

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3507 *Resolución de 4 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, don Carlos Amérigo Alonso, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de septiembre de 2024 por el notario de Fuenlabrada, don Ricardo Cabanas Trejo, con el número 1.956 de protocolo, la sociedad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA» vendió a don J. B. C. determinado inmueble. Respecto de la representación de la entidad vendedora, el notario autorizante expresaba que se acreditaba en virtud de los siguientes poderes:

«– En uso del poder conferido por “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA” a “Haya Real Estate, SAU” en escritura otorgada el día 15 de noviembre de 2022 ante el notario de Madrid Javier Fernández Merino, bajo el número 3870 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 43277, folio 204, hoja M-560663, inscripción 358.^a, con facultades para enajenar, vender, ceder, permutar, toda clase de bienes inmuebles, fincas rústicas o urbanas, solares, lonjas, locales comerciales, centros comerciales, naves industriales, viviendas, propiedad de la poderdante, así como toda clase de derechos reales sobre los mismos (derecho de vuelo, superficie, o cualquier otro), en las condiciones y precio que libremente estipule, tanto al contado, confesado o aplazado de la entidad “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA”.

“Haya Real Estate, SAU”, con NIF (...) y domicilio en Calle (...) Madrid, constituida (...).

– En uso del poder conferido por “Haya Real Estate, SAU” a la sociedad “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria SL”, con domicilio en (...), y CIF: (...) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, para que a través de los apoderados de esta, de acuerdo con lo dispuesto en el poder otorgado a la misma por “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA”, poderdante de la apoderada “Haya Real Estate, SAU”, en virtud de la escritura otorgada el día 17 de Octubre de 2.018 ante el notario de Madrid don Rodrigo Tena Arregui bajo el número 2.156 de su protocolo, que causo en el Registro Mercantil de Bizkaia la inscripción 3.8473, de la hoja de la Sociedad BBVA, pueda vender, y además se encuentra especialmente facultado para la presente operación según autorización que se adjunta (Documento unido).

– Y en virtud de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Pablo Pleguezuelos Merino, el día once de julio del dos mil dieciséis, número 844 de protocolo, “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL” (Unipersonal), sustituye a favor, entre otros, del señor apoderado don J. L. S. todas las facultades que, a su vez, terceras entidades otorguen a favor de la sociedad, a fin de que pueda ejercitar todas y cada una de las facultades que a la sociedad se hayan otorgado por terceras entidades.

Dicho poder figura inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-155130, inscripción 647.^a (...).

Tengo a la vista copia autorizada e inscrita de la última escritura de poder de la que resulta que el señor apoderado se encuentra suficientemente facultado, para formalizar la presente compraventa.»

Dicho documento unido era una autorización para la venta firmada por dos personas que, según constaba en aquél son apoderadas mancomunadas «Tipo G1» de «Haya Real Estate, SAU» en virtud del poder que se reseña por ellas mismas. Sus firmas estaban legitimadas por el notario de Madrid, don José Ignacio Rivas Guardo, por ser coincidentes con otras que de ellas constaban en su libro indicador.

Según constaba en el referido poder conferido por «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA», a la apoderada «Haya Real Estate, SAU», en virtud de la reseñada escritura otorgada el día 17 de octubre de 2018, es «condición esencial para su actuación la exhibición de autorización con firmas legitimadas librada en relación con la operación de que se trate, y estableciendo las condiciones de la operación por dos apoderados Tipo G1».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado bajo el Asiento número 862 del Libro Diario 2024.

Calificada negativamente la escritura autorizada por el Notario de Fuenlabrada, Don Ricardo Cabanas Trejo, el día cuatro de Septiembre de dos mil veinticuatro, con el número de protocolo 1956/2024, el cual fue presentado en este Registro vía telemática el día 4 de Septiembre de 2.024, bajo el asiento 862 de 2.024, habiéndose aportado telemáticamente el documento acreditativo del pago del Impuesto el día 9 de Octubre de 2024, se suspende la inscripción solicitada conforme a los siguientes:

Primero.

Hechos.

Se presenta la citada escritura por la que Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA, vende a don J. B. C., la finca registral 13.103 de Humanes de Madrid.

En dicha escritura BBVA, SA está representada por don J. L. S., con NIF número (...) cuyas facultades resultan: Del poder conferido por BBVA, SA, a favor de Haya Real Estate, SL, de fecha 17 de Octubre de 2.018, ante el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, número 2156 de protocolo, debidamente inscrito en el Registro Mercantil. Del poder otorgado por Haya Real Estate, SL, a favor de Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL, de fecha 15 de Noviembre de 2022, ante el Notario de Madrid, Don Javier Fernández Merino, número 3870 de protocolo, debidamente inscrito en el Registro Mercantil. Y del poder conferido por Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL, a favor de don J. L. S., ante el Notario de Barcelona, don Pablo Pleguezuelos Merino, el día 11 de Julio de 2016 número 844 de protocolo debidamente inscrito en el Registro Mercantil.

