

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6383 *Resolución de 23 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 48, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y adjudicación de inmueble.*

En el recurso interpuesto por don L. J. L. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 48, doña Alicia Solesio Jofre de Villegas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y adjudicación de inmueble.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de septiembre de 1980 por el notario de Madrid, don Aurelio Escribano Gozalo, con el número 1.912 de protocolo, se formalizó la venta y adjudicación por parte de la Cooperativa de viviendas «Covica» a favor de don E. M. P. y de otras cien cooperativistas, pro indiviso, de determinadas participaciones de la finca registral número 4.099. Las circunstancias relevantes de dicha escritura constaban en la calificación impugnada y en el primer fundamento de Derecho de esta Resolución.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 48, fue objeto de calificación negativa en los términos que, a continuación, se transcriben en lo pertinente:

«En Madrid, a treinta de septiembre de dos mil diecinueve, en vista a los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho siguientes:

Antecedentes de hecho

I. El pasado día veinticuatro de julio de dos mil diecinueve a las 13:01 se presentó en este Registro –Asiento 1311 del Diario 50– copia autorizada de la Escritura de venta y adjudicación por parte de la Cooperativa de viviendas Covica a favor de D. E. M.P. y otros Señores, autorizada el día veintiséis de septiembre de mil novecientos ochenta por el Notario de Madrid D. Aurelio Escribano Gozalo, número de Protocolo mil novecientos doce.

II. De tal Escritura resulta la adjudicación pro indiviso por parte de la citada Cooperativa de determinadas participaciones de la finca 4.099 de la Sección de (...) de este Registro en favor de los cooperativistas, sin acreditar de forma completa la suficiencia de las facultades que ostenta el representante de la Sociedad Cooperativa (...)

III. Con fecha nueve de agosto de dos mil diecinueve se extiende por quien suscribe nota de calificación desfavorable relativa a las circunstancias anteriores. El documento es retirado por el presentante con fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve. En atención a la citada nota de calificación, se aporta por el presentante, con fecha diez de septiembre de dos mil diecinueve, el título, en el que consta añadida diligencia de complemento de copia autorizada por la que se testimonia certificación de acuerdo adoptado por Junta General Extraordinaria, celebrada por la cooperativa Covica S. Coop, que figura unido a la matriz número 984 del protocolo del Notario de Madrid, D. Aurelio Escribano Gozalo, con fecha 20 de mayo del año 1980; tal y como consta en el apartado “Actúan” de la presente Escritura (...)

IV. De la citada certificación, resulta como acuerdo señalado en el número primero, proceder a titular, en las correspondientes escrituras públicas, a favor de los cooperativistas asociados a la misma las viviendas, plazas de aparcamiento, una centésima parte indivisa del local social finca 3.929 del Registro de la Propiedad y del resto del predio matriz finca 2.777 adscrito, partes todas de la Urbanización “(...)”, propiedad de la Cooperativa, sita en Madrid, (...) En virtud del segundo acuerdo, se faculta al Presidente de la Junta Rectora D. A. R. G. R. y, en su defecto por incompatibilidad o imposibilidad al Secretario D. E. M. y P. para el otorgamiento de las escrituras oportunas, incluso de rectificación y aclaración con cuanto sea presupuesto, incidencia y consecuencia formulando las declaraciones, determinaciones y disposiciones necesarias o simplemente convenientes para su plena eficacia jurídica. Consta como fecha del acuerdo el día catorce de mayo de mil novecientos ochenta.

V. Teniendo por objeto la presente Escritura la finca registral número 4.099 y encontrándose configurada la misma en Registro como elemento independiente número veintidós de la correspondiente división horizontal, a la vista de la certificación incorporada no se aprecia por quien suscribe la ostentación de facultades suficientes por parte del representante de Covica S. Coop. en relación al acto contenido en la escritura, pues no consta acuerdo expreso de la Junta Rectora relativo a la citada finca 4.099 —sí resultando, por el contrario, facultades expresas en relación a la adjudicación proindiviso del local social, configurado registralmente como finca independiente bajo el número 3.929—.

Fundamentos de Derecho

I. Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la citada finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento.

II. Es necesario acreditar la suficiencia de facultades representativas por parte de D. A.R. G. R., presidente de la Junta Rectora de la Cooperativa de viviendas Covica.

