

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10041 *Resolución de 20 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 6 a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado.*

En el recurso interpuesto por don José Luis Martínez-Gil Vich, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Valladolid número 6, don Jorge Requejo Liberal, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada el día 18 de enero de 2012 por el notario de Madrid, don José Luis Martínez-Gil Vich, número 191 de protocolo, se eleva a público un documento privado por el que la sociedad «Quabit Inmobiliaria, S. A.» vendía a «Solvía Development, S. L.» una participación indivisa de finca.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 el día 23 de febrero de 2012, asiento 891 del Diario 51, y fue calificada negativamente con arreglo a la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento, y después de examinar el contenido de los asientos de este Registro de la Propiedad, se suspende la inscripción de la transmisión del dominio sobre la participación indivisa de la finca que se describe en el precedente documento, por no haberse justificado la representación de la persona que comparece en nombre de la entidad compradora. Hechos: Mediante escritura autorizada el dieciocho de enero de dos mil doce por el notario de Madrid don José Luis Martínez-Gil Vich, se instrumenta la elevación a público de la compraventa de la participación indivisa de una finca, en la que la entidad compradora figura representada por un apoderado, en uso de unas facultades conferidas en escritura de poder de la que el notario autorizante emite juicio de suficiencia en cuanto a las facultades en ella conferidas, lo que no se pone en duda aunque no se relacionen, pero no resulta quien otorgó el poder, en uso de qué representación orgánica, y si éste a su vez tenía facultades para ello. No se cuestiona la suficiencia de las facultades representativas del otorgante de la escritura, sino la falta de acreditación, y en su caso regularidad, del negocio representativo mediante el cual el órgano correspondiente de la entidad representada apodera específicamente a quien a su vez concede el poder al interviniente. Para calificar la validez del negocio instrumentado es preciso conocer de dónde trae causa la representación invocada. Fundamentos de Derecho 1.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual «Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por las que resulte de ellas y de los asientos del Registro». 2.–El artículo 1259 del Código Civil.–Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante. 3.–Los artículos 165 y 166 del Reglamento Notarial en relación con los artículos 1217 y 1218 del Código Civil, para

cuyo cumplimiento, tratándose de poderes no inscritos, ha de acreditarse, a efectos del Registro de la Propiedad, quien es el órgano, y en virtud de que facultades concedió el poder, tal y como reconoce la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de doce de abril de mil novecientos noventa y seis: «En el caso debatido, no ha suscitado reparos el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166, en relación con la inserción de las facultades del poder pertinentes al otorgamiento..., pero en cuanto a la reseña del propio poder al haberse omitido el nombre del poderdante y su relación con la sociedad. La exigencia que el artículo 165 impone respecto a la intervención en nombre de una sociedad, ha de ser cumplida escrupulosamente por la inexcusable relación que debe existir entre la persona física compareciente y el órgano societario que le ha conferido la representación. En este sentido, la previsión de que, entre otros extremos, se reseñe el título del cual resulte la representación, impone no sólo que se consignen el nombre del notario autorizante de la escritura y la fecha de ésta, sino también la persona que otorga el poder y su relación con el órgano de administración de la sociedad.» 4.–El juicio de suficiencia notarial de las facultades representativas del apoderado, único existente en la escritura calificada y que no se discute, no puede significar que encierre –crípticamente y sin motivación alguna– un juicio de validez acerca de la legitimidad del órgano de la entidad representada para otorgar el poder. Tal extremo debe ser necesariamente calificado a efectos de inscripción conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria para lo cual, al menos, ha de conocerse quien es la persona y en uso de que facultades confiere al interviniente la representación que afirma ostentar. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 3-11-2008 «la acreditación o cumplida demostración de las facultades representativas de un cargo societario no puede derivar tan solo de un juicio de suficiencia formulado tras insertarse una reseña identificativa del documento público en el que figure el apoderamiento y en el que exprese el fedatario que a su juicio son suficientes las facultades» «la letra y el espíritu del artículo 18 Ley Hipotecaria impone como exigencia normativa indeclinable una complementaria e insustituible calificación registral tanto de la validez del acto dispositivo como de la capacidad de los otorgantes». El juicio de suficiencia notarial, «útil para obviar la transcripción de facultades, no lo es para acreditar la validez del nombramiento ni para marginar o excluir la calificación de su legalidad» «el ámbito de la calificación registral se decide por la ley (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y comprende todo lo que determine la validez del negocio a calificar». No es el contenido del documento el que decide la extensión y límites de la calificación sino a la inversa: es la extensión de la materia calificable la que decide el necesario contenido del documento, si éste quiere ser inscrito. «No en vano el propio artículo 18 de la Ley Hipotecaria expresa bien a las claras que se calificará no «lo que resulte del documento» sino «por lo que resulte», que es muy distinto». «Al Registro de la Propiedad sólo pueden acceder actos válidos, completos y perfectos (artículo 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria) y los actos realizados en nombre del tercero sin poder para ello son nulos (artículo 1259 del Código Civil) por lo que el registrador no puede abdicar de sus deberes y funciones de control en materia de vigencia de poderes, a lo que no parece referirse el artículo 98 de la Ley 24/2001. La competencia de calificación plena que le atribuye el meritado artículo 18 de la Ley Hipotecaria no puede ser cercenada o desconocida sin violentar el sistema de fuentes y el principio de jerarquía normativa, de alcurnia constitucional (artículo 9.1 CE)» No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Contra la presente calificación (...) Valladolid a veinticuatro de febrero de dos mil doce. El registrador.»

El día 22 de marzo de 2012 se vuelve a aportar el mismo documento al Registro acompañado de la copia auténtica de la escritura de poder del representante de la parte compradora.

