

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12263** *Resolución de 5 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don C. A. P., abogado, en nombre y representación, doña M. G. G., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara, doña Beatriz Casares Merino, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de agosto de 2025 por el notario de Cáceres, don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, con el número 2.391 de protocolo, se formalizó la aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don J. M. C. J., con base en un testamento otorgado el día 18 de noviembre de 1985 en el que legó a su esposa, doña M. G. G., el usufructo universal y vitalicio de toda su herencia, «con la cautela del párrafo 3.º del artículo 820 del Código Civil», e instituyó herederos, por partes iguales, a sus dos hijos, don J. J. y don J. M. C. G.

El causante falleció el día 20 de marzo de 2025, habiéndole premuerto, en estado de soltero, su hijo don J. J. C. G. el día 3 de mayo de 2003, de quien, por no haber otorgado testamento y fallecer sin descendientes, fueron declarados herederos abintestato su dos mencionados padres, por partes iguales, según acta autorizada el día 15 de julio de 2003 por la notaria de Alcántara, doña Inmaculada Molina Pilar, con el número 385 de protocolo.

La escritura calificada se otorgó por doña M. G. G. en su propio nombre y, además, en representación de su hijo y heredero, don J. M. C. G. El notario autorizante reseñaba la escritura de poder otorgada ante él mismo el día 2 de abril de 2025, con el número 998 de protocolo, afirmando que había tenido a la vista copia autorizada de esta escritura, y añadía lo siguiente: «Yo, el Notario, juzgo suficiente para este otorgamiento de Adjudicación de Herencia las facultades representativas que ostenta».

En la misma escritura calificada –en que también se liquidaba la sociedad de gananciales– se adjudicaba a la viuda, doña M. G. G., en pleno dominio, una mitad de los bienes gananciales (respecto de algunos de los cuales no se exhibía el título de adquisición), el usufructo de la mitad restante de los bienes gananciales y de la totalidad de los bienes privativos, y, además, se le adjudicaba, en nuda propiedad, una mitad de todos los bienes privativos y una cuarta parte de todos los bienes gananciales. Y al heredero se le adjudicaba, también, en nuda propiedad, una mitad de todos los bienes privativos y una cuarta parte de todos los bienes gananciales.

## II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara, 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 el día 19/09/2025, bajo el asiento número 1007, del diario 2025 y número de entrada 2098, que corresponde al documento otorgado por el notario de Cáceres, Alberto Sáenz de Santa María Vierna, con el número 2391/2025 de su protocolo, de fecha 28/08/2025. Ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

Se presenta en este Registro el documento arriba referenciado, en la que por el óbito de J. M. C. J., los herederos M. G. G. y J. M. C. G., aceptan pura y simplemente la herencia de dicho causante que consiste en las fincas números 3269 del término municipal de Zarza la Mayor, 4545 del término municipal de Zarza la Mayor, 5761 del término municipal de Zarza la Mayor, 1762 del término municipal de Zarza la Mayor, 4553 del término municipal de Zarza la Mayor, 2313 del término municipal de Alcántara, 2314 del término municipal de Alcántara, 5689 del término municipal de Alcántara, 5688 del término municipal de Alcántara. adjudicándose a favor de la viuda el usufructo de las fincas 3269, 4545, 5761, 1762, 4553, 2313, 2314, 5689, 5688 y 1/2 en nuda propiedad de las mismas, y del resto 1/2 en usufructo 1/2 en pleno dominio y 1/4 en nuda propiedad. A favor del Hijo la 1/2 en nuda propiedad de las fincas 3269, 4545, 5761, 1762, 4553, 2313, 2314, 5689, 5688 y 1/4 en nuda propiedad del resto de fincas. El causante falleció en estado de casado, de cuyo matrimonio tuvo dos hijos habiéndole premuerto uno de ellos, sin descendientes. En el testamento el causante instituye herederos a los dos hijos con sustitución vulgar a favor de sus descendientes. La madre comparece en su propio nombre y en representación del hijo vivo, en virtud de escritura de poder sin que en el mismo se salve el conflicto de intereses. A la madre se le adjudica la parte que le corresponde en su sociedad de gananciales, la parte que le corresponde por la herencia de su marido, en los términos que resulta del testamento y también la parte que le correspondería al hijo fallecido si viviese al tiempo de fallecimiento del padre pero sin que se exprese la causa de tal adjudicación. No se practica la inscripción de dicho documento por los siguientes defectos:

