

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16345** *Resolución de 26 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Arona a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Nicolás Castilla García, notario de Arona, contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Arona, don Miguel Ángel González Garrós, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de febrero de 2023 por el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, con el número 653 de protocolo, la sociedad «Pinon 21, S.L.», unipersonal, representada por un apoderado, don J. C. M. M., vendió a don E. K. K. V. y doña J. S. la finca registral número 71.438 de Arona. En la escritura el notario afirmaba lo siguiente:

«Hace uso de la escritura de poder, cuya reseña identificativa y juicio de suficiencia, conforma establece el artículo 8 de la Ley 24/01, según redacción dada por la ley 24/2005, de 18 de noviembre, es el siguiente: Reseña identificativa: escritura de poder especial autorizada por mí, el día dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete, número 6898 de protocolo. Juicio de suficiencia: He tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura, de la que, a mi juicio, y bajo mi responsabilidad, de lo que doy fe expresa, resultan facultades representativas suficientes para formalizar la presente escritura de compraventa (...).»

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Arona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación desfavorable.

Documento de Referencia: Escritura de fecha 3 de febrero de 2023, autorizada por el Notario de Arona, Los Cristianos, don Nicolás Castilla García, número 653 de protocolo, que motivó el Asiento 2042 del Diario 127 (n.º entrada: 841/2023).

Presentante: J. M. M.

Por la presente, le notifico a Ud. la nota de calificación desfavorable recaída al documento de referencia, a los efectos de la interposición del recurso gubernativo, si le conviniere:

Hecha la calificación del documento, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

841/2023. Nicolás Castilla García telemáticamente presenta a las once horas y diecinueve minutos una escritura otorgada el tres de febrero del año dos mil veintitrés

ante el Notario de Arona-Los Cristianos, Don Nicolás Castilla García número 653/2.023 de protocolo, por la que la mercantil Pinon 21 SL vende a E. K. K. V. y J. S., la finca número 71438 de Arona.

En la escritura de referencia, la mercantil "Pinon 21, S.L. Unipersonal" interviene representada por don J. C. M. M., en virtud de escritura de poder especial autorizada por el Notario de Arona, Los Cristianos, don Nicolás Castilla García, el día dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete, número 653 de protocolo.

Actuando el apoderado en virtud de un poder especial, no inscrito en el Registro Mercantil, es necesario que la reseña sea completa, especificando el nombre de la persona que la confirió el poder especial y su conexión con el titular registral, de la que resulte la legitimación del compareciente para el acto instrumentado, así lo exigen los artículos 98 de la Ley 24/2001, los arts 165 y 166 del Reglamento Notarial, así como los principios generales de legitimación y tracto sucesivo, arts. 1, 18, 38 y 20 LH.

#### Fundamentos de Derecho:

Debe reseñarse en el título inscribible aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (vid. en el mismo sentido la Resolución de 4 de junio de 1998), incluyendo la aceptación del nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. artículos 12, 77 a 80, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil, 222.8 de la Ley Hipotecaria y 110.1 de la Ley 24/2001).

Arona-Los Cristianos a quince de marzo del año dos mil veintitrés. El Registrador accidental.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Nicolás Castilla García, notario de Arona, interpuso recurso el día 19 de abril de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

Primero.—En la referida escritura la vendedora "Pinon 21, S.L. Unipersonal", está representada por don J. C. M. M. en virtud de poder especial que se reseña identificando el notario autorizante del mismo, la fecha de otorgamiento y el correspondiente número de protocolo.

Segundo.—La nota de calificación comunica la suspensión de la inscripción por defecto subsanable, fundamentando así: "Fundamentos de Derecho:.. Debe reseñarse en el título inscribible aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (vid. en el mismo sentido la Resolución de 4 de junio de 1998), incluyendo la aceptación del nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. artículos 12, 77 a 80, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil, 222.8 de la Ley Hipotecaria y 110.1 de la Ley 24/2001)...".

Tercero.—Estimando esta parte que la citada nota de suspensión no es ajustada a derecho, es por lo que se formula el presente recurso (...)

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. La doctrina invocada por el señor registrador está desfasada.