Se incorpora a la escritura autorización para la venta firmada por doña G. S. M. y doña E. P. C. Las firmas de dicha autorización han sido legitimadas por don J. I. R. G. por ser coincidentes con otras que obran en su Libro Indicador.

Fundamentos de Derecho.

La legitimación de firma contenida en la autorización antes reseñada es nula por no ajustarse a derecho.

Las firmas de los autorizantes se encuentran legitimadas notarialmente.

Las resoluciones de 14 de febrero de 2007 y 20 de febrero de 2007 admitieron que la representación de un interviniente se acredite mediante poder público complementado

con documento privado. Recientemente, la Dirección General, en su resolución de 11 de julio de 2022, ha admitido igualmente la representación acreditada conjuntamente en documento público y privado en tales términos. Sin embargo, la resolución de 2022, en cuanto a la legitimación de la firma del documento privado, consideró que, para ser exigida, debe la nota del registrador acreditar su necesidad y la relación entre la correcta legitimación y la validez del negocio calificado.

Procede, por tanto, analizar por qué la legitimación de firmas de la autorización contenida en la escritura calificada es esencial.

La cuestión de la necesidad de legitimación de firmas de las autorizaciones que complementan las facultades de representación de los apoderados fue tratada en la Resolución de la Dirección General de 14 de febrero de 2007, planteándose si dicha ausencia constituye un defecto autónomo que impide la inscripción, a salvo de su subsanación por los medios legalmente previstos. Afirma la Dirección General que no existe ningún obstáculo jurídico para que la formalización de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos o por otro apoderado de la entidad concedente. Las especiales características de la entidad poderdante y la extensión territorial de su ámbito de actuación pueden reclamar una adecuada composición de las exigencias ineludibles de descentralización de su giro o tráfico con el mantenimiento de un razonable control y la coordinación que aseguren la unidad de dirección y criterio, así como la optimización de los términos y condiciones en que son decididas y autorizadas las diversas actuaciones; de ahí que la entidad poderdante goza de libertad para articular la configuración de ese apoderamiento, siempre dentro de los márgenes reconocidos a la autonomía privada y siempre que con dicha actuación no vulnere preceptos de "ius cogens", ya sean relativos a la forma de documentar tal autorización o al hecho en sí mismo de ésta.

Pero en tal supuesto las firmas del certificado deben ser legitimadas notarialmente.

Entiende la resolución citada que, en efecto, parece oportuno recordar qué implica una legitimación notarial de firmas y cuál es su valor, máxime si atendemos, como sucede en el presente supuesto, al hecho de que dicha certificación se integra de modo natural en el negocio jurídico que en nombre y por cuenta de la entidad de crédito concluye el apoderado, pues resulta indudable que éste tiene facultad para contratar en su nombre, si bien que cuestión distinta es si a dicha facultad debe adicionarse para el concreto contrato autorizado por el notario la certificación interna de la entidad de crédito que, a su vez, autoriza al apoderado a la concreta conclusión de tal negocio.

Pues bien, la legitimación de firmas, o más propiamente el testimonio de legitimación de firmas a que se referían al tiempo de la autorización de la escritura los artículos 256 a 263 del Reglamento Notarial, implica un juicio que emite el notario relativo a que la firma corresponde a quien aparece en el documento como su autor, dando fecha fehaciente al documento (artículo 1.227 Código Civil). Ahora bien, aunque dicho juicio se emite por el notario respecto de un documento del que no es autor, sobre dicho funcionario pesa el deber de examinar su contenido, para cerciorarse de su licitud, rechazando su intervención si este es contrario a la ley, moral u orden público (artículo 260 del Reglamento Notarial, actual artículo 262 tras la reforma operada por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero).

Concluye la citada resolución afirmando que, debe confirmarse el defecto subsanable expuesto por el registrador, dado que al formar la certificación del órgano de la entidad de crédito parte del negocio jurídico que quiere realizar, porque así ha querido conformar tal entidad por motivos internos la autorización a sus apoderados para concluir determinadas operaciones, debe el notario legitimar dichas firmas o exigir de la entidad de crédito que tal certificación se le aporte con firmas legitimadas y, todo ello, porque dicha legitimación implica un juicio acerca de la autoría de la certificación que se le presenta al notario, juicio y autoría que si bien se desenvuelve primariamente respecto de las firmas de la certificación, se extiende de modo natural a su contenido.

