

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14490** *Resolución de 20 de junio 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 Pamplona n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Matías Ruiz Echeverría, notario de Pamplona, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Pamplona número 4, don Celestino Morín Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de mayo de 2023 por el notario de Pamplona, don Matías Ruiz Echeverría, se hacían los siguientes juicios de suficiencia respecto de la representación de las entidades siguientes:

– la «Archidiócesis de Pamplona» –cuyos datos fiscales, de titularidad real e identificadores eclesiásticos se detallaban– estaba representada mediante poder especial por don C. E. A. S. quien «acredita su condición de apoderado exhibiéndome copia de la escritura de poder autorizada en Pamplona el día 25 de febrero de 2022 por la Notaria doña María Madrid Miqueleiz, número 681 de protocolo. Me asegura la vigencia del referido poder y facultades representativas, así como la vigencia de la poderdante. A los efectos de lo que dispone la reseñada escritura de poder y el Canon 1.292 del vigente Código de Derecho Canónico, manifiesta don C. E. A. S. que el valor del bien propiedad de la Archidiócesis objeto de esta compraventa (que es la participación indivisa de que es titular del pleno dominio de la finca y participación indivisa de finca objeto de esta escritura) se encuentra por debajo del límite mínimo de 150.000 euros establecido por la Conferencia Episcopal Española, lo que dispensa de la necesidad de autorización del Obispo Diocesano, previo consentimiento del Consejo de Asuntos Económicos y del Colegio de Consultores. Son a mi juicio suficientes las facultades representativas que se le confirieron en la reseñada escritura de poder para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

– la entidad «Obras Misionales Pontificias de la Propagación de la Fe, de San Pedro Apóstol, de la Santa Infancia o Infancia Misionera y de la Pontificia Unión Misional del Clero», conocida también por «Obras Misionales Pontificias» –cuyos datos fiscales, de titularidad real e identificadores eclesiásticos se detallaban– que constaba inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 206-SE/C, estaba representada mediante poder especial por don O. A. M., quien «se encuentra facultado para este acto en virtud de poder especial que le fue conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José María de Prada Guaita de 16 de marzo de 2023, bajo el número 428 de su protocolo, cuya copia autorizada he tenido a la vista. Me asegura la vigencia de su referido poder y facultades representativas, así como la vigencia de la entidad poderdante. Son, a mi juicio, suficientes las facultades representativas que se le confirieron en la reseñada escritura de poder especial para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

– la entidad «Cáritas Diocesana de Pamplona-Tudela» –cuyos datos fiscales, de titularidad real e identificadores se detallaban– que constaba inscrita en la Dirección General de Asuntos Religiosos del Ministerio de Justicia con el número 845, estaba representada mediante poder especial por doña M. T. Q. S., quien «acredita su condición de apoderada exhibiéndome copia autorizada de la escritura de poder autorizada en Pamplona el día 8 de mayo de 2023 por la notaria doña María José Bustillo Fernández, número 492 de su protocolo. Me asegura la vigencia de su referido poder y facultades representativas, así como la vigencia de la entidad poderdante. Son, a mi juicio, suficientes las facultades representativas que se le confirieron en la reseñada escritura de poder para el otorgamiento de esta escritura de compraventa. A los efectos de lo que dispone la reseñada escritura de poder y el Canon 1.292 del vigente Código de Derecho Canónico, manifiesta doña M. T. Q. S. que el valor del bien propiedad de Cáritas (que es la participación indivisa de que es titular del pleno dominio de la finca y participación indivisa de finca objeto de esta escritura) se encuentra por debajo del límite mínimo de 150.000 euros establecido por la Conferencia Episcopal Española, lo que dispensa de la necesidad de las necesarias y previas autorizaciones que de rebasarse dicho límite serían exigibles».

