

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**23141** *Resolución de 24 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de otra de elevación a público de un documento privado de herencia y pago de legítima.*

En el recurso interpuesto por don S. R. G., abogado, en nombre y representación de doña M. y doña V. G. V., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Valladolid número 2, don Alejandro Forero San Martín, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de otra de elevación a público de un documento privado de herencia y pago de legítima.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de marzo de 2024 por el notario de Valladolid, don Carlos León Matorras, don S. R. G., abogado, como apoderado de doña V. y doña M. G. V., otorgaba subsanación de otra otorgada ante el mismo notario, de fecha 26 de julio de 2023, de elevación a público de un documento privado de herencia y pago de legítima; en nombre de doña M. G. V. reiteraba la aceptación que esta hizo de la herencia de su abuela, doña C. G. M.; en nombre de doña V. G. V., consentía la adjudicación del inmueble que la citada doña M. G. V. «se hace a sí misma» y, además, «da por satisfecho el legado de dinero en pago de su derecho como legitimaria por la estricta» de su abuela, doña C. G. M.

Anteriormente, mediante escritura autorizada el día 26 de julio de 2023 por el notario de Valladolid, don Carlos León Matorras, con el número 563 de protocolo, don S. R. G., abogado, como apoderado de doña V. y doña M. G. V., elevó a público un documento privado (denominado como «acta») suscrito por las personas representadas el día 24 de noviembre de 2022 mediante el cual fijaron el importe en dinero del legado de legítima estricta ordenado a favor de doña V. G. V. por su abuela, doña C. G. M., en su testamento otorgado el día 12 de noviembre de 2010.

La escritura de 26 de julio de 2023 fue objeto de calificación negativa, además de otro defecto, porque en el juicio de suficiencia no se hacía mención a la autorización para autocontratar; interpuesto recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, mediante Resolución de 13 de febrero de 2024, se estimaba parcialmente el recurso en lo que se refiere al citado defecto en los siguientes términos: «Ahora bien, es también cierto que en el presente caso no se trata del otorgamiento del acto dispositivo, sino de una escritura de elevación a público de un documento privado que ha sido suscrito por las dos representadas y debe distinguirse entre acto debido y acto de disposición. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de disposición, razón por la cual aquél, como tal acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para las representadas conforme al artículo 1279 del propio Código. Por ello, el apoderado no ha hecho más que cumplir una obligación de sus representadas, sin que nadie ponga en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y firmado de puño y letra de las poderdantes, ni tampoco se niega que éstas están obligadas a prestar su consentimiento. No cabe, por tanto, asimilar el presente caso al de la escritura de

adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–, para la que sí sería necesaria la referencia a la autorización al apoderado para actuar aun en el caso de que existiera conflicto de intereses».

Ahora, la escritura de fecha 8 de marzo de 2024 fue otorgada por el citado apoderado de ambas personas, y en ella el notario autorizante reseñaba las escrituras de poder de cada una de ellas, cuyas copias autorizadas se le exhibían, y afirmaba que, bajo su responsabilidad, juzgaba al apoderado «con facultades representativas suficientes para el otorgamiento de la presente subsanación».

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Fecha entrada: 15 de marzo de 2024.

Entrada número: 1189.

Asiento de presentación número 123 del Diario 97.

Presentante: R. M. G., S.

Notario o autorizante: Carlos León Matorras.

Fecha documento: 8 de marzo de 2024.

Protocolo/procedimiento: 206/2024.

Previa calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria del documento arriba relacionado, y a la vista de los siguientes:

### Hechos:

I. Mediante la escritura que precede doña M. G. V. acepta la herencia de doña C. G. M. y manifiesta que se adjudica la finca registral 20.323, y doña V. G. V. consiente la adjudicación del referido inmueble que doña M. se hace a sí misma y que se inscriba a favor de su hermana en el Registro de la Propiedad, y da por satisfecho el legado de dinero en pago de su derecho como legitimaria.