Además, en el presente caso, la necesidad de la legitimación de la firma resulta igualmente de los poderes en que se basa la representación. En el poder dado por Haya Real Estate a Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L en sustitución del dado por BBVA a Haya Real Estate se afirma que Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L tiene la categoría de apoderado de tipo G3 por lo que es condición esencial para su actuación la exhibición de autorización con firmas legitimadas librada en relación con la operación de que se trate estableciendo las condiciones concretas de la operación por dos apoderados de tipo G1.

Aclarada ya, por tanto, la necesidad de la legitimación notarial de la firma de la autorización, resulta que la legitimación contenida en la escritura, en los términos en que ha sido practicada, no se ajusta a Derecho. El notario legitimador legitima la firma de las autorizaciones por cotejo con otras que constan en su libro indicador.

En el presente caso, como veremos, al contener el documento firmado una autorización para una venta, es decir, una declaración de voluntad de los firmantes, solo sería válida la legitimación de firma hecha si hubiera sido puesta o reconocida en presencia del notario legitimador.

Afirma el artículo 259 del Reglamento Notarial que el notario podrá basar el testimonio de legitimación en el hecho de haber sido puesta la firma en su presencia, en el reconocimiento hecho en su presencia por el firmante, en su conocimiento personal, en el cotejo con otra firma original legitimada o en el cotejo con otra firma que conste en el protocolo o Libro Registro a su cargo, debiendo reseñar expresamente en la diligencia de testimonio el procedimiento utilizado.

Dentro del ámbito de los documentos susceptibles de testimonio, sólo podrán ser legitimadas cuando sean puestas o reconocidas en presencia del notario las firmas de letras de cambio y demás documentos de giro, de pólizas de seguro y reaseguro y, en general, las de los documentos utilizados en la práctica comercial o que contengan declaraciones de voluntad.

Las firmas puestas en documentos que contengan declaraciones de voluntad sólo pueden legitimarse, por tanto, cuando sean puestas o reconocidas por su autor a presencia de Notario. No parecen existir opiniones doctrinales en contrario dada la claridad de la norma, y las Resoluciones de la DGRN lo afirman con rotundidad.

Así, según la Resolución de 8 de Noviembre de 2010, esta norma resulta incumplida por el testimonio autorizado por el recurrente pues el apoderamiento es, con toda evidencia, un documento que contiene declaraciones de voluntad, de forma que su firma sólo podría legitimarse cuando fuese puesta o reconocida en presencia del notario. Y es así que en el testimonio de que se trata el recurrente expresa que "... Doy fe: Por mi conocimiento personal, considero legítima la firma que aparece..." "... Pues bien, aún sin llegar a extremos como los mencionados, el testimonio de legitimación de que se trata, según se ha visto anteriormente, adolece de defectos por inobservancia de requisitos formales impuestos por la legislación española, a la que está sometido, de tal entidad que quizá no pueda afirmarse que implican la total falta de prestación de la función que el notario tiene encomendada, pero sí, desde luego, que hacen que el documento, en aspectos esenciales de la función pública notarial, no sea conforme con la Ley aplicable a las formalidades y solemnidades documentales establecidas por el país de origen del documento, y, por tanto, y sin entrar en un ápice de los aspectos sustantivos del negocio jurídico a que se refiere la firma legitimada, que no pueda garantizarse que cumpla la función que le es propia como documento público".

Esta resolución, que confirmó el acuerdo de la Junta Directiva de un Colegio Notarial negando la apostilla a un documento, ha sido revocada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco 258/2012, de 30 de marzo; pero basándose en que la apostilla es simplemente una declaración de que la firma pertenece al Notario sin desvirtuar las afirmaciones de la DGRN sobre la cuestión que ahora se trata.

Y en la Resolución de 14 de junio de 2013 se acogen los argumentos del acuerdo de la Junta Directiva del Colegio Notarial recurrido, según el cual "El artículo 259 del Reglamento Notarial en su párrafo segundo señala: ... 'sólo podrán ser legitimadas

cuando sean puestas o reconocidas en presencia del Notario... las firmas de documentos... que contengan declaraciones de voluntad'. La renuncia al derecho de uso de la vivienda se engloba dentro de las declaraciones de voluntad (...) Todo lo anterior nos lleva a concluir que es una auténtica declaración de voluntad que debe ser realizada en presencia del Notario, que así estará en condiciones de valorar la capacidad necesaria del renunciante, su titularidad y legitimación, y a quien podrá advertir las consecuencias de la renuncia, sin olvidar que esta Junta Directiva considera que sería más conveniente realizarla en una escritura pública por las razones dichas y por su posterior acceso al Registro de la propiedad con la garantía que otorga el control de legalidad que supone la intervención ab initio del Notario en la redacción, lectura y autorización del documento público. Y es más, la de los supuestos primero o segundo del artículo 1.280 del Código Civil de sobre la exigencia de escritura pública, lo que proscribe la legitimación".

