

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4605 *Resolución de 29 de octubre 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 Madrid n.º 44 a la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. C. C., abogada, en nombre y representación de doña E. C. B., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 44, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales.

Hechos

I

Se autorizó el día 5 de marzo de 2025 por el notario de Madrid, don Rafael González Gozalo, con el número 669 de protocolo, escritura de liquidación de sociedad de gananciales, en la que comparecían, de una parte, doña E. C. B., y de otra, doña E. J. P. C.

Intervenía la primera en su propio nombre y derecho y, la segunda, en nombre y representación de su padre, don H. H. P. G. Consta en la escritura: «Ejerce dicha representación en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Gandía, Don Luis Moreno Ávila, el día 15 de julio de 2020, bajo el número 978 de orden de su protocolo, de la que resulta facultada para única y exclusivamente en relación con la vivienda sita en Madrid, calle (...) pueda transmitir la participación de la que sea titular en la finca indicada a favor de la ex esposa del poderdante Doña E. C. B., por cualquier título, bien sea venta, liquidación de la sociedad conyugal o extinción de condominio, por el precio que determine, al contado o aplazado, dar carta de pago del precio recibido». El notario aseveraba que copia autorizada de la citada escritura había tenido a la vista, y «califico positivamente la suficiencia del referido poder para el otorgamiento de la escritura de liquidación de sociedad conyugal».

En dicha escritura, los comparecientes exponían:

«I. Que la sociedad conyugal de gananciales de la compareciente y del representado está integrada por:

1. Activo». Una vivienda valorada en 104.746,09 euros.

«Título.—La finca descrita pertenece al matrimonio con carácter ganancial, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, el día 2 de diciembre de 2010».

«Cargas y gravámenes.—La finca descrita, sin perjuicio de afecciones fiscales, se encuentra gravada» con «una hipoteca a favor de la entidad “Barclays Bank S.A.”, hoy “Caixabank, S.A.”, en garantía de un préstamo» de 87.610,90 euros de principal, «formalizada escritura autorizada por el Notario don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, de Madrid, el día 2 de Diciembre de 2.010».

«2. Pasivo.

2.1 Que ambos son titulares de un préstamo hipotecario a favor de “Barclays Bank S.A.”, hoy “Caixabank, S.A.”, que grava la finca descrita, con un capital pendiente de amortizar que asciende, a fecha de hoy, según manifiestan a la cantidad cuarenta mil ciento veinte euros con ochenta y siete céntimos de euro (40.120,87 €).

II. Que mediante Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2, de los de Gandía, de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, se decretó el divorcio de los cónyuges comparecientes, con la consiguiente disolución de su anterior régimen económico matrimonial de gananciales.

III. Avalúo y determinación de haberes.—Después de realizado el inventario de los bienes gananciales, y una vez descontadas las deudas, éstos ascienden a un valor total de: sesenta y cuatro mil seiscientos veinticinco euros con veintidós céntimos de euro (64.625,22 €).

Por tanto, corresponde a cada uno de los cónyuges un haber de: treinta y dos mil trescientos doce euros con sesenta y un céntimos de euro (32.312,61 €).

Y ello expuesto, los comparecientes otorgaban:

«Primero. Disuelta la sociedad de gananciales de pleno derecho por el otorgamiento de capitulaciones [sic], según prescribe el artículo 1.392.4 del Código Civil, proceden los comparecientes a la liquidación de la misma, y en pago de sus respectivos haberes, al amparo de lo dispuesto en los artículos 406 y 1.062 del Código Civil, dado que la finca inventariada es indivisible o desmerecería mucho con su división, convienen en adjudicar ésta a doña E. C. B., quien asume la totalidad de la deuda hipotecaria que grava la finca adjudicada, en la cual se subroga.

