

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

24745 *Resolución de 15 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lleida n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Lorenzo Iribarne Blanco, notario de Lleida, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lleida número 3, don Jesús Sanz Fernández, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 22 de junio de 2023 por el notario de Lleida, don José Lorenzo Iribarne Blanco, con el número 652 de protocolo, se formalizó la compraventa de determinada finca por la sociedad «Domenech Polo, SL», representada por su administradora única.

En el encabezamiento de dicho título se calificaba como «escritura de compraventa».

Respecto de la administradora, además de reseñar el título de su nombramiento, el notario afirmaba lo siguiente:

«Juicio de suficiencia: Asegura el compareciente la vigencia de su representación, que la misma está vigente y que no ha variado la capacidad jurídica de su representado, y muy especialmente su objeto social, teniendo a mi juicio facultades suficientes para otorgar esta escritura.

Juicio de Identidad: Identifico a los comparecientes por sus documentos de identidad vigentes que me exhiben y tienen a mi juicio según intervienen, capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura al principio enunciada (...).»

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lleida número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento de referencia.

Clase de documento: compraventa.

Fecha: 22/06/2023.

Notario/Funcionario: José Lorenzo Iribarne Blanco.

Población: Lleida.

Núm. protocolo: 652/2023.

Datos sobre su presentación en el registro.

Núm. entrada: 4080/2023. Núm. asiento: 1092. Núm. Diario: 235

Hechos.

Presentado el documento identificado anteriormente en este Registro de la Propiedad, por el que Domenech Polo S.L. compra la finca número 1.981 de Torres de Segre, y realizada la calificación del mismo, a la vista de la situación registral de la finca que constituye su objeto, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha observado que comparece Doña A. M. D. P. como representante de dicha entidad compradora, sin que, respecto de sus facultades representativas, se exprese si las

mismas son suficientes para el acto o contrato en concreto a que se refiere el documento.

Fundamentos de Derecho.

Es competencia y obligación del Registrador calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción (art. 18 de la Ley Hipotecaria).

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de las resoluciones de la DGRN emitidas al respecto, para los documentos públicos otorgados por representantes o apoderados, además de la reseña identificativa del documento auténtico que se haya exhibido al Notario para acreditar la representación alegada, se expresará que son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato en concreto a que se refiere el documento.

Acuerdo.

Suspender La inscripción del precedente documento, por no expresarse si son suficientes las facultades representativas acreditadas por la representante de la entidad compradora, para el acto o contrato en concreto a que se refiere el documento.

Contra este acuerdo de calificación (...)

Lleida, a 14 de agosto de 2023. El registrador (firma ilegible) Fdo.: Jesús Sanz Fernández.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Lorenzo Iribarne Blanco, notario de Lleida, interpuso recurso el día 31 de agosto de 2023 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«1. En primer lugar, y teniendo en cuenta las siguientes premisas;

- El juicio de suficiencia de las facultades representativas corresponde exclusivamente al notario.
- Existe juicio de suficiencia en la presente escritura, y, además, en más de una ocasión.
- En la escritura de referencia únicamente se formaliza un negocio jurídico principal, una compraventa, que da título al enunciado de aquélla. No se formaliza ningún otro negocio principal ni accesorio (como, por ejemplo, pactar una condición resolutoria), ni siquiera complementario (como, por ejemplo, una rectificación de superficie, un exceso de cabida o similares).

Se hace muy difícil, por tanto, colegir cuál es el interés jurídico protegido o amparado por el Señor Registrador con su calificación negativa, si es que lo hay.

2. En concreto, en la escritura se dispone literalmente lo siguiente:

“Datos del representante de la entidad:

Ejerce esta representación en su calidad de administradora única de la Sociedad, nombrada para tal cargo, por tiempo indefinido, en la escritura fundacional, en la que consta su aceptación del mismo, e inscrito en la Hoja abierta a la sociedad.

Juicio de suficiencia: Asegura el compareciente la vigencia de su representación, que la misma está vigente y que no ha variado la capacidad jurídica de su representado, y muy especialmente su objeto social, teniendo a mi juicio facultades suficientes para otorgar esta escritura.

Juicio de Identidad.—Identifico a los comparecientes por sus documentos de identidad vigentes que me exhiben y tienen a mi juicio según intervienen, capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura al principio enunciada, a cuyo objeto”

Sin embargo, esta “reseña” no le es suficiente al Sr Registrador, en aras de proteger un supuesto interés jurídico, como decía al inicio, para mí desconocido.

En cualquier caso, y aunque no sería ya competencia registral, abundando en la suficiencia de las facultades y mi juicio al respecto, se debe tener presente:

– Que en la escritura se formaliza única y exclusivamente un negocio de compraventa. Así lo anuncia el título de la misma “escritura de compraventa”, en la comparecencia concurren una “parte vendedora” y una “parte compradora”, en el otorgamiento se dice que “Otorgan Primero.—(compra venta).—...” y “... vende y transmite a la entidad ‘Domenech Polo, S.L.’ que, debidamente representada en este acto, la compra y adquiere...”. En definitiva, una compraventa, ni más, ni menos. Como se ha expuesto antes, no se formaliza ningún otro negocio principal ni accesorio (como, por ejemplo, pactar una condición resolutoria), ni siquiera complementario (como, por ejemplo, una rectificación de superficie, un exceso de cabida o similares). Por lo tanto, cuando en la escritura se dice que “teniendo a mi juicio facultades suficientes para otorgar esta escritura” y “tienen a mi juicio según intervienen, capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura al principio enunciada...”, no pueden referirse a otro negocio que al de compraventa, que es el único que se formaliza en la escritura.