#### Defectos:

1. Incongruencia del juicio de suficiencia del Notario, al emitir el juicio de suficiencia no se hace mención expresa a la facultad de autocontratar o la autorización para incurrir en conflicto de intereses. En el presente caso, la existencia de conflicto de intereses o autocontrato entre representante y representado deriva de la adjudicación que se hace demás a la viuda incluso afectando a la legítima del hijo representado. El autocontrato supone un riesgo para el representado porque el conflicto de intereses en que incurre la representante puede determinar que no vele debidamente por los intereses de aquélla, celebrando un contrato sin el equilibrio de contraprestaciones que el Derecho confía obtener mediante el concurso de intereses opuestos. En consecuencia, se salva el autocontrato si en el propio título del que nace la representación la persona que otorga el poder autoriza expresamente al representante para autocontratar incluso en caso de que existan intereses contrapuestos, haciéndolo constar así el Notario en el juicio de suficiencia.

2. No se expresa una causa verdadera y lícita del exceso de adjudicación que lleva la viuda, pues si bien se dice que por herencia de su hijo Jorge le corresponde 241.317,96

euros, no se entiende esa adjudicación pues habiendo premuerto el hijo al padre nada adquiere el mismo y por tanto nada puede transmitir a la madre, porque la sustitución del testamento sólo está prevista a favor de los descendientes pero no de los ascendientes, de modo que la premoriencia del hijo sin descendientes hace que no existan sustitutos vulgares, por ello entra en juego el derecho de acrecer (arts. 981 y siguientes CC).

Fundamentos de Derecho:

Primero.

Tal y como señaló la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución 27 de noviembre de 2.017, siguiendo su propio criterio, “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.”

La Resolución de 13 de febrero de 2012 puso de relieve que 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...”, la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante 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.

Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios: de tracto sucesivo del artículo 20 de la LH, el de salvaguardia judicial de los asientos del párrafo tercero del artículo 1 de la LH 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. A la misma conclusión se llega cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia, 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.” A este respecto se ha pronunciado también la Dirección General en Resolución de 31 de agosto de 2.020 (Todo ello conforme al art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social).

Segundo.

Tal y como ha reiterado la Dirección General de los Registros y el Notariado (hoy Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública), en Resoluciones de 9 de Diciembre de 2014, 2 de Septiembre de 2016 y 12 de Abril de 2018, de acuerdo con el principio de consentimiento causal, vigente en nuestro ordenamiento jurídico, es precisa la existencia de una causa verdadera y lícita que se encuentre expresada en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma (artículo 1.277 del Código Civil).

En el presente caso la causa que se alega no es válida, pues fallecido el hijo antes que el padre sin descendientes y sin que en el testamento del padre no esté prevista la sustitución vulgar más que a favor de los descendientes del sustituido, la parte del hijo fallecido acrece al otro hijo por lo tanto nada adquiere la viuda del hijo fallecido (artículos 774 y ss; 981 y ss del Código Civil).

En consecuencia se suspende la inscripción del presente documento por los defectos arriba expresados.

Contra esta calificación (...)

Valencia de Alcántara, a siete de octubre del año dos mil veinticinco. El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Casares Merino registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara a día siete de octubre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. A. P., abogado, en nombre y representación, doña M. G. G., interpuso recurso el día 17 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alega los siguientes fundamentos de Derecho:

«1. Sobre el juicio de suficiencia notarial (Defecto 1.º).