Valor adjudicado (Una vez descontada la deuda): sesenta y cuatro mil seiscientos veinticinco euros con veintidós céntimos de euro (64.625,22 €).—

Doña E. C. B., lleva por tanto, un exceso de adjudicación de treinta y dos mil trescientos doce euros con sesenta y un céntimos de euro (32.312,61 €), que han quedado compensados previamente con su exesposo don H. H. P. G. según manifiesta doña E. J. P. C al no haberse hecho cargo don H. H. P. G del pago su parte en las cuotas de la hipoteca en las anualidades desde octubre de 2017 hasta la actualidad, ni haber abonado los recibos de IBI, ni de comunidad correspondientes a las anualidades desde el año 2017 hasta el año 2024 ambos inclusive, siendo dichas cantidades impagadas por el señor H. H. P. G, y asumidas por la señora doña E. J. P. C. [sic].

Segundo. Con dichas adjudicaciones la compareciente y el representado se dan por total y absolutamente pagados de su respectiva participación en la sociedad conyugal, declarando no tener nada que reclamarse.

Tercera. Asunción de deuda. - Doña E. J. P. C. [sic], con efectos desde el otorgamiento de esta escritura, asume la totalidad de la obligación personal garantizada con la hipoteca respecto al préstamo hipotecario que grava la finca adquirida, quedando subrogada en la obligación personal e hipotecaria, y respondiendo de la deuda, además de con la finca hipotecada, en los términos previstos en el artículo 1911 del Código Civil.

Doña E. J. P. C. [sic] adquiere la condición de deudora única, liberando y exonerando a don H. H. P. G. de cualquier responsabilidad que, por razón de dicho gravamen, en lo concerniente a la finca objeto de esta escritura, pudiera derivarse».

II

Presentada dicha escritura Registro de la Propiedad de Madrid número 44, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña C. B., E., el día 05/03/2025, bajo el asiento número 943, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 2091, que corresponde al documento autorizado por el notario de Madrid Don Rafael González Gozalo, con el

número 669/2025 de su protocolo, de fecha 05/03/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1. Se presenta una escritura de liquidación de la sociedad de gananciales formada por Doña E. C. B. y Don H. H. P. G. Los citados señores se divorciaron en virtud de sentencia judicial, según hacen constar en la escritura, sin que acompañen testimonio de la sentencia firme de divorcio ni certificado del Registro Civil en el que conste inscrita la sentencia de divorcio.

2. La citada Doña E., adquirió la finca con NIE, y ahora en la escritura que se presenta, la citada señora comparece con DNI, para lo cual aporta únicamente una fotocopia del Certificado expedida por el jefe de la Comisaría de (...) sin que el Notario lo diga en la propia escritura.

Fundamentos de Derecho.

1. Debe aportarse testimonio de la sentencia firme de divorcio y certificado del Registro Civil del matrimonio de los excónyuges en el que conste inscrito el divorcio.

2. Es necesario subsanar mediante diligencia la escritura para hacer constar que la señora adquirió en su día con NIE, pero que en la actualidad al haber adquirido la nacionalidad española comparece con DNI, protocolizando el Notario el certificado expedido por la Comisaría o aportándose el original de dicho certificado.

Los defectos son subsanables.

Las calificaciones del Registrador podrán (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Ignacio de los Mozos Touya registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44 a día veintinueve de abril del dos mil veinticinco».

Se emitió una segunda nota de calificación en estos términos:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña C. B., E., el día 05/03/2025, bajo el asiento número 943, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 2091, que corresponde al documento otorgado por el notario de Madrid Rafael González Gozalo, con el número 669/2025 de su protocolo, de fecha 05/03/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes.

Hechos:

Primero: Subsanaos los defectos invocados en Nota de calificación de fecha veintinueve de abril de dos mil veinticinco.

Segundo: Se ha observado, no obstante, el siguiente defecto que impide la inscripción: Dada la naturaleza de las manifestaciones realizadas por la representante del señor Don H. H. P. G. en relación a las cantidades dejadas de abonar por el representado, que dan lugar a que no reciba cantidad alguna por el exceso de adjudicación por lo que precisa de la ratificación del representado del contenido de la escritura referenciada.

Fundamentos de Derecho:

1. Artículo 1259 en relación con los artículos 1709 y siguientes, particularmente el artículo 1714 todos del Código Civil.