II. Dicha escritura fue retirada el 30 de abril de 2024 y devuelta el 16 de mayo siguiente.

### Fundamentos de Derecho:

El artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, determina 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. Al respecto, cabe citar la Resolución de 6 de noviembre de 2007 que declara lo siguiente: “Para que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, 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. Por tanto, en los documentos otorgados por representantes el notario debe hacer constar: a) su juicio de suficiencia de las facultades representativas; b) que tales facultades le han sido acreditadas en la forma dicha; y c) la reseña de los documentos aportados a tal fin”.

En este caso, doña M. y doña V. G. V. se encuentran representadas por el mismo apoderado, sin que en el juicio de suficiencia se haga mención a la autorización para autocontratar. Al respecto, la Resolución de 17 de diciembre de 2020 afirma lo siguiente: En relación con el autocontrato, 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 y 31 de agosto de 2020), “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. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que ‘en resumen, 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...’, y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) 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. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, aparte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el transmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguardia judicial de los asientos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria 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, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la autocontratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral. Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello 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, 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’, salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses”.

La escritura ahora calificada es de subsanación de otra autorizada por el mismo notario el 26 de julio de 2023, con el número 563 de protocolo, que fue objeto de calificación negativa, además de por otro motivo, porque en el juicio de suficiencia no se hacía mención a la autorización para autocontratar.

Contra dicha calificación se interpuso recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la cual, mediante Resolución de 13 de febrero de 2024, estima parcialmente el recurso en lo que se refiere a tal defecto en los siguientes términos: “Ahora bien, es también cierto que en el presente caso no se trata del otorgamiento del acto dispositivo, sino de una escritura de elevación a público de un documento privado que ha sido suscrito por las dos representadas y debe distinguirse entre acto debido y

acto de disposición. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de disposición, razón por la cual aquél, como tal acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para las representadas conforme al artículo 1279 del propio Código. Por ello, el apoderado no ha hecho más que cumplir una obligación de sus representadas, sin que nadie ponga en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y firmado de puño y letra de las poderdantes, ni tampoco se niega que éstas están obligadas a prestar su consentimiento. No cabe, por tanto, asimilar el presente caso al de la escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–, para la que sí sería necesaria la referencia a la autorización al apoderado para actuar aun en el caso de que existiera conflicto de intereses”.

En consecuencia, tratándose, ahora sí, de una escritura de adjudicación de herencia, en la cual doña M. y doña V. G. V. se encuentran representadas por un mismo apoderado, es preciso que el juicio de suficiencia haga mención a la autorización para contratar, lo que no sucede en este caso.

Resolución:

He resuelto suspender la inscripción del documento que precede por los motivos expresados.

Esta calificación puede (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro Forero San Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Valladolid a día seis de junio del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don S. R. G., abogado, en nombre y representación de doña M. y doña V. G. V. interpuso recurso el día 18 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. 1. La nota de calificación deniega la inscripción de la escritura calificada por la única razón que expresa el primer párrafo de su página 3 que empieza: “En consecuencia, tratándose, ahora sí,” y antecede al apartado: resolución.

2. Ese “ahora sí” es la expresión triunfante de la calificación anterior que sobre el mismísimo acto jurídico de atribución, que es la escritura calificada, fue revocada por esta Dirección General en su Resolución de 13 de febrero de 2024 a la que se refiere el último párrafo de la página 2 de la Nota impugnada.

3. Argumentaremos la impugnación considerando la escritura calificada: (i) por sí misma; y (ii) en relación con la escritura que subsana, la cual fue objeto de la calificación cuya impugnación resuelve la Resolución de 13 de febrero de 2024.

II. La razón de la calificación impugnada es que, dado que el representante de las dos partes que otorgan la escritura calificada, o sea, el Abogado que suscribe, realiza un acto de disposición, el juicio de suficiencia del Notario autorizante sobre los respectivos apoderamientos tiene que hacer mención de la autorización para incurrir en conflicto de intereses pues, de no ser así, como en el caso, la representación queda excluida y por tanto el juicio de suficiencia del Notario autorizante, contradicho.

III. 1. Conforme a la normativa notarial, uno de los requisitos estructurales de la escritura pública es la exposición de los hechos determinantes (causa, finalidad) del acto o negocio jurídico que instrumenta.