El documento incorporado a la escritura calificada, firmado por doña E. P. C. y doña G. S. M., autoriza la operación, especificando los activos que han de venderse así como el precio de venta. El documento, por tanto, contiene la declaración de voluntad de sus firmantes, pues son ellos quienes prestan el consentimiento para la realización de la operación. Son también ellos los que en el documento privado autorizan al compareciente para que por sí mismo pueda en ejecución de los acuerdos anteriores firmar la escritura de venta en los términos y condiciones que constan en la autorización.

El documento, en definitiva, recoge la voluntad de los firmantes. Y es esa voluntad la que legitimaría la actuación del nuncio firmante. Es imprescindible, por tanto, que su firma se encuentre legitimada y que esa legitimación se haga por haber sido puesta o ratificada en presencia del notario legitimador.

Podría, en contra, argumentarse que el documento incorporado no contiene una declaración de voluntad, sino una certificación sobre esa voluntad. Sin embargo, tal argumentación debería considerarse inexacta y falaz. El autor de la autorización emite una declaración de ciencia cuando la voluntad recogida en la certificación emana de otra persona física, jurídica u órgano. Cuando, como es el caso, los firmantes de la autorización son también los únicos creadores de la voluntad certificada no puede defenderse que el documento firmado contiene una declaración de ciencia y no de voluntad.

Puesto que el artículo 259 del Reglamento Notarial exige que la legitimación de las declaraciones de voluntad sea hecha en presencia del notario, no puede admitirse que sea el propio autor de la autorización quien decida la aplicación o no del precepto. Se trata de un precepto que pretende proteger, entre otros intereses, la seguridad del tráfico jurídico y de los terceros que contratan con el autor de la voluntad emitida en el documento con firmas legitimadas. Protegiendo, por tanto, el precepto intereses ajenos a la propia voluntad del firmante del documento no puede depender de su única voluntad su aplicación. Si defendiéramos que no es declaración de voluntad la emitida por un autor que certifica de su propia voluntad estaríamos, de facto, admitiendo que cualquier autor que desee expresar su voluntad en un documento privado y legitimar su firma puede decidir si en el documento expresa su voluntad o certifica de haber concebido su voluntad eligiendo libremente la forma de legitimación y reduciendo el artículo 259 del Reglamento Notarial a papel mojado. Puesto que los intereses que el artículo protege no son exclusivamente propios del firmante no puede él decidir libremente sobre su aplicación.

Además, al exigirse que la legitimación de firmas se haga en presencia del notario se protegen también los intereses de los firmantes y de la sociedad vendedora, pues tal presencia notarial impide o dificulta enormemente que la firma sea falsificada. En caso de legitimación por simple conocimiento del notario (que no es perito caligráfico) es más sencillo que la firma del documento no sea realmente de quien dice firmarlo. Por ello la legislación notarial exige presencia ante notario en la legitimación de documentos que contienen declaración de voluntad.

En consecuencia habrá de entenderse nula la legitimación de firmas practicada sin la presencia e intervención ante el notario de los firmantes.

Partiendo del criterio establecido por la citada resolución de 14 de febrero de 2007, que entendió defecto subsanable que impedía la práctica de la inscripción la falta de legitimación de firmas del documento complementario de poder del compareciente, resulta aplicable la misma consecuencia a una legitimación de firmas nula. Sería, por tanto, necesaria una nueva legitimación hecha por el procedimiento legal al efecto.

Finalmente, cabe igualmente plantearse si la calificación del defecto en los términos en que ha sido redactado está incluida entre las facultades calificadoras reconocidas al registrador de la propiedad por la jurisprudencia existente en la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Al respecto de la calificación registral de la congruencia entre el juicio de suficiencia y el contenido del negocio ha afirmado recientemente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su resolución de 4 de junio de 2020 lo siguiente: 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). (...)