– la entidad «Manos Unidas» –cuyos datos fiscales, de titularidad real e identificadores se detallan– que constaba inscrita en el Registro de la Dirección General de Asuntos Religiosos del Ministerio de Justicia con referencia 271/SE/C, estaba representada mediante poder especial por don J. J. C. R., quien «acredita su condición de apoderado exhibiéndome copia autorizada de la escritura de la revocación de poder y poder autorizada en Madrid el día 21 de septiembre de 2020 por el notario don José María de Prada Guaita, número 1.112 de protocolo. Me asegura la vigencia de su referido poder y facultades representativas, así como la vigencia de la entidad poderdante. Son, a mi juicio, suficientes las facultades representativas que se le confirieron en la reseñada escritura de revocación de poder y poder para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

## II

Presentada el día 20 de marzo de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Pamplona número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado:

Entrada: 1175.–Asiento: 108. Diario: 77.  
Documento. Escritura de compraventa.  
Protocolo: 338/2023. Notario: Don/D.<sup>a</sup> Matías Ruiz Echeverría.  
Fecha de otorgamiento: 18/05/2023.  
Presentante: Ruiz Echeverría, Matías.

Calificado el precedente documento conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador que suscribe previo examen de los Libros del Registro a mi cargo he resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados con base en los siguientes:

Hechos:

En virtud del título calificado la Archidiócesis de Pamplona, Obras Misionales Pontificias, Cáritas Diocesana de Pamplona y Manos Unidas venden las fincas registrales 8.652, 8.614-120 y 8.614-121 a los cónyuges Don J. M. G.V. y Doña A. M. A. F. en cuanto a un 80 % de las mismas para su sociedad conyugal, y el restante 20 % a Don M. S. G. A.

En dicha escritura las entidades religiosas titulares registrales de las mismas comparecen representadas, y concretamente las entidades Obras Misionales Pontificias, Cáritas Diocesana de Pamplona y Manos Unidas, lo hacen en virtud de poderes

especiales. El notario autorizante de la escritura de compra da juicio de suficiencia de las facultades de los apoderados expresando que a su juicio son suficientes las facultades representativas que les confirieron en la escritura de poder para el otorgamiento de esta escritura de compraventa, sin que conste la identidad y condición de los otorgantes del poder, por lo que no se acredita la existencia y validez de la representación alegada en nombre de las entidades transmitentes.

#### Fundamentos de Derecho:

La actuación de las personas jurídicas en el tráfico jurídico debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley o con sus normas estatutarias debidamente aprobadas.

En nuestro caso tratándose de personas jurídicas, el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada en nombre de los titulares registrales, para que la compraventa pueda ser inscrita sin la directa intervención de dichos titulares (así Resolución de la DGSJYFP de 24 de junio de 2013).

La Sentencia del Tribunal Supremo 378/2021, de 1 de junio, con doctrina reiterada por las Resoluciones de la DGSJYFP de 23 de junio y 29 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021 y otras posteriores, declara que el notario debe dejar constancia en la escritura de que ha cumplido su obligación de examinar la validez y vigencia de la representación alegada, de forma que la reseña del documento auténtico de la que derive ésta ha de expresar las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del título representativo (ya se trate, en materia de poderes, de un poder general no inscrito o de un poder especial); debiendo por su parte el registrador revisar que el título inscribible permita corroborar que el notario ha desarrollado adecuadamente su función, y que el juicio por él, el notario, emitido es congruente con el título inscribible, de forma que no haya dudas de que ha valorado adecuadamente el negocio celebrado y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas (...)

Con base en la citada doctrina jurisprudencial así como, lo declarado por la DGSJYFP en Resolución de 25 de junio de 1992 en relación con la acreditación de la representación de las entidades religiosas, para acreditar la existencia y validez de la representación alegada deberá incorporarse a la escritura calificada los Estatutos por los que se rigen las respectivas entidades religiosas vendedoras, de los que resulte el régimen de funcionamiento y el de los órganos representativos de las mismas o testimonio notarial bastante en relación de lo procedente con expresión de que en lo omitido no hay nada que amplíe, modifique o condicione lo transcrito.

En Pamplona a la fecha de la firma.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Celestino Morín Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Pamplona Iruña 4 a día veintiuno de marzo del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Matías Ruiz Echeverría, notario de Pamplona, interpuso recurso el día 21 de marzo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«El registrador considera no realizado adecuadamente por parte de quien suscribe el juicio de suficiencia de las facultades representativas de los apoderados que otorgaron la escritura en representación de las entidades vendedoras, exponiendo las razones que, según él, fundamentarían esa deficiencia.

Contrariamente a lo expuesto por el registrador en su nota, considero cumplido por mi parte el juicio de suficiencia notarial en los términos que establece y exige el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, pues tal juicio existe y su contenido respecto de los apoderados en cuestión es conforme con lo exigido por el referido precepto.