2. Y basta leer en el exponden de la escritura calificada para advertir que lo que otorga el representante en nombre de sus representadas no entraña acto de disposición emanado de su voluntad, sino el acto jurídico de la expresión causalizada (el relato de la exposición) de la voluntad de sus representadas con el fin de causar el efecto jurídico de la inscripción registral del derecho de propiedad de Doña M. sobre el bien inmueble al que se refiere.

3. Esta constatación desactiva el fundamento de la calificación negativa porque los actos de disposición que instrumenta la escritura no son del representante sino de cada una de las representadas, y por tanto el juicio de suficiencia del Notario autorizante sobre los respectivos apoderamientos de las otorgantes de la escritura se contrae a calificar si el representante puede hacerlas en su nombre.

4. Y lo que afirma el juicio de suficiencia de los respectivos apoderamientos es que el representante está autorizado para: (i) en nombre de doña M., reiterar la aceptación de la herencia de la causante manifestar que, como única heredera que es, se adjudica el inmueble integrante de la herencia de la causante; y (ii) en nombre de Doña V. (que es legataria de dinero en pago de su legítima estricta), que consiente que su hermana M. se adjudique el inmueble que fue de la causante y la inscripción de dominio a su favor en el Registro de la Propiedad y que da por pagado el legado de dinero.

IV. Y si, a mayor abundamiento, del juicio notarial de la suficiencia de los respectivos apoderamientos (que es el defecto que acusa la nota de calificación), pasamos a considerar eso que dice que ahora sí se trata «...de una escritura de adjudicación de herencia, en la cual doña M. y doña V. G. V. se encuentran representadas por un mismo apoderado» como argumento de la existencia de conflicto de intereses que exige la autorización expresa al representante para realizar actos jurídicos en que dichos intereses estén implicados, es una evidencia que no hay tal conflicto de intereses.

Porque, más acá de que los actos de disposición son de las propias representadas, no hay negocio particional alguno; hay un acto jurídico de atribución mediante la manifestación de la herencia y adjudicación del inmueble de doña M. a sí misma, que doña V., en su condición legitimaria por la estricta de la causante, consiente a efectos sustantivos y registrales, con causa (exposición de la escritura) en que el legado que paga su derecho legitimario le ha sido satisfecho por la única heredera de la causante su hermana doña M. (lo que, dicho sea de paso, es una evidencia que justifica la vía del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, pero esta es otra historia).

V. Y, considerada la escritura calificada en relación con la escritura pública que subsana, es una evidencia, que resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 13 de febrero de 2024, que el defecto de aquélla (“...no contiene declaración de voluntad sobre la adjudicación de la finca inventariada...”) queda subsanado con la escritura calificada, pues que el acto jurídico de manifestación de herencia y adjudicación del inmueble por el que la propia Doña M., como heredera única de la causante, se atribuye la propiedad del inmueble, resulta habilitado y es conforme a la ley por el consentimiento de doña V., cuyo derecho como legitimaria de la causante está garantizado por todos los bienes que componen la herencia de la causante.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 26 de julio de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 1, 20, 38, 40, 222.8 y 326 de la Ley Hipotecaria; 127 del Reglamento Hipotecario; 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, 24 de marzo y 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12, 22 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre, 27 de noviembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 28 de febrero, 1 y 5 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 13 y 27 de febrero (2.<sup>a</sup>), 1 de marzo, 22 de mayo, 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, 9 de julio y 9 de mayo de 2014, 14 de julio, 20 de octubre y 11 de diciembre 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, 9 de marzo, 17 de abril, 25 de mayo, 14 y 17 de julio y 27 de noviembre 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 de febrero, 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020, 7 de junio 1 de julio y 5 de octubre de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6, 7 y 27 de julio y 4 de noviembre de 2022, 9 de marzo, 27 de abril, 22 de mayo, 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023 y 13 de febrero de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de subsanación de otra de elevación a público de un documento privado de herencia y pago de legítima, en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– Mediante escritura autorizada el día 8 de marzo de 2024, don S. R. G., abogado, como apoderado de doña V. y doña M. G. V. otorga subsanación de otra escritura, de fecha 26 de julio de 2023, de elevación a público de un documento privado de herencia y pago de legítima; en nombre de doña M. G. V. reitera la aceptación que esta hizo de la herencia de su abuela, doña C. G. M.; en nombre de doña V. G. V., consiente la adjudicación del inmueble que la citada doña M. G. V. «se hace a sí misma», y, además, «da por satisfecho el legado de dinero en pago de su derecho como legitimaria por la estricta» de su abuela, doña C. G. M.