Al Registro de la Propiedad sólo pueden acceder actos válidos, completos y perfectos (art. 18 y concordantes LH) y los actos realizados en nombre del tercero sin poder para ello son nulos (art. 1259 CC), por lo que el Registrador no puede abdicar de sus deberes y funciones de control en materia de vigencia de la representación conferida. La competencia de calificación plena que le atribuye el meritado art. 18 LH no puede ser cercenada o desconocida sin violentar el sistema de fuentes y el principio de jerarquía normativa, constitucionalmente proclamado (art. 9-1 CE). No es posible, en definitiva, referir la representación a actos jurídicos no comprendidos en el texto literal del acuerdo en cuya virtud la misma se otorga, debiendo ser la autorización conferida interpretada de manera estricta —pueden verse, además, los artículos 1713 y 1714 del Código Civil.

En relación a las facultades contenidas en la representación, es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. entre otras muchas Resoluciones de 14 de marzo de 1996 y 20 de octubre de 2017) que “la interpretación del poder debe hacerse con extremada cautela y rigor, para evitar que por averiguaciones más o menos aventuradas puedan entenderse incluidas en él facultades que no fueron concedidas”; advierte la Dirección General que la extensión de las facultades representativas ha de ser interpretada de manera estricta, es decir, atendiendo a lo que propiamente y sin extralimitaciones constituye su verdadero contenido.

Con arreglo a lo anterior, la registradora que suscribe ha resuelto confirmar parcialmente la nota de calificación de nueve de agosto de dos mil diecinueve y suspender el despacho del citado documento por el defecto señalado. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

La vigencia del asiento de presentación de este título queda prorrogada en virtud de la presente. El plazo de prórroga por sesenta días se computará desde la fecha de la

recepción de la última de las notificaciones del presente acuerdo de calificación conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación puede (...)»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. J. L. interpuso recurso el día 29 de octubre de 2019 mediante escrito en el que expresaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. Por infracción del juicio de suficiencia del Notario autorizante.

Entendemos que la calificación negativa realizada por la Sra. Registradora infringe el juicio de suficiencia del notario autorizante previsto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del orden Social, modificado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para al impulso de la productividad, y la doctrina y jurisprudencia dictada sobre el mismo.

Siguiendo con la doctrina jurisprudencial sentada por el Tribunal Supremo en su reciente sentencia de 20 de noviembre de 2018 (recurso de casación 262/2016), 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. Para emitir ese juicio de suficiencia el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del apoderamiento del que resulta la legitimación, debiendo dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación.

Conforme al tenor del artículo 98.2. 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”.

En definitiva, concluye la sentencia referida declarando que una vez el notario autorizante ha valorado la existencia, la vigencia y la suficiencia de las facultades que ostenta el otorgante de la escritura, el registrador no puede corregirla posteriormente en su función calificadora.

De acuerdo con la calificación que hace la Sra. Registradora contra la que se recurre, “no se aprecia por quien suscribe la ostentación de facultades suficientes por parte del representante de Covica S. Coop en relación al acto contenido en la escritura...”.

El caso es que el notario autorizante de la escritura objeto de calificación Sr. Escribano Gozalo, sí realizó ese juicio de valor y dejó constancia del mismo en los términos siguientes:

– En primer lugar, declara que el Sr. G. R. actúa “en ejercicio de su cargo” como presidente de la cooperativa de viviendas Covica, cargo que “me consta desempeña”. Por tanto, la consideración del compareciente como presidente de la cooperativa es indiscutible, no habiendo sido puesto en duda por la Sra. Registradora.

– De otro lado, el notario autorizante transcribe parcialmente el objeto social de la cooperativa: “la adquisición de terrenos para construir viviendas y edificaciones complementarias; así como inmuebles construidos o en construcción para ser adjudicados exclusivamente a sus asociados (...) Resulta interesante hacer referencia al objeto social de la entidad otorgante de la escritura por cuanto que una de las finalidades de la cooperativa –adjudicación de las viviendas construidas a los cooperativistas– es, precisamente, el objeto del negocio jurídico contenido en la escritura calificada objeto del presente recurso.