He cumplido igualmente lo que disponen los artículos 165 y 166 del vigente Reglamento Notarial.

Cierto es que cuando de sociedades mercantiles se trata, dada la fe pública registral y la consiguiente presunción de exactitud y validez de los asientos, la posible discordancia entre el contenido del Registro Mercantil y la actuación de administradores con cargo no inscrito puede exigir un mayor celo por parte del notario autorizante y un desarrollo adicional del juicio de suficiencia que elimine las posibles contradicciones que pudieran observarse, tal y como se desprende de la Sentencia del Tribunal Supremo invocada por el Registrador y de las Resoluciones de la Dirección General a que igualmente hace mención.

Los vendedores en la escritura calificada no son sociedades mercantiles sino entidades religiosas de distinta naturaleza, concretamente Cáritas Diocesana de Pamplona-Tudela, Manos Unidas, Obras Misionales Pontificias y el Arzobispado de Pamplona (Archidiócesis de Pamplona), que actúan cada una de ellas a través de sus respectivos apoderados.

Mi juicio de suficiencia, como no puede ser de otro modo, se basa en el estudio y análisis de las escrituras de los poderes en cuestión, lo que comprende, es obvio, la identidad de la persona física otorgante en representación de la entidad y su capacidad para otorgarlo con base en los Decretos (en algún caso), en los estatutos (en otros) o en la condición de persona que conforme al Derecho Canónico ostenta su representación legal (en otro), extremos, creo necesario resaltarlos, cuidadosamente expuestos y valorados por los notarios que autorizaron dichas escrituras de poder.

Claro que cabe en un caso como el presente testimoniar el contenido de las escrituras de poder o incluso incorporar a la matriz su copia autorizada, pero ello daría lugar a un alargamiento innecesario de las escrituras con incremento de su coste con el único objetivo, parece ser de disipar las dudas del registrador sobre la correcta actuación del notario, sometiendo a su examen la suficiencia del poder, lo que supondría excederse claramente en su función calificadora.

El artículo 98 de la Ley 24/2001 no diferencia entre apoderados de personas físicas y apoderados de personas jurídicas, exigiendo respecto de estas últimas la transcripción o incorporación de estatutos, reglamentos u otras normas orgánicas, lo que no obsta para que, en casos como el resuelto por el Tribunal Supremo en su sentencia de fecha 378/2021, de 1 de junio y dado el carácter de la publicidad del Registro Mercantil sea preciso que el juicio de suficiencia notarial se extienda al objeto de disipar posibles discordancias.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 11 de abril de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### 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; 24.4 de la Ley del Notariado; I, números 2 y 4, del Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, de 28 de julio de 1976, plasmados en el Instrumento de Ratificación del Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, firmado el 3 de enero de 1979; 638, 1291 y 1292 y siguientes del Código de derecho Canónico; 35 del Reglamento Hipotecario; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial;

las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008, y de la Sala de lo Civil de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; el artículo 14.2 del Decreto General de la Conferencia Episcopal Española; 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 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, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 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, 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 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 23 de octubre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa de fecha 18 de mayo de 2023 en la que concurren las circunstancias siguientes:

Se hacen los siguientes juicios de suficiencia respecto de la representación de las entidades siguientes:

– la «Archidiócesis de Pamplona» –cuyos datos fiscales, de titularidad real e identificadores eclesiásticos se detallan– está representada mediante poder especial por don C. E. A. S., quien «acredita su condición de apoderado exhibiéndome copia de la escritura de poder autorizada en Pamplona el día 25 de febrero de 2022 por la Notaria doña María Madrid Miqueleiz, número 681 de protocolo. Me asegura la vigencia del referido poder y facultades representativas, así como la vigencia de la poderdante. A los efectos de lo que dispone la reseñada escritura de poder y el Canon 1.292 del vigente Código de Derecho Canónico, manifiesta don C. E. A. S. que el valor del bien propiedad de la Archidiócesis objeto de esta compraventa (que es la participación indivisa de que es titular del pleno dominio de la finca y participación indivisa de finca objeto de esta escritura) se encuentra por debajo del límite mínimo de 150.000 euros establecido por la Conferencia Episcopal Española, lo que dispensa de la necesidad de autorización del Obispo Diocesano, previo consentimiento del Consejo de Asuntos Económicos y del Colegio de Consultores. Son a mi juicio suficientes las facultades representativas que se le confirieron en la reseñada escritura de poder para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