– Que, tratándose de la actuación de una administradora única de sociedad limitada, no cabe “reseña” alguna de “facultades representativas” pues como dicen los artículos del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital 1/2010, de 2 de julio “Artículo 233. Atribución del poder de representación. 2. La atribución del poder de representación se regirá por las siguientes reglas: En el caso de administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.” y “Artículo 234. Ámbito del poder de representación. 1. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos. Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros. 2. La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social”.

Por lo demás, como se dice en la escritura, al respecto de dicho cargo.

“nombrada para tal cargo, por tiempo indefinido, en la escritura fundacional, en la que consta su aceptación del mismo, e inscrito en la Hoja abierta a la sociedad. Juicio de suficiencia: Asegura el compareciente la vigencia de su representación, que la misma está vigente y que no ha variado la capacidad jurídica de su representado, y muy especialmente su objeto social...”

– Por último, en el caso de referencia, la legitimación de la actuación de la administradora única viene reforzada por acuerdo adoptado por la propia Junta General en reunión celebrada el día 20 de junio de 2023, expresándose en el certificado expedido en la misma fecha que “la Junta autoriza y acuerda la operación consistente en la compra...”. Como se ve, no se mencionan otros actos o negocios jurídicos distintos de la compraventa.

Consecuentemente con ello, se dice en la escritura que:

“Respecto a la citada adquisición la administradora única manifiesta;

– Que el citado inmueble constituye activo esencial a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160 f) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, hallándose especialmente autorizada para el presente acto por autorización de la Junta General en su reunión del día 20 de junio de 2023, de la que me entrega certificado de la misma

fecha extendido en un folio de papel común escrito sólo por el anverso y firmado por la administradora cuya firma legitimo por ser por mí conocida.”

En definitiva, existe juicio de suficiencia notarial, el cual versa sobre las facultades representativas de un administrador mercantil y tiene por objeto un único negocio documentado, la compraventa de un activo esencial, resultando este recurso, en mi opinión, necesario aunque redundante, por obedecer a una calificación negativa totalmente prescindible y carente de fundamentación jurídica.»

IV

El día 6 de septiembre de 2023, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 160 y 233 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; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; 185.6 del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 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 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 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, 30 septiembre y 8 noviembre 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, 12, 13 y 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 6 y 13 de noviembre de 2007, 2 de diciembre de 2010, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.^a), 1 de marzo, 11 de junio (2.^a), 5 (2.^a), 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, 10 de marzo, 25 de abril (2.^a), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 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, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7, 23 y 29 de junio, 1 y 22 de julio, 8 de octubre y 8, 16 y 17 de noviembre de 2021, 3 de enero, 14 de marzo, 11 abril, 6 y 11 de julio y 4 y 22 de noviembre de 2022 y 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 9 y 22 de mayo, 2 y 26 de junio, 5 de julio y 21 de septiembre de 2023.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura, calificada en su encabezamiento como «de compraventa», por la que adquiere determinada finca una sociedad de responsabilidad limitada representada por su administradora única.

Respecto de dicha administradora, además de reseñar el título de su nombramiento, el notario expresa lo siguiente:

«Juicio de suficiencia: Asegura el compareciente la vigencia de su representación, que la misma está vigente y que no ha variado la capacidad jurídica de su representado, y muy especialmente su objeto social, teniendo a mi juicio facultades suficientes para otorgar esta escritura.

Juicio de Identidad.—Identifico a los comparecientes por sus documentos de identidad vigentes que me exhiben y tienen a mi juicio según intervienen, capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura al principio enunciada (...)»

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, respecto de las facultades representativas de la administradora de la sociedad compradora, no se expresa si las mismas son suficientes para el acto o contrato en concreto a que se refiere el documento.

El notario recurrente alega, en síntesis, que existe juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de la administradora (que tiene el poder de representación de la sociedad y, por ello, no cabe reseña de dichas facultades), relativas al único negocio documentado, y, además, cuenta con la autorización de la junta general de la sociedad compradora por tratarse de un activo esencial de ésta.

2. 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 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». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

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

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias números 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la

representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018:

«1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”.»

Igualmente, según las mismas sentencias, «conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral «a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

En 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 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.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que, al tratarse de representación orgánica y ser ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo, no cabe exigir reseña alguna de facultades representativas (cfr. artículo 185.6 del Reglamento del Registro Mercantil).

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 recientemente 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 art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el art. 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 art. 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. En el concreto supuesto de este expediente, el notario emite su juicio de suficiencia respecto de las facultades representativas de la administradora de la sociedad compradora. Como se ha expuesto, en el encabezamiento del título que se otorga consta literalmente «escritura de compraventa»; y el notario autorizante manifiesta que, a su juicio, esa administradora tiene facultades suficientes para otorgar esa escritura al principio ya calificada, por lo que no puede referirse el juicio de suficiencia a otra cosa que no sea esa.

Se reseña detallada y precisamente el título del que resulta el nombramiento del cargo. Respecto de las facultades representativas de la administradora –que, como se ha expresado no es necesario reseñar– 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 compraventa 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 (vid., respecto de un caso análogo, de representante voluntario, la Resolución de este Centro Directivo de 19 de abril de 2023).

Debe concluirse, por ello, que la escritura calificada contiene los elementos que permiten al registrador 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 sobre la suficiencia de dichas facultades sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 15 de noviembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.