III

Don José Luis Martínez Gil Vich, notario autorizante, interpone recurso mediante escrito de 22 de marzo de 2012, remitido por correo el mismo día, y que tiene entrada en el Registro el 26 de marzo, con arreglo a lo siguiente: «No vamos a entrar a argumentar

en profundidad una cuestión que ha sido objeto de innumerables resoluciones de la Dirección General y que ya parecía algo pacífico pero vemos que nuevamente se trata de introducir obstáculos a la recta aplicación del artículo 98 de Ley 24/2001 de 27 de diciembre. Lo alegado en la nota no es algo nuevo sino una cuestión varias veces tratada y resuelta por la Dirección General. Por todas, citaremos la Resolución de 19 de septiembre de 2006 (2.^a), en que igualmente que en el caso presente se exigía la identificación del órgano que otorgaba el poder, ya que la reseña identificativa que debe realizar el notario debe extenderse a todos los títulos de representación en que basa sus facultades el representante orgánico o apoderado que sustituye sus facultades de representación. La Dirección General volvió a recordar que según el citado artículo 98 de la Ley 24/2001 «se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso la personalidad jurídica de la entidad representada». Por último, transcribimos de la citada Resolución su último párrafo, que no puede ser mas claro «En su calificación el registrador no pone en duda la suficiencia de las facultades de la apoderada para el acto realizado, según el juicio hecho por el notario. Lo que ocurre es que la calificación impugnada, al exigir determinados datos sobre los títulos de los que el apoderado deriva sus facultades representativas para que el registrador realice su pretendida calificación de la legitimación de dicho representante, implica la revisión de una valoración –el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quién comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al notario, con el alcance que ha sido expresado en los precedentes fundamentos del derecho. Por ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, del 27 de diciembre, y según el criterio de este Centro Directivo que resulta de anteriores resoluciones (cfr. las de 22 y 23 de septiembre de 2005 y 9 de junio y 30 y 31 de mayo de 2006, entre otras citadas en los «vistos» de la presente) por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tiene como objeto dicho artículo 98, resoluciones que son vinculantes por no haber sido anuladas por los Tribunales en los términos establecidos en el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria».

IV

El 2 de abril de 2012 el registrador emite informe y da traslado del expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe se hace constar que el particular interesado, incluso antes de la interposición del recurso por parte del notario autorizante, subsanó la deficiencia alegada mediante la exhibición de la copia auténtica del poder, cuya omisión había determinado la calificación negativa, del que resultaba quienes y en virtud de que facultades conferían la representación al interviniente en la compraventa. Ello determinó la oportuna inscripción.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 162.2, 221, 1216, 1217, 1218, 1259, 1459 número 1 a 4, 1721 y 1722 del Código Civil; 18.2, 244, 261 y 288 del Código de Comercio; 18, 19 bis, 33, 34, 38, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 63 y 165 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 129 de la Ley de Sociedades Anónimas; 229 y 234 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, 2 de febrero de 1968, 31 de enero de 1991, 15 de marzo de 1996, 9 de junio de 1997, 27 de enero de 2000 y 30 de junio de 2009; Resolución de consulta

vinculante de 12 de abril de 2002 dictada al amparo del artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y Resolución de 2 de diciembre de 1998; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 16 de octubre de 1984, 20 de septiembre y 9 de octubre de 1989, 11 de noviembre de 1991, 22 y 26 de junio de 1992, 18, 29 de abril, 14 de julio y 3 de octubre de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril y 17 de diciembre de 1996, 25 de abril de 1997, 17 de noviembre de 1998, 10 y 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo y 17 de noviembre de 2000, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 9 de abril y 29 de septiembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre, 10 de noviembre y 3 de diciembre de 2004, 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15 y 16 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo, 17 de junio, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (2.ª, 3.ª y 4.ª) y 27 (3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 6 y 18 de julio, 12, 13, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª), 31 (1.ª y 2.ª) de octubre y las de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 y 16 de marzo de 2009, 2 de junio, 2 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011 y 13 y 27 de febrero y 1 de marzo de 2012; y la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 23 de septiembre de 2011.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa en la que la sociedad adquirente aparece representada por un apoderado especial. El notario reseña el documento del que resulta la representación, sin especificar quién lo ha otorgado y el concepto en el que actúa, y a la vista de copia autorizada del mismo emite el oportuno juicio de suficiencia. El registrador suspende la inscripción considerando que es necesario expresar quién otorgó el poder, en uso de qué representación orgánica, y si éste a su vez tenía facultades para ello.

El notario recurrente se opone a dicha calificación alegando que la cuestión ya ha sido contemplada por varias Resoluciones de este Centro Directivo que considera contrarias al criterio mantenido en la calificación, para terminar solicitando «se declare la improcedencia del defecto impugnado, ordenando al registrador la práctica de la inscripción.»

2. Señala el apartado 1.º del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre que «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado 2.º del mismo artículo 98 establece que «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».

3. El transcrito precepto ha sido objeto de múltiples exégesis contenidas tanto en Resoluciones singulares de este Centro, como en la Instrucción vinculante de 12 de abril de 2012 y, asimismo, en las numerosas Sentencias de los Tribunales que se han manifestado sobre el tema –todas ellas recogidas en los Vistos de esta Resolución– lo que hace ociosa una reiteración de su contenido.

Por otro lado a la vista del contenido del informe del registrador, al que se ha hecho referencia en el último expositivo, es lo cierto que el particular interesado en acceder a la inscripción del título calificado subsanó con anterioridad a la interposición del recurso la

deficiencia señalada. Ello hace que al día de hoy deba considerarse que la prevención contenida en la nota de calificación negativa carezca ya de virtualidad alguna lo que determina la procedencia de estimar el recurso y dejar sin efecto la calificación recurrida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de junio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.