– Anteriormente, mediante escritura autorizada el día 26 de julio de 2023, don S. R. G., abogado, como apoderado de doña V. y doña M. G. V., elevó a público un documento privado (denominado como «acta») suscrito por las personas representadas el día 24 de noviembre de 2022 mediante el cual fijaron el importe en dinero del legado de legítima estricta ordenado a favor de doña V. G. V. por su abuela, doña C. G. M., en su testamento otorgado el día 12 de noviembre de 2010.

– La escritura de fecha 26 de julio de 2023 fue objeto de calificación negativa, además de otro defecto, porque en el juicio de suficiencia no se hacía mención a la autorización para autocontratar; interpuesto recurso ante esta Dirección General, mediante Resolución de 13 de febrero de 2024, se estima parcialmente el recurso en lo que se refiere al citado defecto en los siguientes términos: «Ahora bien, es también cierto que en el presente caso no se trata del otorgamiento del acto dispositivo, sino de una escritura de elevación a público de un documento privado que ha sido suscrito por las dos representadas y debe distinguirse entre acto debido y acto de disposición. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de disposición, razón por la cual aquél, como tal acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para las representadas conforme al artículo 1279 del propio Código. Por ello, el apoderado no ha hecho más que cumplir una obligación de sus representadas, sin que nadie ponga en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y firmado de puño y letra de las poderdantes, ni tampoco se niega que éstas están obligadas a prestar su consentimiento. No cabe, por tanto, asimilar el presente caso al de la escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–, para la que sí sería necesaria la referencia a la autorización al apoderado para actuar aun en el caso de que existiera conflicto de intereses».

– Ahora, la escritura de fecha 8 de marzo de 2024 es otorgada por el citado apoderado de ambas personas, y en ella el notario autorizante reseña las escrituras de

poder de cada una de ellas, cuyas copias autorizadas se le exhibían, y afirma que, bajo su responsabilidad, juzga al apoderado «con facultades representativas suficientes para el otorgamiento de la presente subsanación».

El registrador señala como defecto que, tratándose de una escritura de adjudicación de herencia, en la cual doña M. y doña V. G. V. se encuentran representadas por un mismo apoderado, es preciso que el juicio de suficiencia haga mención a la autorización para contratar, lo que no sucede en este caso.

El recurrente alega lo siguiente: que más acá de que los actos de disposición son de las propias representadas, no hay negocio particional alguno, sino que hay un acto jurídico de atribución mediante la manifestación de la herencia y adjudicación del inmueble de doña M. G. V. a sí misma, que doña V. G. V., en su condición legitimaria por la estricta de la causante, consiente a efectos sustantivos y registrales; que el acto jurídico de manifestación de herencia y adjudicación del inmueble por el que la propia doña M. G. V., como heredera única de la causante, se atribuye la propiedad del inmueble, resulta habilitado y es conforme a la Ley por el consentimiento de doña V. G. V., cuyo derecho como legitimaria de la causante está garantizado por todos los bienes que componen la herencia de la causante.

2. Previamente se hace necesario aclarar que, tanto de la motivación de la nota de calificación como de los argumentos y alegaciones del escrito de recurso, coinciden registrador y recurrente en que, aun los términos empleados en la nota de calificación, el defecto señalado se refiere evidentemente a la necesidad de salvar la autocontratación en el juicio de suficiencia.