Los defectos son subsanables.

Las calificaciones del Registrador podrán (...).

Madrid, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Ignacio de los Mozos Touya registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44 a día diez de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. C. C., abogada, en nombre y representación de doña E. C. B., interpuso recurso el día 4 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. Del objeto del recurso y la normativa aplicable.

El presente recurso se interpone al amparo de lo dispuesto en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra la calificación desfavorable emitida por el Registrador de la Propiedad n.º 44 de Madrid con fecha 10 de julio de 2025.

La calificación impugnada se fundamenta en que la apoderada realiza manifestaciones sobre las deudas que afectan a su representado sin que este reciba compensación económica por el exceso de adjudicación. Esta parte considera que dicha calificación no es conforme a Derecho, pues el negocio jurídico documentado se encuentra amparado por el poder de representación válido y suficiente, cuyo alcance ha sido debidamente calificado por el Notario autorizante.

Segundo. Sobre el juicio de suficiencia notarial y el alcance de la calificación registral. Infracción del artículo 98 de la ley 24/2001.

El artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece el marco que regula la valoración de la representación en los instrumentos públicos y los límites de la calificación registral respecto. Dicho precepto dispone que:

1. El Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que acredite la representación y expresará que, a su juicio, las facultades son suficientes para el acto o contrato concreto.

2. La reseña y la valoración de suficiencia del Notario harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada. En consecuencia, el Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado, sin que pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

En el presente caso, el Notario autorizante de la escritura de liquidación de gananciales ha cumplido escrupulosamente con dichos requisitos: ha identificado el poder notarial y ha emitido un juicio expreso sobre la suficiencia de las facultades para el acto concreto de liquidar la sociedad de gananciales.

La calificación registral, al exigir la ratificación del poderdante por el resultado patrimonial de la liquidación, excede los límites establecidos. No se cuestiona la existencia de la reseña ni del juicio de suficiencia, ni se alega una incongruencia formal (como sería, por ejemplo, que el poder fuera para vender y el acto fuera una donación). En su lugar, el Registrador realiza una valoración de fondo sobre el contenido del acuerdo voluntario de liquidación, entrando a juzgar si el negocio es o no perjudicial para el representado. Esta actuación supone una revisión del juicio de suficiencia notarial, lo cual está vedado por la ley.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja de 26 de marzo de 2018 es clara al respecto, al señalar que el Registrador “lo que hace en realidad, lejos de limitarse a la apreciación de una posible incongruencia, es examinar la corrección del juicio de suficiencia emitido por el notario, lo que excede de sus facultades”.

Tercero. Sobre la inexistencia de extralimitación en el poder y la validez del negocio jurídico de liquidación de gananciales.

El poder otorgado por Don H. H. P. G. a favor de su hija confiere, según se ha manifestado, “plenas facultades para liquidar la sociedad de gananciales, aceptar adjudicaciones, renunciar a saldos, realizar manifestaciones y firmar cuantas escrituras sean necesarias.”

La liquidación de la sociedad de gananciales es un negocio jurídico complejo en el que rige el principio de autonomía de la voluntad de las partes. Los cónyuges, o sus representantes, pueden distribuir los bienes y las deudas de la forma que tengan por conveniente. El hecho de que uno de ellos no reciba una compensación económica por un exceso de adjudicación a favor del otro es una consecuencia del pacto alcanzado, que puede obedecer a múltiples causas (asunción de deudas, compensación de créditos entre los cónyuges, etc.).

La facultad expresa de “renunciar a saldos” ampara perfectamente la posibilidad de que el reparto no sea matemáticamente exacto desde una perspectiva puramente económica. Por tanto, la apoderada no se ha extralimitado en sus funciones, sino que ha actuado dentro del marco de las facultades que le fueron conferidas.

Exigir una ratificación en este contexto desvirtúa la figura de la representación voluntaria, cuya finalidad es precisamente evitar la comparecencia personal del poderdante, especialmente en casos como el presente, en que este se encuentra fuera de España».