Así pues debe considerarse incongruente el juicio de suficiencia si es erróneo por inferirse el error de los datos contenidos en la propia escritura y en el Registro de la Propiedad y de los demás registros que el notario o el registrador pueden consultar. Y de conformidad con la doctrina expuesta el registrador puede y debe calificar la incongruencia de los juicios de suficiencia notariales e impedir el acceso al Registro de la Propiedad de los títulos cuando el juicio de suficiencia sea incongruente. En el presente caso, la incongruencia del juicio de suficiencia resulta del hecho de estar basado en un documento que obra testimoniado en la propia escritura calificada cuya legitimación de firma (que es, según la jurisprudencia citada, imprescindible) no se ajusta a derecho. Por lo tanto, la calificación expresada no excede del ámbito de actuación registral reconocido por la jurisprudencia citada.

El defecto señalado es de carácter subsanable por lo que se suspende la inscripción.

Contra esta calificación cabe (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Amérigo Alonso registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«I. Sobre la naturaleza del documento cuyas firmas se legitiman.

El presente recurso versa fundamentalmente sobre el alcance del control del RP acerca del juicio notarial de suficiencia referido a un apoderado y sus facultades con ocasión del otorgamiento de una escritura pública, en este caso de compraventa. Pero, como cuestión previa, hay que plantearse si la interpretación hecha por el RP del art. 259.II RN, en su aplicación al supuesto de hecho que ahora nos ocupa, no admite más conclusión posible que la suya por tratarse de un documento que contiene una declaración de voluntad y, por ello, sujeto a una limitación precisa de los mecanismos de legitimación.

Como regla, cualquier documento firmado por alguien no deja de ser una declaración de voluntad, pues el documento algo ha de decir, ya que la firma tiene por fin identificar, asegurar o autenticar la identidad de un autor o remitente, como prueba del consentimiento y de verificación de la integridad y aprobación de la información contenida en el documento o similar. Salvo que la legitimación sea de una firma en blanco. sin contenido precedente o próximo, entonces sólo por la identidad de quien la estampa, normalmente el signatario nos estará diciendo algo en el documento suscrito. La cuestión entonces es qué tipo de manifestaciones han de considerarse a estos efectos como declaraciones de voluntad, pues el autor siempre tendrá la voluntad de decir alguna cosa en dicho documento. Por tanto, todo lo que se firma es una declaración de voluntad, y no creo que el RP pretenda una interpretación tan totalizadora. que prácticamente convertirla la excepción en regla.

Una primera aproximación sería la clásica distinción entre declaración de voluntad y declaración de ciencia, de modo que sólo las segundas eludirían la restricción de medios autenticadores del art. 259.2 RN. En ese sentido resulta de gran interés la SAP de Las Islas Baleares (3) de 13/11/2012 rec. 51212012 al decir: “la manifestación de la voluntad es la exteriorización de un hecho psíquico interno destinado a producir efectos jurídicos de manera que cuando éstos son los queridos por el agente nos hallamos ante una declaración de voluntad. La declaración de ciencia está dirigida a dejar constancia de una serie de hechos, situaciones o características que han de acompañar a la declaración de voluntad para que ésta produzca efectos jurídicos... La diferencia entre uno y otro tipo de declaración no radica, pues, en que una produzca efectos jurídicos directos y la otra no, puesto que tanto uno como otro tipo de declaración configuran las relaciones jurídicas contractuales e instauran la reglamentación jurídica que ha de regir la conducta de las partes. Lo que distingue la declaración de voluntad de la de ciencia es que esta última, es decir, la declaración de ciencia, contiene una referencia a la realidad que la primera, esto es, la declaración de voluntad, no precisa. Una declaración de ciencia es, en efecto, una expresión de que el negocio se ha realizado en un determinado contexto, bajo una situación, o tomando en consideración ciertos hechos”.

La declaración de ciencia, por tanto, también produce efectos jurídicos, sólo que carece de autonomía negocial. Por sí sola no genera el negocio, ni propiamente una obligación. Tiene una función de complemento. pero no en cuanto al contenido del negocio, sino a sus circunstancias. Por eso la SAP de Madrid (9) de 16/11/2017 rec. 703/2011 rechaza una legitimación por cotejo en relación con un testamento (“el documento de autos contiene declaraciones de voluntad supuestamente emitidas por D.^a ... que pretendían ser un ‘complemento a su testamento’... Sin entrar en la eventual eficacia que cabría atribuir a estas declaraciones como ‘testamentarias’ o complementarias del testamento, esto es, con la misma eficacia que el testamento mismo... es claro que para poder considerarlas emitidas por la referida D.^a ... hubiera sido preciso que la firma del documento se realizase a presencia notarial para poder

aseverar sin duda que talas declaraciones han sido efectuadas y queridas por esa firmante. La simple; legitimación notarial de la firma, realizada varios años después de otorgarse el testamento y referida a declaraciones de voluntad, ni acredita la autenticidad de la firma ni la del documento”).