El poder al que se hacer [sic] referencia por el que la madre actúa en nombre de su hijo, se otorgó previamente ante el propio Notario que posteriormente otorga la escritura de adjudicación de herencia, habiéndose realizado con conciencia de las adjudicaciones que luego se iban a efectuar y, constando expresamente (ver final página 2 e inicio 3), “aunque en el caso concreto existan intereses contrapuestos, doble o múltiple representación o se incida en la figura jurídica de la autocontratación”.

Concretamente se trata de un poder autorizado el 2 de abril de 2025, protocolo 998 del citado don Alberto Sáenz de Santa María Vierna.

A este respecto, es doctrina reiterada de la Dirección General (por ejemplo, Resoluciones de 13 de febrero de 2012, 27 de noviembre de 2017 y 31 de agosto de 2020) exige que, en los supuestos de posible autocontratación/conflicto de intereses, el juicio notarial de suficiencia debe ser expreso respecto a la autorización conferida al apoderado para autocontratar.

Y, en este caso, consta expresamente en la página 2 de la escritura: “Yo, el Notario, juzgo suficientes para este otorgamiento de Adjudicación de Herencia las facultades representativas que ostenta”.

Es más, el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, prevé que “los Registradores no podrán exigir que se les transcriba o acompañe el documento del que resulte la representación alegada, bastando que el Notario manifieste bajo su responsabilidad haber tenido a la vista dicho documento y, en base al mismo, juzgue suficientes las facultades representativas”.

No obstante, tal exigencia formalista no puede obstar a la inscripción cuando del propio documento notarial resulta acreditado que no existe realmente una situación perjudicial para el representado, ni se produce extralimitación material de las facultades conferidas, como ha reiterado la Dirección General, en Resoluciones de 15 de marzo de 2018 y 10 de julio de 2019, en supuestos donde la rigidez formal no puede desvirtuar el principio de legalidad y protección del tráfico jurídico.

Téngase en cuenta que Don J. M. C. G. es el único hijo y por tanto heredero forzoso de la propia doña M. G. G.

2. Sobre la causa de la adjudicación a la viuda (Defecto 2.º).

La resolución del Registro parte de una premisa errónea en su valoración, pues como indica en su último párrafo, considera que habría existido un acrecimiento a la “viuda del hijo fallecido”: (...)

Sin embargo esto no ha sido así, pues quien ha resultado beneficiaria del acrecimiento de la parte del hijo premuerto del causante no es la viuda de dicho hijo fallecido, que no existe, sino su propia madre y cónyuge del causante, que igualmente concurría a la herencia del causante junto con el otro hijo.

La citada madre, Doña M., no hereda por sustitución, sino que lo hace en su condición de heredera legítima del hijo de ambos premuerto, lo cual se corresponde con lo que señala el artículo 987 del Código Civil, que determina que “El derecho de acrecer tendrá también lugar entre los legatarios y los usufructuarios en los términos establecidos para los herederos”.

Este es el caso de Doña M. que era usufructuaria del causante (su esposo) y heredera legítima del hijo premuerto (su hijo también).

Con base a ello, en la escritura (página 37), se hace alusión a que corresponde la parte del hijo premuerto nombrado heredero “de conformidad con la cláusula tercera de su testamento, y de la Declaración de Herederos por fallecimiento de su hijo”, por lo que “habrá de distribuirse a partes iguales entre su único hijo Don J. M. C. G. y la madre Doña M. G. G.”.

El derecho de acrecer es el efecto que se produce cuando alguno de los llamados a la herencia no puede aceptar la herencia o, simplemente, no quiere aceptar la herencia, y en tal caso la cuota de los demás que aceptan la herencia resulta incrementada.

El derecho que tiene Doña M. como heredera a incrementar su porción hereditaria a causa de que otro heredero, también hijo suyo, no llega a serlo proviene precisamente de su condición de heredero de primer grado (madre), siendo el otro heredero, en este caso hermano, de segundo grado.

Todo ello en relación con el artículo 935 CC, que señala que “a falta de hijos y descendientes del difunto le heredarán sus ascendientes”. Esta disposición legal reconoce la importancia de los vínculos familiares ascendentes como continuadores del patrimonio familiar cuando no hay descendencia, por encima de los hermanos.