– Además, el notario autorizante transcribe parcialmente algunos artículos de los estatutos sociales referidos al gobierno y representación de la cooperativa. En concreto y

a los efectos que ahora interesan debe mencionarse el artículo 38 transcrito según el cual “El presidente de la Junta Rectora ostenta la representación de la misma y además:

- 1.º Representa... extrajudicialmente a la Cooperativa...
- 2.º Lleva la firma social...

– Por último, el notario autorizante realiza el juicio de suficiencia del modo siguiente (...):

“El Sr. G. R. en su expresada calidad se halla expresamente facultado para este otorgamiento en virtud de acuerdo adoptado en Junta General extraordinaria celebrada el día catorce del actual, particular que me justifica con certificación que librada el día siguiente por el Señor Secretario don E. M. P., con el Visto Bueno del concurrente ha quedado unida a la escritura autorizada por mí el día veinte del mes de mayo pasado con el número 984 de orden de protocolo, dando fe, yo, el Notario, de conocer dichas firmas y de que ambos se hallan en legal ejercicio de sus respectivos cargos,...”.

El hecho de que el notario autorizante realizara la valoración de suficiencia de facultades un tiempo antes de la entrada en vigor del referido artículo 98 de la Ley 24/2001, en nada obsta a la plena aplicabilidad de éste al supuesto objeto del recurso pues la calificación se realiza una vez en vigor la norma.

A la vista de lo anterior, procede la revocación de la calificación por vulneración del artículo 98 de la Ley 24/2011 y la doctrina jurisprudencial sobre el juicio de suficiencia.

Segundo. Por errónea valoración del documento de representación.

A la escritura objeto de calificación se le une un certificado expedido por el secretario de la cooperativa Covica con el visto bueno del presidente de fecha 15 de mayo de 1980. Este es el documento que la Registradora considera insuficiente para entender facultado al presidente de la cooperativa otorgante de la escritura para vender y adjudicar la vivienda objeto de la misma a cada uno de los cooperativistas, entre estos el compareciente ahora recurrente en la proporción indicada.

La calificación de la Sra. Registradora considera que “no consta acuerdo expreso de la Junta Rectora relativo a la citada finca 4.099 –sí resultando, por el contrario, facultades expresas en relación a la adjudicación proindiviso del local social, configurado registralmente como finca independiente bajo el número 3.929–”. Considera de este modo la Sra. Registradora que, al no especificar expresamente el certificado la concreta finca para la que se faculta al presidente –a diferencia de la mención expresa a la finca 3.929–, de conformidad con la doctrina sentada por esta Dirección en relación con la estricta interpretación de los poderes de representación, no puede entenderse comprendido el acto que se pretende inscribir entre las facultades conferidas al presidente de la cooperativa para otorgar la escritura de adjudicación.

Discrepamos de esta argumentación por cuanto entendemos que, dada la redacción del certificado, el presidente sí está facultado para otorgar la escritura objeto del presente recurso sin necesidad de tener que realizar una interpretación extensiva o forzada del mismo.

Como indica la escritura en el apartado de la comparecencia, se trata de una adjudicación y venta de una vivienda promovida y construida por una cooperativa de viviendas (Covica) cuyo objeto social es el propio de este tipo de entes, a saber, la construcción de viviendas para su posterior adjudicación a cada uno de los cooperativistas. La escritura que nos ocupa se enmarca dentro de la fase final de la promoción en la que, una vez construido el edificio promovido por la cooperativa, los cooperativistas reciben por adjudicación cada uno de los pisos o locales.

De otro lado, el otorgante de la escritura en nombre de la cooperativa es su Presidente, quien estatutariamente ostenta la representación de la misma a todos los efectos.

Según consta en la escritura objeto de calificación, la finca que se pretende inscribir a favor del recurrente es una vivienda sita en el bajo del edificio y que tiene como única peculiaridad –que en nada afecta a las facultades conferidas al presidente–, que se

adjudica a todos y cada uno de los cooperativistas en la proporción que se indica en la misma escritura. Se trata de una operación absolutamente habitual en este tipo de promociones en que se reserva una de las viviendas a favor de todos los cooperativistas para que éstos decidan el uso que hayan de darle: vivienda de portería, local para alquilar, etc. Lo que resulta indiscutible y no ha sido objetado por la Sra. Registradora es que se trata de una vivienda, y así consta expresamente en la descripción que se hace de la misma en la propia escritura.