– la entidad «Obras Misionales Pontificias de la Propagación de la Fe, de San Pedro Apóstol, de la Santa Infancia o Infancia Misionera y de la Pontificia Unión Misional del Clero», conocida también por «Obras Misionales Pontificias» –cuyos datos fiscales, de titularidad real e identificadores eclesiásticos se detallan–, que consta inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 206-SE/C, está representada mediante poder especial por don O. A. M., quien «se encuentra facultado para este acto en virtud de poder especial que le fue conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José María de Prada Guaita de 16 de marzo de 2023, bajo el número 428 de su protocolo, cuya copia autorizada he tenido a la vista. Me asegura la vigencia de su referido poder y facultades representativas, así como la vigencia de la entidad poderdante. Son, a mi juicio, suficientes las facultades



representativas que se le confirieron en la reseñada escritura de poder especial para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

– la entidad «Cáritas Diocesana de Pamplona-Tudela» –cuyos datos fiscales, de titularidad real e identificadores se detallan– que consta inscrita en la Dirección General de Asuntos Religiosos del Ministerio de Justicia con el número 845, está representada mediante poder especial por doña M. T. Q. S., quien «acredita su condición de apoderada exhibiéndome copia autorizada de la escritura de poder autorizada en Pamplona el día 8 de mayo de 2023 por la notaria doña María José Bustillo Fernández, número 492 de su protocolo. Me asegura la vigencia de su referido poder y facultades representativas, así como la vigencia de la entidad poderdante. Son, a mi juicio, suficientes las facultades representativas que se le confirieron en la reseñada escritura de poder para el otorgamiento de esta escritura de compraventa. A los efectos de lo que dispone la reseñada escritura de poder y el Canon 1.292 del vigente Código de Derecho Canónico, manifiesta doña M. T. Q. S. que el valor del bien propiedad de Cáritas (que es la participación indivisa de que es titular del pleno dominio de la finca y participación indivisa de finca objeto de esta escritura) se encuentra por debajo del límite mínimo de 150.000 euros establecido por la Conferencia Episcopal Española, lo que dispensa de la necesidad de las necesarias y previas autorizaciones que de rebasarse dicho límite serían exigibles».

– la entidad «Manos Unidas» –cuyos datos fiscales, de titularidad real e identificadores se detallan– que consta inscrita en el Registro de la Dirección General de Asuntos Religiosos del Ministerio de Justicia con referencia 271/SE/C, está representada mediante poder especial por don J. J. C. R., quien «acredita su condición de apoderado exhibiéndome copia autorizada de la escritura de la revocación de poder y poder autorizada en Madrid el día 21 de septiembre de 2020 por el notario don José María de Prada Guaita, número 1.112 de protocolo. Me asegura la vigencia de su referido poder y facultades representativas, así como la vigencia de la entidad poderdante. Son, a mi juicio, suficientes las facultades representativas que se le confirieron en la reseñada escritura de revocación de poder y poder para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

El registrador señala como defecto que no consta la identidad y condición de los otorgantes del poder, por lo que no se acredita la existencia y validez de la representación alegada; lo fundamenta en que para acreditar la existencia y validez de la representación de las entidades religiosas deben incorporarse a la escritura los estatutos por los que se rigen las citadas entidades religiosas, de los que resulte su régimen de funcionamiento y el de los órganos representativos de las mismas o testimonio notarial bastante en relación con lo procedente con la expresión de que en lo omitido no hay nada que amplíe, modifique o condicione lo transcrito.

El notario recurrente alega lo siguiente: que ha cumplido con el juicio de suficiencia notarial en los términos que establece y exige el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, pues tal juicio existe y su contenido respecto de los apoderados es conforme con lo exigido por el referido precepto y ha cumplido igualmente lo que disponen los artículos 165 y 166 del Reglamento Notarial; que los vendedores no son sociedades mercantiles sino entidades religiosas de distinta naturaleza; que en este caso, el juicio de suficiencia se basa en el estudio y análisis de las escrituras de los poderes especiales en cuestión, lo que comprende la identidad de la persona física otorgante en representación de la entidad y su capacidad para otorgarlo con base en los decretos (en algún caso), en los estatutos (en otros) o en la condición de persona que conforme al Derecho Canónico ostenta su representación legal (en otro), extremos cuidadosamente expuestos y valorados por los notarios que autorizaron dichas escrituras de poder.