Aunque esta distinción ya arroja alguna luz para la interpretación, del art. 259.II RN, tampoco toda declaración de voluntad en sentido estricto parece que deba entrar en el ámbito de aplicación del precepto, pues alguna similitud funcional ha de presentar esa declaración con el resto de supuestos también sometidos a su vigencia (“firmas de letras de cambio y demás documentos de giro, de pólizas de seguro y reaseguro y, en general las de los documentos utilizados en la práctica comercial”). En ese sentido conviene recordar que el art. 258 RN permite el testimonio de legitimación de firmas en toda clase de documentos, siempre que hayan cumplido los requisitos establecidos por la legislación fiscal, en cuanto “no sean de los comprendidos en el artículo 1280 del Código Civil, o en cualquier otro precepto que exija la escritura pública como requisito de existencia o de eficacia”. Por eso, como destacara la Res. -SN- de 07/10/2003, la limitación que deriva del art. 258 RN no resulta aplicable a otro negocio de transacción, “ya que al no existir en el ordenamiento legal precepto alguno que imponga para su existencia y validez, requisito alguno de forma, su perfección y cumplimiento se rige por las reglas generales de los contratos”. Son así muchos los negocios de todo tipo que pueden caer en su ámbito de aplicación. Por eso, de acuerdo con una interpretación teleológica parecería que ese tipo de declaraciones de voluntad ha de consistir en algo más que un mero hecho psíquico interno destinado a producir algún efecto jurídico, y por eso ha de imbricarse directamente en un entramado negocial.

En nuestro caso podemos hablar de dos negocios distintos, el negocio representativo en sí mismo considerado, que encarna en la cascada de poderes conducente a la legitimación del apoderado que finalmente firma la escritura, y el contrato de compraventa suscrito por este último. Está claro que la autorización se refiere al primero, pues aparece como un complemento del poder. En concreto, se dice en la escritura de poder que es condición esencial, “la exhibición de autorización con firmas legitimadas librada en relación con la operación de que se trate, y estableciendo las condiciones de la operación por dos apoderados Tipo G1”. Repárese en que la autorización no se eleva al mandante último, el BBVA, sino que basta con la del primer mandatario (Haya Real State), También es destacable que el poder exija la “exhibición”, no la incorporación al documento, como una instrucción cuyo destinatario único es el notario autorizante de la operación, sin mayor implicación para un tercer adquirente que no ha de verse perjudicado por una eventual infracción de esa exigencia.

En esos términos la duda es si estamos realmente ante una declaración de voluntad negocial, o simplemente se trata de un requisito de control de orden interno en el marco de una estructura compleja de representaciones delegadas. En definitiva, un complemento referido a las circunstancias del poder. Tanto el notario que extendió la legitimación, como yo mismo, hemos considerado que es esto último, y por eso no nos hemos hecho cuestión de la aplicación del art. 259.II RN. Repárese, incluso, en su singular limitación temporal, que es de 60 días desde la legitimación, no desde la firma (cuatro días antes), revelador de que las autorizaciones se llevan a legitimar por remesas. La legitimación por cotejo puede ser idónea y bastante más operativa que la presencial. Pero el RP es de otra opinión y por eso estamos con este recurso.

Lamentablemente, no fue una cuestión resuelta por la Res. de 11/07/2022, aunque debemos suponer que son cientos las compraventas de esta entidad que se han inscrito y se inscriben sin mayor problema en los RRPP de España, salvo en Fuenlabrada uno. Quizá, los otros notarios de este país sean más precavidos que yo, y simplemente no incorporen la autorización a la escritura, evitando con ello excitar el celo controlador del RP, pues el poder no obliga a esa incorporación, sólo a que se muestre. Bien podría decirse aquello de “ojos que no ven, corazón que no siente”. También es posible que en los otros RRPP entiendan, igual que ahora los notarios, que es un requisito de orden

interno, sin trascendencia para el tercero, que no justifica tener a los apoderados de Haya Real State desplazándose a una notaría para firmar autorizaciones.

Pero cabe otra posibilidad. y es que los otros RRPP, aunque también hayan visto con sus ojos esa autorización, han considerado que la valoración de este requisito forma parte del juicio de suficiencia correspondiente al notario. En otras palabras, igual que hay razones para entender que es un mero requisito de control interno, también las hay para sostener que es una declaración de voluntad con sustantividad propia, incluso, que esta segunda sea la opinión de ese RP, pero de forma respetuosa con la distribución de funciones entre notario y RP en materia de representación, han entendido que es competencia y responsabilidad del notario llegar a esa conclusión. Es decir, constituye un problema del notario, que ya hará frente a las responsabilidades que procedan si está mal hecho causándole por ello un perjuicio a alguien, aunque barrunto muy poco probable que un juez anule la compraventa a instancia del BBVA como mandante, sólo porque se infringió un precepto, reglamentarlo. Máxime si tenemos en cuenta que los pagos se hacen con cheques nominativos a favor de BBVA, y que la hipoteca que financia la operación de compra vuelve a ser... de BBVA. La interpretación teleológica está muy bien, pero a, veces el sentido, común es bastante.