De acuerdo con el certificado analizado, la junta general de cooperativistas adoptó, entre otros, el acuerdo de “titular, en las correspondientes escrituras públicas, a favor de los cooperativistas asociados a la misma las viviendas, plazas de aparcamiento y una centésima parte indivisa del local social finca 3.929...”. Es decir, se faculta al presidente para que en nombre de la cooperativa pueda otorgar las correspondientes escrituras públicas –en plural, no acotado a un único acto transmisivo, sino a tantos como fueren necesarios– de venta y adjudicación de “las viviendas” –en general, sin especificar cada una de ellas–.

La redacción de este acuerdo es absolutamente clara y transparente, no ofreciendo duda alguna la interpretación gramatical de las propias palabras empleadas (art. 1.281 CC): el presidente, como representante de la cooperativa, quedaba facultado para titular en escritura pública a favor de los cooperativistas las viviendas promovidas, debiendo naturalmente entenderse que se trata de todas ellas, sin excepción.

Teniendo en cuenta lo anterior, interesa la revocación de la calificación recurrida y en su lugar se considere que, según el certificado unido a la escritura de 15.5.1980, el presidente de la cooperativa estaba expresamente facultado para el otorgamiento de la escritura calificada, acordando la inscripción a favor del ahora recurrente.

Tercero. Por infracción del principio de la protección de la confianza legítima

El principio de confianza legítima tiene su reconocimiento legal en el artículo 3.e) Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y supone que la autoridad pública no puede adoptar medidas que resulten contrarias a la esperanza inducida por la razonable estabilidad de las decisiones administrativas que se hubieran adoptado y en función de las cuales los administrados han realizado determinadas actuaciones.

De acuerdo con la doctrina legal sobre este principio, la confianza legítima requiere de tres requisitos esenciales para su estimación, a saber: 1) que se base en signos innegables y externos; 2) que las esperanzas generadas en el administrado han de ser legítimas; y 3) que la conducta de la Administración resulte contradictoria con los actos anteriores, sea sorprendente o incoherente.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido declarando de modo reiterado (por todas, sentencia de 22 de diciembre de 2010 (recurso contencioso-administrativo 257/2009), que “el principio de la buena fe protege la confianza legítima que fundamentalmente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno, e impone el deber de coherencia en el comportamiento propio. Lo que es tanto como decir que el principio implica la exigencia de un deber de comportamiento que consiste en la necesidad de observar de cara al futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever y aceptar las consecuencias vinculantes que se desprenden de los propios actos, constituyendo un supuesto de lesión a la confianza legítima de las partes “venire contra factum proprium”.

Este principio legalmente reconocido no es en absoluto desconocido para esta Dirección General, en cuya resolución 2/2004, de 17 de abril de 2004 declara que “el denominado principio de protección de la confianza legítima al que tiene derecho todo ciudadano en sus relaciones con la Administración, principio que posteriormente fue asumido por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo y finalmente incorporado a nuestro Derecho positivo, según resulta de la nueva redacción dada al artículo 3.1 de la Ley 4/1999, principio de confianza legítima que ha de ser aplicado,..., cuando se basa en signos externos producidos por la Administración lo suficientemente concluyentes para

que le induzcan razonablemente a confiar en la legalidad de la actuación administrativa,..."

El caso es que con base en el mismo certificado incorporado a la escritura objeto del presente recurso se otorgaron más de cien escrituras de adjudicación y venta de viviendas, locales, trasteros y garajes a favor de los cooperativistas de la promoción construida por la cooperativa Covica, habiendo sido inscritas todas ellas a favor de los correspondientes compradores-adjudicatarios sin que el Registro hubiera considerado insuficientes las facultades conferidas al presidente de la junta rectora de aquélla. Consta en dicho Registro las inscripciones correspondientes.

Como hemos indicado en el apartado anterior, el objeto de la adjudicación en la escritura calificada es una "Vivienda", sita en (...) de la promoción denominada Urbanización (...), por lo que no existe diferencia alguna con el resto de las adjudicaciones a favor de los cooperativistas efectuadas en el mes de mayo de 1980.