2. El único defecto señala que para poder practicar la inscripción debe constar la identidad y condición de los otorgantes del poder para acreditar la existencia y validez de la representación de las entidades religiosas de los que resulte su régimen de funcionamiento y el de los órganos representativos de las mismas o testimonio notarial

bastante en relación con lo procedente con la expresión de que en lo omitido no hay nada que amplíe, modifique o condicione lo transcrito.

Ciertamente, los estatutos, reglas o constituciones son, junto con los poderes y certificaciones, los elementos a través de los cuales el notario emite su juicio de suficiencia, por lo que debe determinarse si este ha sido realizado o no correctamente. Esta cuestión debe resolverse con el mismo criterio que 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 23 de octubre 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 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».

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).

Sobre tal régimen se pronunció el Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-administrativo) en su Sentencia de 20 de mayo de 2008, al examinar la legalidad del artículo 166 del Reglamento Notarial. Y, posteriormente, también Sala de lo Civil, en su Sentencia número 645/2011, de 23 de septiembre de 2011.

3. Referido a la misma cuestión, el Alto Tribunal, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), se ha pronunciado en los siguientes términos:

«(...) 18 LH, cuyo párrafo primero dispone lo siguiente:

“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Esta previsión normativa, en relación con la calificación de la capacidad de los otorgantes, se complementa con el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción consiguiente a la modificación introducida por la Ley 24/2005. El precepto regula 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.

3. Conforme a esta normativa, parece claro que 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.

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

Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del 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”.

Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, 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.

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”.

Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación 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.

De tal forma que, a los efectos de precisar el alcance de la calificación registral, no cabe distinguir, como pretende la recurrente, entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, para sujetar el primero al ámbito de la calificación registral previsto en el art. 18 LH y el segundo al previsto en el art. 98 de la Ley 24/2001. El juicio que este último precepto 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.

(...) de estos preceptos no se infiere que, en estos casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad. La norma exige, y consta que en este caso se cumplía con ello, la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación.

Todo lo cual está en consonancia con la interpretación que hemos realizado del art. 98 de la Ley 24/2001, según la cual corresponde al notario autorizante el juicio de suficiencia, que incluye en este caso el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante».

4. De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.

Conforme a 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.

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, la Resolución de 14 de julio de 2015).

El criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias,

Sala de lo Contencioso-administrativo, de 20 de mayo de 2008, y Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 (cfr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución 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 20 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011.

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 la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 los mismos 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 y 25 de octubre de 2016).

6. 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.

7. En el presente supuesto, el notario autorizante de la escritura calificada ha hecho la reseña del documento auténtico del que nacen las facultades representativas, otorgado por representante o apoderado, que ha sido voluntaria dado que de poderes especiales se trata. Se especifican los datos de dichas escrituras de apoderamiento (notario autorizante, fechas, números de protocolo). Se trata de una reseña identificativa de las escrituras de apoderamiento, que es lo que exige el artículo 98 de la Ley 24/2001.

A la reseña identificativa del documento auténtico que se le ha aportado para acreditar la representación alegada, expresa que se le ha exhibido copia de la escritura de poder o que lo ha tenido a la vista en otros, por lo que se entiende que da fe de la concordancia de lo transcrito con su original y de que en lo omitido por innecesario no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto; ha expresado que, son a su «juicio suficientes las facultades representativas que se le confirieron en la reseñada escritura de poder para el otorgamiento de esta escritura de compraventa», esto es, que son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiere.

Pero de la jurisprudencia expuesta exige que se haga constar la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación, lo que se cumple completamente en el juicio de suficiencia hecho, pero además exige también que «el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad», lo que no se ha hecho constar en la escritura.

En consecuencia, para la subsanación y complemento del juicio de suficiencia basta con la expresión de quienes fueron las personas que otorgaron los poderes y de que sus cargos eran válidos, estaban vigentes, y que tenían facultades suficientes para otorgar la representación en nombre de la entidad religiosa.

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, 20 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.