IV

Con fecha de 21 de agosto de 2025, el registrador de la Propiedad emitió el informe requerido por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, elevando el expediente a este Centro Directivo para su resolución. No consta haberse conferido traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado para formular alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008, y de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 2015 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero, 17 de septiembre y 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de marzo, 4 y 16 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 y 22 de mayo de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de liquidación de sociedad de gananciales otorgada por doña E. C. B., en su propio nombre y derecho, y por doña E. J. P. C., en nombre y representación de su padre, don H. H. P. G., haciendo uso del poder que éste le confirió en escritura autorizada por el notario de Gandía, don Luis Moreno Ávila, el día 15 de julio de 2020, bajo el número 978 de orden de su protocolo, por el que resulta facultado para única y exclusivamente en relación con el inmueble objeto de la escritura de liquidación de sociedad de gananciales, pueda transmitir la participación de la que sea titular en la finca indicada a favor de la ex esposa del poderdante doña E. C. B., por cualquier título, bien sea venta, liquidación de la sociedad conyugal o extinción de condominio, por el precio que determine, al contado o aplazado, dar carta de pago del precio recibido.

De la escritura citada procede reseñar los siguientes particulares:

- la siguiente aseveración del notario autorizante: «Me exhibe copia autorizada del mismo, y yo, el Notario, califico positivamente la suficiencia del reiterado poder para el otorgamiento de esta escritura de liquidación de sociedad conyugal».
- en la citada escritura se dice que la sociedad conyugal de gananciales de doña E. C. B. y don H. H. P. G. está integrada por la vivienda que en la misma se describe. La referida vivienda se valora en 104.746,09 euros y se dice que está gravada con una hipoteca de la que queda un saldo pendiente de amortizar de 40.120,87 euros, por lo que corresponde a cada 32.312,61 euros.
- que otorgan: «Primero.–Disuelta la sociedad de gananciales de pleno derecho por el otorgamiento de capitulaciones [sic], según prescribe el artículo 1.392.4 del Código Civil, proceden los comparecientes a la liquidación de la misma, y en pago de sus respectivos haberes, al amparo de lo dispuesto en los artículos 406 y 1.062 del Código Civil, dado que la finca inventariada es indivisible o desmerecería mucho con su división, convienen en adjudicar ésta a doña E. C. B., quien asume la totalidad de la deuda hipotecaria que grava la finca adjudicada, en la cual se subroga. Valor adjudicado (Una vez descontada la deuda): sesenta y cuatro mil seiscientos veinticinco euros con veintidós céntimos de euro (64.625,22 €).–Doña E. C. B., lleva por tanto, un exceso de adjudicación de treinta y dos mil trescientos doce euros con sesenta y un céntimos de euro (32.312,61 €), que han quedado compensados previamente con su exesposo don H. H. P. G. según manifiesta doña E. J. P. C al no haberse hecho cargo don H. H. P. G del pago su parte en las cuotas de la hipoteca en las anualidades desde octubre de 2017 hasta la actualidad, ni haber abonado los recibos de IBI, ni de comunidad correspondientes a las anualidades desde el año 2017 hasta el año 2024 ambos inclusive, siendo dichas cantidades impagadas por el señor H. H. P. G, y asumidas por la señora doña E. J. P. C. [sic]».
- que «con dichas adjudicaciones la compareciente y el representado se dan por total y absolutamente pagados de su respectiva participación en la sociedad conyugal, declarando no tener nada que reclamarse».
- asunción de deuda: «Doña E. J. P. C. [sic], con efectos desde el otorgamiento de esta escritura, asume la totalidad de la obligación personal garantizada con la hipoteca respecto al préstamo hipotecario que grava la finca adquirida, quedando subrogada en la obligación personal e hipotecaria, y respondiendo de la deuda, además de con la finca hipotecada, en los términos previstos en el artículo 1911 del Código Civil. Doña E. J. P. C. [sic] adquiere la condición de deudora única, liberando y exonerando a don H. H. P. G. de cualquier responsabilidad que, por razón de dicho gravamen, en lo concerniente a la finca objeto de esta escritura, pudiera derivarse».

2. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, es objeto de una primera calificación desfavorable en fecha de 29 de abril de 2025, indicándose como defecto: «1. Se presenta una escritura de liquidación de la sociedad de gananciales formada por Doña E. C. B. y Don H. H. P. G. Los citados señores se divorciaron en virtud de sentencia judicial, según hacen constar en la escritura, sin que acompañen testimonio de la sentencia firme de divorcio ni certificado del Registro Civil en el que conste inscrita la sentencia de divorcio. 2. La citada Doña E., adquirió la finca con NIE, y ahora en la escritura que se presenta, la citada señora comparece con DNI, para lo cual aporta únicamente una fotocopia del Certificado expedida por el jefe de la Comisaría de (...) sin que el Notario lo diga en la propia escritura. Fundamentos de Derecho 1. Debe aportarse testimonio de la sentencia firme de divorcio y certificado del Registro Civil del matrimonio de los excónyuges en el que conste inscrito el divorcio. 2. Es necesario subsanar mediante diligencia la escritura para hacer constar que la señora adquirió en su día con NIE, pero que en la actualidad al haber adquirido la nacionalidad española comparece con DNI, protocolizando el Notario el certificado expedido por la Comisaría o aportándose el original de dicho certificado. Los defectos son subsanables».

Y en fecha de 10 de julio de 2025, se emite una segunda nota de calificación –que es la recurrida–, en estos términos: «Primero: Subsanados los defectos invocados en Nota de calificación de fecha veintinueve de abril de dos mil veinticinco. Segundo: Se ha observado, no obstante, el siguiente defecto que impide la inscripción: Dada la naturaleza de las manifestaciones realizadas por la representante del señor Don H. H. P. G. en relación a las cantidades dejadas de abonar por el representado, que dan lugar a que no reciba cantidad alguna por el exceso de adjudicación por lo que precisa de la ratificación del representado del contenido de la escritura referenciada. Fundamentos de Derecho: 1. Artículo 1259 en relación con los artículos 1709 y siguientes, particularmente el artículo 1714 todos del Código Civil. Los defectos son subsanables».

3. En la nota de calificación de fecha de 10 de julio de 2025 y con independencia de la escritura calificada, no se expresan los documentos que fueron aportados y que el registrador tuvo en cuenta al formularla. No obstante, de su informe resulta que se aportaron, al menos: la sentencia de divorcio de fecha 29 de enero de 2019 y el posterior convenio regulador suscrito el día 24 de septiembre de 2020, documentos ambos que obran en el expediente que integra el recurso.

La sentencia dictada el día 29 de enero de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Gandía en el procedimiento familia divorcio contencioso número 428/2018, siendo parte demandada doña E. C. B. y parte demandante don H. H. P. G., recogía entre otros extremos, lo siguiente: «Fundamento de Derecho (...) Quinto.–En cuanto a la petición formulada por la parte demandada del abono por mitad de los gastos relativos a la vivienda que fuera familiar, teniendo en cuenta que las partes estuvieron casadas en sociedad de gananciales y que el inmueble les pertenece a ambos éstos deberán seguir satisfaciendo de forma conjunta los gastos relativos a la propiedad del inmueble al menos hasta que se liquide la sociedad de gananciales ya que en la escritura de capitulaciones matrimoniales se difirió ésta (...) Fallo Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por H. H. P. G., contra E. C. B., debo acordar y acuerdo el divorcio de los expresados, con todos los efectos legales, y en especial los siguientes: (...) 4.º– El uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella se atribuye a la esposa debiendo satisfacer entre ambos consortes los gastos propios de la titularidad conjunta de esta hasta que se liquide la sociedad de gananciales».