Se cumplen, por tanto, los requisitos para considerar que la calificación negativa contra la que se recurre constituye infracción del principio de la confianza legítima, pues la Administración está yendo contra sus propios actos contraviniendo perspectivas fundadas en las propias decisiones anteriores. Si el Registro al calificar todas las escrituras de adjudicación a favor de los cooperativistas consideró que el presidente de la junta rectora de la cooperativa, con base en el certificado de 15 de mayo de 1980, tenía facultados suficientes para el otorgamiento de la escritura pública en que se contenía dicho negocio transmisivo inscribiendo todas y cada una de ellas (más de cien), no resulta jurídicamente admisible que un tiempo después y sin que haya mediado cambio o circunstancia novedosa que haga diferente el supuesto de hecho sometido a calificación, considere ahora la Administración que no resulta inscribible por ausencia de facultades suficientes.

A pesar de que en el certificado referido no se indicaron una a una las fincas que se iban a adjudicar, el Registrador del momento que calificó las más de cien escrituras de adjudicación consideró que la mención a las "viviendas y plazas de aparcamiento" resultaba suficiente para considerar facultado al presidente para el otorgamiento de la escritura. No se alcanza a comprender por qué en este momento sí habría de exigirse una mención expresa al número de finca registral que resulta objeto de adjudicación.

En este punto, esta parte únicamente dispone de los datos de las fincas registrales adjudicadas al recurrente en su día (4.048, 4.073 y 3.929) que demuestran la inscripción de las viviendas adjudicadas a los cooperativistas. A estos efectos se cita la finca matriz de la que procede el resto por división horizontal (3.907), interesando de la Sra. Registradora que en su informe haga expresa constancia a esta circunstancia de la inscripción de las fincas a favor de los cooperativistas con base precisamente en el certificado que nos ocupa.

Por último, mencionar que ninguna duda plantea la aplicación al presente supuesto de este principio de confianza legítima teniendo en cuenta la función pública que desempeñan los registradores, quienes han sido jurisprudencialmente calificados como funcionarios públicos y profesionales del derecho (STC 11 de mayo de 1989).

Por todo lo dicho, interesa la revocación de la calificación recurrida y en su lugar se acuerde 'la estimación del presente recurso y la inscripción de la escritura presentada.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 13 de noviembre de 2019.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259 y 1261 del Código Civil; 1, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 143, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial en su

redacción vigente el 26 de septiembre de 1980, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 1996, 20 de enero de 2004, 21 de octubre de 2011, 1, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013, 22 de febrero de 2014, 25 de julio y 13 de noviembre de 2017, 27 de febrero de 2018 y 24 de julio de 2019.

1. Por la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el 26 de septiembre de 1980, se formalizó la venta y adjudicación por parte de «La Cooperativa de Viviendas Covica» a favor de ciento un cooperativistas, pro indiviso, de determinadas participaciones de la finca 4.099 (una vivienda, en el edificio E de una urbanización sita en Madrid). En dicha escritura, el notario autorizante hace constar que, según la certificación de la junta general de la cooperativa de 14 de mayo de 1980, que se testimonia, el representante de la citada entidad –el presidente de la junta rectora– está facultado para «proceder a titular en las correspondientes escrituras públicas, a favor de los cooperativistas asociados a la misma las viviendas, plazas de aparcamiento, una centésima parte indivisa del local social finca 3.929 del Registro de la Propiedad y del resto del predio matriz finca 2.777 adscrito, partes todas de la Urbanización “(...)”, propiedad de la Cooperativa, sita en Madrid (...)»; y «para el otorgamiento de las escrituras oportunas, incluso de rectificación y aclaración con cuanto sea presupuesto, incidencia y consecuencia formulando las declaraciones, determinaciones y disposiciones necesarias o simplemente convenientes para su plena eficacia jurídica».

La registradora suspende la inscripción solicitada por entender que, a la vista de la certificación incorporada a la escritura calificada, no se puede apreciar que el representante de la cooperativa ostente de facultades suficientes en relación con el acto contenido en la escritura, pues no consta acuerdo expreso de la junta rectora relativo a la adjudicación en los términos que resultan del título de la citada finca 4.099 –sí resultando, por el contrario, facultades expresas en relación a la adjudicación pro indiviso del local social, configurado registralmente como finca independiente bajo el número 3.929–.

