesto de conflicto de intereses, como podría ser el caso, por haberse aplicado el principio de orden público y recibir dicho señor Z. menos participación de lo que le correspondería de acuerdo con el Derecho Argelino aplicable a la sucesión».

La notaria recurrente alega, en síntesis, que, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de esta, 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, lo que ocurre en este caso, en tanto el cuanto se ha referido el juicio de suficiencia al negocio que recoge la escritura y que no es otro que la aceptación y la adjudicación de la herencia. Y añade que en la adjudicación de la herencia no existe conflicto de intereses en tanto en cuanto se realiza exactamente conforme a la ley argelina, si bien con aplicación del criterio de orden público que impide la desigualdad de derechos sucesorios por razón de sexo, conforme al artículo 35 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo.

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 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».

De la interpretación de la referida norma legal 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) 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.

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».

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, 9 de marzo, 27 de abril, 22 de mayo, 21 de septiembre y 15 y 28 de noviembre de 2023, 28 de mayo, 20 de junio y 24 de septiembre de 2024 y 4 de febrero y 18 de marzo de 2025). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

3. En relación con el conflicto de intereses a que se refiere el registrador en su calificación, según la doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017, 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020, 5 de octubre de 2021, 27 de julio de 2022, 9 de marzo, 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023 y 13 de febrero y 24 de septiembre de 2024), «al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que “en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, ‘la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...’, y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del ‘dominus’. Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del ‘dominus negotii’ que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, a parte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el transmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguardia judicial de los asientos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria y el de fe pública registral del artículo 34 de la misma, cuyo sustento no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la autocontratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral. Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello con independencia de que se entienda que la voluntad del representado, que permite dicha autocontratación, constituye una particular forma de poder de representación (poder para autocontratar); una modalización del genérico poder de representación; o una autorización o licencia distinta del mero negocio de apoderamiento, pues, a efectos de la calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del ‘dominus negotii’, salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses”».

A tal efecto cabe recordar que, como ya puso de manifiesto esta Dirección General en Resolución de 11 de mayo de 1998 (vid. también Resoluciones de 13 de febrero y 24 de septiembre de 2024), la regla general es la de que el representante de uno de los herederos no puede actuar en nombre de otro coheredero si no está expresamente autorizado para ello, salvo que, por la forma de actuar del representado (v. gr. cuando en una partición de herencia se adjudican a los herederos en proporción a sus cuotas

hereditarias todos los bienes que componen la misma), resulte haberse resuelto con imparcialidad dicha representación.

Esto es lo que ocurre en el presente caso, pues el representante de los herederos no hace sino adjudicar el único bien hereditario por cuotas indivisas según la participación que a cada uno de ellos corresponde según el título sucesorio, siquiera haya corregido la notaria la aplicación de éste por razones de orden público –para impedir discriminación por razón de sexo– conforme al artículo 35 del citado Reglamento europeo de sucesiones [Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012]. Y es que esta corrección es obligada por razones de orden público sin que, por tanto, dependa de la decisión del representante de los interesados.

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, 10 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.