Los padres, a falta de descendientes, son herederos forzosos, pues como señala el artículo 807 del Código Civil: “A falta de los anteriores, los padres y ascendientes respecto de sus hijos y descendientes”. Y el artículo 809 establece que “constituye la legítima de los padres o ascendientes la mitad del haber hereditario de los hijos y descendientes, salvo el caso en que concurrieren con el cónyuge viudo del descendiente causante, en cuyo supuesto será de una tercera parte de la herencia”.

El artículo 922 del Código Civil dispone: “Si hubiere varios parientes de un mismo grado, y alguno o algunos no quisieren o no pudieren suceder, su parte acrecerá a los otros del mismo grado, salvo el derecho de representación cuando deba tener lugar”.

El artículo 982 CC y la reiterada jurisprudencia sobre el derecho de acrecer determinan que, en caso de premoriencia del heredero instituido sin descendientes y estando prevista solo una sustitución vulgar a favor de éstos, la cuota vacante acrece a los coherederos (Resoluciones DGSJFP 9 de diciembre de 2014, 2 de septiembre de 2016 y 12 de abril de 2018).

El artículo 987 del Código Civil establece que “El derecho de acrecer tendrá también lugar entre los legatarios y los usufructuarios en los términos establecidos para los herederos”.

Admite el artículo 1.277 del Código Civil que la causa debe ser verdadera y lícita y constar en el instrumento público, lo cual se cumple en el caso que nos ocupa».

#### IV

El día 1 de diciembre de 2025, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe. En éste cuestiona «la legitimación del recurrente pues si bien el escrito se encabeza por la compareciente en la escritura y adjudicataria, Doña M. G. G., a continuación se dice representada por el Letrado Don C. A. P. y firmado el escrito por el mismo, sin resultar acreditada tal representación y sin que venga la firma de Doña M. G. G.».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 618, 644 a 656, 774, 820, 925, 981, 982, 984, 1058, 1255, 1261 a 1263, 1274, 1277 y 1297 del Código Civil; 1, 9, 18, 34 y 325 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; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958, 27 de octubre de 1966, 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 14 de marzo de 1991, 3 de abril de 1995, 11 de mayo, 18 de noviembre y 2 de diciembre de 1998, 3 de diciembre de 2004, 9 de julio y 2 de octubre de 2014, 5 de febrero, 28 de abril, 22 de junio y 20 de octubre de 2015, 9 de marzo, 11 de abril, 26 de mayo, 18 de julio y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 20 y 27 de noviembre de 2017, 28 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 21 de marzo y 15 y 16 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020, 4 y 5 de octubre y 2 de noviembre de 2021, 27 de julio de 2022, 9 de marzo, 27 de junio, 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023, 9 de marzo, 5 y 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023, 13 de febrero, 28 de mayo, 26 de julio y 24 de septiembre de 2024 y 15 y 16 de abril y 10 de julio de 2025.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don J. M. C. J., con base en un testamento otorgado el 18 de noviembre de 1985 en el que legó a su esposa, doña M. G. G., el usufructo universal y vitalicio de toda su herencia, «con la cautela del párrafo 3.º del artículo 820 del Código Civil», e instituyó herederos, por partes iguales, a sus dos hijos, don J. J. y don J. M. C. G.

El causante falleció el día 20 de marzo de 2025, habiéndole premuerto, en estado de soltero, su hijo don J. J. C. G. el día 3 de mayo de 2003, de quien, por no haber otorgado testamento y fallecer sin descendientes, fueron declarados herederos abintestato su dos mencionados padres, por partes iguales.

La escritura calificada se otorgó por doña M. G. G. en su propio nombre y, además, en representación de su hijo y heredero don J. M. C. G. El notario autorizante reseña la escritura de poder otorgada ante él mismo el día 2 de abril de 2025, con número 998 de protocolo, afirma que ha tenido a la vista copia autorizada de esta escritura y añade lo siguiente: «Yo, el Notario, juzgo suficiente para este otorgamiento de Adjudicación de Herencia las facultades representativas que ostenta».