El recurrente alega: que la calificación impugnada infringe la norma del artículo 98 de la Ley 24/2001, sobre el valor del juicio notarial de suficiencia sobre las facultades representativas del otorgante de la escritura; que de la certificación unida a la escritura resulta que el presidente de la junta rectora de la cooperativa está facultado para la adjudicación que se formaliza porque se trata de una vivienda y a aquel se le atribuyen facultades para otorgar las correspondientes escrituras públicas de adjudicación de «las viviendas» a los cooperativistas; y que dicha calificación registral infringe el principio de confianza legítima, pues con base en el mismo certificado incorporado a la escritura objeto del presente recurso se otorgaron más de cien escrituras de adjudicación y venta de viviendas, locales, trasteros y garajes a favor de los cooperativistas de la promoción construida por la misma cooperativa, habiendo sido inscritas todas ellas sin que se hubieran considerado insuficientes las facultades conferidas al presidente de la junta rectora de aquélla.

2. En relación con la argumentación del recurrente basada en la infracción del artículo 98 de la Ley 24/2001, debe tenerse en cuenta que, por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada (26 de septiembre de 1980), dicho precepto legal no era aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. En efecto, como ha afirmado con anterioridad este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de enero de 2004, 21 de octubre de 2011, 1 de marzo de 2012 y 22 de febrero de 2014) esta cuestión, la de la determinación del ámbito de eficacia temporal del citado precepto, ha de resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada. No es posible seguir el criterio de que es la fecha de la inscripción la que ha de tenerse en cuenta puesto que las normas citadas imponen una determinada forma de actuar al notario, y por ello no pueden aplicarse a los actos o negocios autorizados por éste con anterioridad. Y, conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada, a la hora de abordar esta Dirección General la delicada cuestión de precisar los límites entre la fe pública notarial y la extensión de la

calificación registral en materia de representación, había venido entendiendo que si bien la afirmación del notario era suficiente respecto de las circunstancias que determinan la capacidad natural de los otorgantes para obrar (en nombre propio), no sucedía lo mismo respecto de la capacidad legal para obrar en nombre ajeno, pues ya el notario determinaba esa capacidad mediante un juicio con el cual podía no estar conforme el registrador (cfr., por todas, la Resolución de 12 de abril de 1996). Según esta doctrina, desde el punto de vista de la calificación registral, al establecer el artículo 18 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 que «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad... la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas» (y al no caber duda de que entre «los otorgantes» cuya capacidad debe calificar el registrador están los representantes voluntarios u orgánicos, como ya sostuvo la Resolución de 11 de noviembre de 1880), estaba fuera de discusión que la suficiencia del poder –o del documento mediante el que se pretende acreditar la representación orgánica– quedaba sometida a la calificación del registrador, ya que, en cuanto aquella atañe a las facultades apropiadas para el acto dispositivo contenido en la escritura que pretende inscribirse en el Registro, afecta a la validez del propio acto.

Hecha esta aclaración previa, debe confirmarse el criterio de la registradora al interpretar que si la certificación de los acuerdos de la junta general de la cooperativa faculta al presidente de la junta rectora especialmente para adjudicar a los cooperativistas «una centésima parte indivisa del local social finca 3.929 del Registro de la Propiedad y del resto del predio matriz finca 2.777 adscrito, partes todas de la Urbanización “(...)»», y, en cambio, no expresa lo propio respecto de la finca objeto de la escritura calificada, debe entenderse que dicho otorgante no acredita facultades suficientes para la adjudicación cuestionada.

Por último, respecto del hecho de que se hayan inscrito otras adjudicaciones debe recordarse que, como resulta del expediente, tales inscripciones se refieren a la adjudicación ordinaria de los distintos elementos independientes del mismo conjunto constituido en régimen de propiedad horizontal y no a adjudicación –no contemplada expresamente en los acuerdos de la cooperativa– de participaciones indivisas de un solo elemento a todos los cooperativistas. Además, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013, 25 de julio y 13 de noviembre de 2017, 27 de febrero de 2018 y 24 de julio de 2019, entre otras).

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, 23 de enero de 2020.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.