En nuestro caso está claro que el RP ha sido nada respetuoso con esa distribución de competencias entre RP y notario, pero al hacerlo en estos términos, no sólo dificulta la inscripción de esa operación, también pone en cuestión todas las ventas que se hayan firmado, incluso inscrito en otros RRPP, con arreglo a este sistema operativo, pues estaríamos ante un defecto en la representación que no se ha subsanado. Recordemos, entonces, que ni el adquirente, ni la entidad de crédito que venga después, son tercero a estos efectos (STS de 08/05/2024 rec. 3710/2019). Un auténtico *shock* en el sector inmobiliario.

II. Sobre la documentación tenida en cuenta por el registrador para su calificación negativa.

Como primera muestra de esa falta de respeto por la función del notario, tenemos un dato que emerge con total evidencia de la nota de calificación. Por la información que ofrece de los poderes, es obvio que el RP ha tenido acceso a los mismos. Pues bien, el RP no puede acudir a la fuente, es decir, le está vedado acceder a los poderes para revisar por esa vía el juicio del notario.

En la Res. de 20/02/2007 no se pudo decir más claro: “Por ello, de calificar esa suficiencia o insuficiencia de la representación mediante la exhibición de esos documentos representativos indebidamente presentados estaría arrogándose una competencia que sólo al Notario corresponde y desvirtuando o negando, sin apoyo legal alguno, los efectos que el ordenamiento atribuye a la fe pública notarial (igual que se estarían negando o desvirtuando los efectos propios del documento público notarial si el juicio de capacidad natural del otorgante que compete al Notario fuera suplido –en caso excepcional de omisión en el título– o revisado por el Registrador mediante la comparecencia de dicho otorgante ante este funcionario calificador o mediante exhibición de documentos que no puedan ser tenidos en cuenta como medios para ejercer su función calificadora conforme a las leyes, pues a salvo de que el registrador pretenda inventarse un procedimiento de calificación, en circunstancia que obviamente le está vedada, pues está sujeto al principio de legalidad en su actuación... la vigente regulación del procedimiento de calificación le exige que la misma se produzca ‘por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro’ –como ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria–, sin que entre los medios de calificación tengan nunca cabida, por tanto, la apreciación directa o presencial ni por notoriedad del Registrador ni otros documentos que, según las reglas propias del procedimiento registral, no pueden ser tenidos en cuenta... Lo que en ningún caso puede hacer el Registrador es exigir la correspondiente escritura de apoderamiento o tener en cuenta la que a él se le aporte y valorar con base en ella esa trascendencia que la referida certificación haya de tener respecto de la suficiencia de las facultades representativas acreditadas al Notario autorizante del título

calificado; dicha actuación excede de las competencias legales del Registrador y, por ende, constituiría una infundada negación o desvirtuación de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial (...)"

El argumento de que el RP puede conseguir esa información por medio de otros registros, especialmente del RM, confunde lo que materialmente se puede hacer, con lo que legalmente está permitido –o no– hacer. El RP puede y debe servirse de esos otros registros para obtener información relevante (recientemente, Res. 08/10/2024), como sería a propósito de la representación de las sociedades mercantiles especialmente para confirmar datos de su inscripción. Pero si no le está permitido acceder por su exhibición directa al contenido de un poder previamente calificado por el notario, tampoco está autorizado para hacerlo por su consulta al RM. Sería tanto como dejar que entrara por la ventana. aquello mismo que no se deja entrar por la puerta.

III. Sobre el juicio notarial de suficiencia y el control de registrador.

Llegamos así a la cuestión clave de este recurso que pivota sobre el juicio notarial de suficiencia. En la escritura se formula expresamente para dicha compraventa, pero el RP lo considera desvirtuado por la nulidad radical de la autorización, al haberse legitimado las firmas de forma incorrecta. Pues bien, a efectos de la autorización de la escritura, y la posterior inscripción de la compra, quien debe decidir sobre el alcance de esa exigencia de autorización añadida al poder, sobre su naturaleza como declaración de voluntad y sobre las facultades del poderdante, soy yo, el notario (Res. de 14/02/2007, "en el concreto caso analizado no existe defecto en la reseña del documento auténtico, porque la certificación no es dicho documento auténtico que sólo viene configurado por la escritura de poder... Igualmente, no existe afección al juicio de congruencia por el hecho de que no se hayan legitimado las firmas de la certificación, puesto que el juicio del notario –el apoderado tiene facultades para concluir préstamos hipotecarlos– coincide con el negocio jurídico documentado"). Sólo a mí incumbe decidir si es un requisito de orden interno susceptible entonces de legitimación por cotejo, siempre que mi juicio de suficiencia haya sido congruente.