Y en el convenio regulador, suscrito por doña E. C. B. y don H. H. P. G. el día 24 de septiembre de 2020 y aprobado por sentencia dictada el día 29 de junio de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Gandía, procedimiento: familia, modificación de medidas supuesto mutuo acuerdo número 50/2621, se acuerda, entre otros extremos, lo siguiente: «Sexta.–De los bienes en común: El régimen económico matrimonial de los esposos es el de absoluta separación de bienes, en virtud de lo establecido en la Escritura de Capitulaciones Matrimoniales otorgada ante el Notario Don José Gregorio Juncos Martínez, con número de protocolo 2.442. Ambos comparecientes acuerdan que la que era la vivienda familiar, único bien en común, se adjudica a la esposa, Doña E. C. B. La esposa se hará cargo a partir de la firma del presente de la cuota hipotecaria que grava dicha vivienda. Los gastos derivados de la escritura notarial, así como el IAJD y demás serán abonados al 100% por la Señora C. Asimismo, se realizarán todas las gestiones necesarias a fin de que la vivienda y la hipoteca que la grava consten a nombre de la Señora C., y la retirada del banco como titular de la deuda al Señor P.».

4. Así las cosas, 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 del citado artículo 98 por el Tribunal Supremo (cfr. 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.

5. Como puso 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 y 9 de marzo y 27 de abril de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

6. El defecto alegado por el registrador de la Propiedad no puede ser mantenido. En primer lugar, porque doña E. J. P. C. actúa en nombre y representación de su padre don H. H. P. G., en virtud de un poder que el notario autorizante ha calificado positivamente como suficiente para el otorgamiento de la escritura de liquidación de sociedad conyugal, sin que en ningún momento –y este extremo es importante– el registrador de la Propiedad haya considerado que el juicio de suficiencia del notario autorizante sea incongruente; es decir, que el negocio jurídico celebrado no sea de liquidación de sociedad conyugal, sino que más bien lo que da a entender es que dado los términos en que esta se produce se precisa la ratificación de la parte poderdante.

Y como dice la Resolución de 22 de mayo de 2023 de esta Dirección General, en este supuesto la calificación comporta una revisión notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas que no compete al registrador de la Propiedad, pues no se trata de uno de los supuestos en los cuales –según la doctrina de la Dirección General– por error evidente en el juicio que bajo su responsabilidad emita el notario, pueda ser entendido como falta de congruencia entre dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, y el contenido del negocio formalizado en la escritura calificada.

En segundo lugar, a la hora de valorar el alcance o suficiencia del poder desde el punto de vista temporal, lo lógico es atender al momento del otorgamiento de la escritura en ejecución del poder, no al del otorgamiento del poder; y en el supuesto contemplado en la cláusula sexta del convenio regulador suscrito con fecha de 24 de septiembre de 2020 por doña E. C. B. y don H. H. P. G., aprobado judicialmente, ambos acuerdan: a) que la que era vivienda familiar –único bien en común–, se adjudique a la esposa doña E. C. B., la cual se hará cargo a partir de la firma del convenio de la cuota hipotecaria que grava la vivienda, y b) que se realizasen todas las gestiones necesarias a fin de que la vivienda y la hipoteca que la grava consten a nombre de doña E. C. B., y la retirada del banco como titular de la deuda don H. H. P. G.

El convenio regulador no explica la causa o razón por la cual la vivienda se adjudica en su totalidad a la esposa, pero entra dentro de la racional, que ello no es debido a que el saldo pendiente de amortizar por razón de la hipoteca que grava la vivienda sea igual

al valor de la vivienda, por lo que evidentemente tiene que haber otras razones, que son las que se han puesto de manifestó en la escritura. En cualquier caso, lo querido por don H. H. P. G., es que la vivienda, único bien en común, se adjudique a la espóra doña E. C. B. y que ésta asuma la carga hipotecaria que la grava, que es efectivamente lo pactado en la escritura cuya nota de calificación se recurre.

Esta Dirección General acuerda estimar el recurso interpuesto, debiendo también recordar su doctrina conforme la cual, y sin obviar la importancia del principio de legalidad, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su función, incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 5 de marzo de 2014, 28 de septiembre de 2016, 4 de octubre de 2017, 4 de junio y 26 de octubre de 2018 y 13 de febrero y 16 de septiembre de 2019, entre otras).

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