En la misma escritura calificada –en que también se liquida la sociedad de gananciales– se adjudica a viuda, doña M. G. G., en pleno dominio, una mitad de los bienes gananciales (respecto de algunos de los cuales no se exhibe el título de adquisición), el usufructo de la mitad restante de los bienes gananciales y de la totalidad de los bienes privativos; y, además, se le adjudica, en nuda propiedad, una mitad de todos los bienes privativos y una cuarta parte de todos los bienes gananciales. Y al heredero se le adjudica, también, en nuda propiedad, una mitad de todos los bienes privativos y una cuarta parte de todos los bienes gananciales.

El registrador suspende la inscripción solicitada por entender que existen dos defectos: a) incongruencia del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de la otorgante, por no mencionar que el poderdante haya salvado el conflicto de intereses que se produce al adjudicarse la viuda del causante más de lo que realmente le corresponde por testamento, y b) falta de expresión de una causa verdadera y lícita del exceso de adjudicación que lleva la viuda, pues, habiendo premuerto al causante su hijo don J. J. C. G., nada adquiere éste y, por tanto, nada puede transmitir a la madre, porque la sustitución ordenada por el testador sólo está

prevista a favor de los descendientes pero no de los ascendientes, y por ello entra en juego el derecho de acrecer en favor del hijo superviviente.

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, se indica por el registrador en su informe que no se acredita la representación de la recurrente.

Con relación a este extremo, el artículo 325 de la Ley Hipotecaria dispone que el recurso podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente la representación del interesado o la acredite de forma auténtica, resultando que la falta de acreditación de aquélla se podrá subsanar en el plazo concedido para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requirieran. Y si bien no precisa en qué fase del procedimiento ni por quién se ha de advertir ese defecto formal para su subsanación, esta Dirección General ha afirmado que bien cabe entender que es el propio registrador, como impulsor del procedimiento, quien deberá examinar la documentación presentada y, si observare deficiencia, exigir al recurrente la subsanación de la misma, con referencia al plazo para hacerlo, en los términos establecidos por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto (vid., entre otras, las Resoluciones de 28 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 15 de octubre de 2019, 2 de noviembre de 2021, 27 de junio de 2023 y 26 de julio de 2024).

En este expediente, no consta que el registrador haya practicado dicho requerimiento en el plazo establecido al efecto. No obstante, para evitar la indefensión del recurrente, en aplicación del principio «pro actione» (vid. Resolución de 20 de noviembre de 2017), y en aras de la economía procedimental, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo de las cuestiones debatidas en este recurso.

3. En relación con el primero de los defectos expresados por el registrador, debe partirse del apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que 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».

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, 13 de febrero, 28 de mayo y 24 de septiembre de 2024 y 15 y 16 de abril y 10 de julio de 2025), 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. 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, siempre será necesario, a efectos de la calificación de la congruencia, 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».

Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo, el apoderado sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por su principal (cfr., entre otras, las Resoluciones de 3 de diciembre de 2004, 28 de abril de 2015 y 11 de abril y 18 de julio de 2016), o, en cualquiera de los casos, cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998).

En casos –como el del presente recurso– de actuación representativa en el otorgamiento de escrituras de adjudicación de herencia, cabe recordar que, como ya puso de manifiesto este Centro Directivo en Resolución de 11 de mayo de 1998 (vid. también Resoluciones de 13 de febrero y 24 de septiembre de 2024 y 10 de julio de 2025), 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.