Respecto del defecto señalado, debe tenerse en cuenta que el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) 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 artículo 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 definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015 y 1 de julio de 2021).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de sus Sentencias de 5 de mayo de 2008, Sala de lo Contencioso-administrativo, y de 23 de septiembre de 2011, Sala de lo Civil (cfr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

3. Este Centro Directivo ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación. En la Resolución de 10 de marzo de 2016 se entendió que no es admisible la expresión de que en el poder se confieren al apoderado facultades representativas para llevar a cabo «el negocio jurídico objeto de la escritura»; en la de 2 de diciembre de 2010, se rechazó el juicio de suficiencia de las facultades representativas en el que se emplea una expresión genérica –«(...) para formalizar la presente escritura (...)»– y se determinó que debería ser «un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título»; en las Resoluciones de 12 y 13 de septiembre de 2006 se afirma que no basta con que el notario reseñe adecuadamente el título de representación, sino que imperativamente ha de emitir juicio de suficiencia expreso y concreto del mismo en relación con el acto o negocio jurídico documentado, de suerte que el registrador deberá calificar tanto la reseña como el juicio, así como la congruencia de éste con el acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título; en la de 6 de noviembre de 2007, se recuerda que el juicio de suficiencia emitido por el notario es incompleto si se omite la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera el notario que el representante tiene facultades suficientes; por último, en las de 30 septiembre y 8 noviembre 2002, se afirma que no basta con que el notario exprese lacónicamente la suficiencia del poder «para el otorgamiento de esta escritura», sino que ha de hacer una referencia concreta a las facultades conferidas, en congruencia con el contenido de la escritura que autoriza; concreción que podrá hacer apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades.

Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

4. Debe tenerse también en cuenta que el Tribunal Supremo (*vid.* Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), ha reiterado lo siguiente: «(...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el artículo 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el artículo 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la “reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado”, debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial (...) 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 (...)». Y añade que el juicio que artículo 98 de la Ley 24/2001 «atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador. Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del artículo 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez 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 (...)».

Esta doctrina ha sido confirmada por la Sentencia número 378/2021, de 1 de junio.

5. Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015, 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero y 11 de octubre, 17 de septiembre y 18 de diciembre de 2019, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7 de junio y 1 de julio de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6 y 11 de julio y 4 de noviembre de 2022 y 9 de marzo, 27 de abril, 22 de mayo y 21 de septiembre de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

6. Respecto de la autocontratación, 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 y 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023 y 13 de febrero de 2024), «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. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que "en resumen, 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...', y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) 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. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, a parte

el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el transmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguardia judicial de los asientos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria 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, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la autocontratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral. Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello 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, 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*', salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses»».

A tal efecto cabe recordar que, como ya puso de manifiesto esta Dirección General en Resolución de 11 de mayo de 1998, 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.

7. En el concreto supuesto de este expediente, el notario reseña detallada y precisamente las escrituras de las que resultan las facultades representativas del apoderado respecto de cada una de las representadas –son dos poderes distintos, uno de cada una de ellas–; y manifiesta que juzga a este con facultades suficientes para otorgar esa concreta escritura de subsanación. No se emplean expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, sino que, por el contrario, es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado, que es la subsanación detallada, por lo que debe entenderse que ese juicio notarial es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, pues cumple con las referidas exigencias respecto de la indicación de datos necesarios para hacer una comparación entre el poder de representación acreditado y el contenido del título calificado.

En cuanto a la necesidad de que el juicio de suficiencia haga mención a la autorización para «contratar» («*rectius*», para autocontratar), en la anterior calificación –que fue recurrida por este y otro defecto–, este Centro Directivo, estimó el recurso respecto de ese defecto señalado y afirmó lo siguiente: «Ahora bien, es también cierto que en el presente caso no se trata del otorgamiento del acto dispositivo, sino de una escritura de elevación a público de un documento privado que ha sido suscrito por las dos representadas y debe distinguirse entre acto debido y acto de disposición. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de disposición, razón por la cual aquél, como tal acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para las representadas conforme al artículo 1279 del propio Código. Por ello, el apoderado no ha hecho más que cumplir una obligación de sus representadas, sin que nadie ponga en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y firmado de puño y letra de las poderdantes, ni tampoco se niega que éstas están obligadas a prestar su consentimiento. No cabe, por tanto, asimilar el presente caso al de la escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–,

para la que sí sería necesaria la referencia a la autorización al apoderado para actuar aun en el caso de que existiera conflicto de intereses».

Pues bien, ahora, como señala el registrador, en la escritura que se presenta, aunque se titule de subsanación, sí nos encontramos ante una adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–, por lo que procede hacer mención de la salvedad de la autocontratación en el juicio de suficiencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 24 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.