Así la Resolución de 17 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, explica con claridad la evolución doctrinal al respecto: “En un primer momento, este Centro Directivo afirmó que, la exigencia por parte del registrador de que se acreditaran determinados extremos respecto de las personas u órganos que en nombre de la sociedad de que se trataba otorgaron dicho poder, implicaba la revisión de una valoración -el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno- que legalmente compete al notario, por lo que en tales casos dicha calificación carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y 143 del Reglamento Notarial (cfr. Resoluciones de 12 y 23 de septiembre de 2005, 30 y 31 de mayo de 2006 y 1 de junio de 2007, entre otras).

Posteriormente, dicha doctrina fue rectificada, pues en relación con la representación voluntaria con base en un poder general no inscrito o en un poder especial, este Centro Directivo ha declarado, en el ámbito del Registro de la Propiedad, que la falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada hace necesario acreditar la legalidad y existencia de dicha representación en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que la falta de inscripción puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (cfr. Resoluciones de 22 de octubre de 2012, 9 de mayo de 2014 y 5 de enero y 25 de mayo de 2017, entre otras).

Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente, esta debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, que, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre)...”

Y tras detallar el contenido de dicha jurisprudencia concluye que la reseña identificativa del poder realizada en los términos siguientes: “Yo, el Notario, juzgo al apoderado, bajo mi responsabilidad y en base al poder anteriormente reseñado, con facultades representativas suficientes para la carta de pago y cancelación de hipotecas que se instrumenta en esta escritura” es suficiente.

Dicha fórmula es sustancialmente idéntica a la empleada en la escritura objeto del recurso.

II. Tal doctrina de la Dirección General se reitera en resolución de once de octubre de dos mil diecinueve.

Resumidamente, igual que la anteriormente citada resolución, fija los siguientes criterios:

– El notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial.

– La calificación registral debe limitarse a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas, y que su

juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso, y sólo eso, pueda ser objeto de calificación.

– En consecuencia de lo anterior resulta que, en un caso como éste de poder especial de una sociedad en el que se ha reseñado los datos habituales de identificación del poder, el notario ha emitido válidamente el juicio de suficiencia, aunque no se haga referencia expresa a otros datos del poder.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 25 de abril de 2023, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 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; 1, 9, 18, 20, 38, 40, 222.8 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 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 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.<sup>a</sup>), 1 de marzo, 11 de junio (2.<sup>a</sup>), 5 (2.<sup>a</sup>), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.<sup>a</sup>), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril, 25 de mayo y 17 de julio de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de febrero y 1 de octubre de 2020, 23 y 29 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, 3 de enero y 22 de noviembre de 2022 y 9 de mayo y 2 de junio de 2023.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa en cuyo otorgamiento la sociedad vendedora está representada por un apoderado. En dicha escritura el notario autorizante expresa que las facultades de dicho apoderado resultan de la escritura de poder especial que se reseña, autorizada por el mismo notario, y que juzga suficientes tales facultades representativas acreditadas para el otorgamiento dicha escritura de compraventa.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que deben reseñarse en el título inscribible aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento, incluyendo la aceptación del nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral.

El notario recurrente alega que en la escritura calificada se han reseñado los datos habituales de identificación del poder, y el notario ha emitido válidamente el juicio de suficiencia, aunque no se haga referencia expresa a otros datos del poder.

2. La cuestión planteada debe resolverse con el mismo criterio que, para un supuesto análogo, siguió este Centro Directivo en Resolución de 23 de junio de 2021 (reiterado en otras posteriores, como las de 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021 y 2 de junio de 2023, entre otras).

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 otro lado, 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».

La referida norma legal ha sido objeto de interpretación 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).

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que el interviniente en representación de la sociedad vendedora actúa en virtud de un poder especial mediante escritura autorizada por el mismo notario, y ha omitido toda referencia a la persona concedente del poder y al título representativo que vincule a este último con la sociedad.

Hay que recordar que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio). Resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero, tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder a fin de comprobar que el notario ha verificado debidamente la licitud de la actuación representativa.

Por ello debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que el registrador pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa.

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, 26 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.