Por otra parte, no puede darse por sentado que siempre que en una partición hereditaria con liquidación previa del patrimonio ganancial intervenga el cónyuge viudo en su propio nombre y en representación de uno de los herederos existe, por definición, oposición de intereses, sino que habrá que examinar las circunstancias concretas de cada caso. El interés directo que tiene el cónyuge viudo en las consecuencias de la liquidación de gananciales le priva de la representación voluntaria en la propia determinación del inventario ganancial si el activo está integrado total o parcialmente por bienes cuya ganancialidad no viene predeterminada legalmente sino que es fruto de una presunción legal susceptible de ser combatida (cfr. Resolución de 14 de marzo de 1991) o de una declaración unilateral del cónyuge supérstite (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995). Por los mismos motivos cesa la representación voluntaria en la partición estrictamente hereditaria si se hace con ejercicio de derechos que corresponden al poderdante o se hace mediante adjudicaciones que no respeten las titularidades abstractas que les corresponden en la comunidad.

Además, según la doctrina de este Centro Directivo, en los casos de opción compensatoria de legítima mediante adjudicación del usufructo universal a que se refiere el artículo 820.3.º del Código Civil, al tener que elegir el heredero entre que su parte de herencia estuviese gravada con el usufructo o que se concretara en el tercio de libre disposición, se aprecia existencia de colisión de intereses entre aquél y el cónyuge viudo que le represente, precisamente porque dicho heredero tiene que tomar una decisión (cfr., en casos de representación legal, las Resoluciones de 5 de febrero y 22 de junio de 2015, 21 de marzo y 16 de octubre de 2019 y 5 de septiembre de 2023).

En el presente caso se dan tales circunstancias, por lo que son suficientes, por sí solas, para confirmar el criterio del registrador. Y se da otra circunstancia que conduce a la misma conclusión, pues es indudable que existe un exceso de adjudicación en favor de la viuda al atribuírsele la porción hereditaria que correspondería a su hijo premuerto si hubiera podido heredar, sin que haya establecido el testador sustitución vulgar en favor del supérstite y no poder heredar éste por derecho de representación (vid. artículo 925, párrafo primero, del Código Civil).

Por todo ello, el primero de los defectos expresados por el registrador debe ser mantenido.

4. En relación con el segundo defecto, relativo a la expresión de la causa del exceso de adjudicación existente en favor del cónyuge viudo, no cabe sino recordar que los herederos mayores de edad que tengan la libre administración de sus bienes y capaces pueden verificar la partición del modo que tengan por conveniente –cfr. artículo 1058 del Código Civil–, por lo que en principio no se advierte obstáculo alguno para que puedan transmitirse recíprocamente bienes por cualquier título adecuado (cfr. artículos 609, 618 y siguientes, 1255 y 1261 a 1263 del Código Civil). No obstante, según la doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de noviembre de 1998, 2 de octubre de 2014, 9 de marzo de 2016, 27 de noviembre de 2017 y 4 de octubre de 2021), el mero negocio particional no puede justificar cualquier transmisión patrimonial, si no queda suficientemente causalizada y sin perjuicio de que pueda implicar la existencia de excesos o defectos de adjudicación, declarados o comprobados.

Además debe tenerse en cuenta: a) la exigencia de una causa lícita y suficiente para todo negocio traslativo (cfr. artículos 1274 y siguientes del Código Civil); b) la extensión de la calificación registral a los extremos determinantes de la validez del negocio inscribible, según los medios con los que cuenta el registrador (artículo 18 de la Ley Hipotecaria); c) la necesidad de reflejar en el Registro de la Propiedad de forma completa el negocio jurídico determinante del derecho real a inscribir (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), y d) las distintas exigencias en cuanto a validez de los diferentes tipos negociales, así como las específicas repercusiones que el concreto negocio adquisitivo tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido (adviértanse las diferencias entre las adquisiciones a título oneroso y las realizadas a título gratuito, así en parte a su protección –cfr. artículos 34 Ley Hipotecaria y 1297 del Código Civil– como en su firmeza –cfr. artículos 644 y siguientes del Código Civil–).

Por ello, en el presente caso, debe también confirmarse la objeción expresada por el registrador en su calificación, pues, al margen de la referencia al carácter particional del negocio jurídico formalizado, no se expresa la causa del exceso de adjudicación existente.

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, 5 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.