A estas alturas no vale la pena traer a colación las innumerables resoluciones que así lo declaran, así que me limito a transcribir una de las más recientes, que incorpora relevante cita jurisprudencial: "debe tenerse también en cuenta que el Tribunal Supremo (vid. Sentencia número 643/2.018, 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 en 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 corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida 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 al 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 [sic], 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" (Res. de 24/09/2024).

En cuando a la argucia argumental de que la pretendida nulidad de la legitimación hace incongruente mi juicio de suficiencia, vale la pena recordar lo que dice la anterior resolución sobre el significado de aquélla: "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 (...)"'.
La resolución transcrita no puede ser más clara: la interpretación del RP no puede prevalecer sobre la que haya realizado el notario en el ejercicio de su competencia legal. Pues bien, de acuerdo con mi interpretación, estamos ante un requisito de orden interno que no limita los medios de legitimación de las firmas. La autorización es correcta y la condición prevista en el poder se ha cumplido. Lo que opine el RP es irrelevante.

Por todo ello, solicito se sirva admitir este recurso y ordene, si procede, la revocación de dicha calificación negativa.»

IV

El día 15 de noviembre de 2024, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227, 1258, 1280 y 1875 del Código Civil; 1, 3 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; 143, 145, 148, 164, 165, 166, 258, 259 y 262 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo 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 y 3 de marzo 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, 14 y 20 de febrero, 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 y 11 de diciembre de 2015, 25

de abril (2.^a), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 23 de marzo, 17 de abril, 25 de mayo y 13 de diciembre 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 y 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, 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 9 y 22 de mayo, 2 y 26 de junio, 5 de julio, 21 de septiembre y 15, 27 y 28 de noviembre de 2023 y 21 de febrero, 26 de marzo, 28 de mayo, 20 de junio y 25 de septiembre de 2024.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa en la cual, respecto de la representación de la entidad de crédito vendedora, el notario autorizante expresa que se acredita mediante la exhibición de copia auténtica de la escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil. Se trata de una escritura de sustitución de poder y dicho notario afirma que el apoderado se encuentra especialmente facultado para dicha compraventa según autorización que consta en un documento unido expedido por dos personas cuyas firmas están legitimadas por otro notario por ser coincidentes con otras que de ellas constan en su libro indicador.

Además, el notario añade lo siguiente: «Tengo a la vista copia autorizada e inscrita de la última escritura de poder de la que resulta que el señor apoderado se encuentra suficientemente facultado, para formalizar la presente compraventa».

El registrador basa su negativa a la inscripción en que la certificación complementaria de la representación es un documento privado cuya firma no ha sido legitimada correctamente, y por ello concluye que el juicio notarial sobre la representación de la entidad vendedora es incongruente.

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 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 (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 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».

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»).

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 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). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

4. Por lo que se refiere a la objeción expresada por el registrador relativa al hecho de que se complemente la representación de la entidad vendedora con una certificación con firma legitimada, cabe recordar las afirmaciones que esta Dirección General expresó en la Resolución de 20 de febrero de 2007 en relación con la representación de una entidad prestamista (recogiendo en parte las de otra Resolución de 14 de febrero de 2007):

«Lo primero que debe afirmarse es que no existe ningún obstáculo jurídico para que la formalización de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos o por otro apoderado de la entidad concedente. Las especiales características de la entidad poderdante y la extensión territorial de su ámbito de actuación pueden reclamar una adecuada composición de las exigencias ineludibles de descentralización de su giro o tráfico con el mantenimiento de un razonable control y la coordinación que aseguren la unidad de dirección y criterio, así como la optimización de los términos y condiciones en que son decididas y autorizadas las diversas actuaciones; de ahí que la entidad poderdante goza de libertad para articular la configuración de ese apoderamiento, siempre dentro de los márgenes reconocidos a la autonomía privada y siempre que con dicha actuación no vulnere preceptos de *ius cogens*, ya sean relativos a la forma de documentar tal autorización o al hecho en sí mismo de ésta.

En ese sentido, no existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico –en el caso examinado, un préstamo hipotecario–, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente “ad intra” que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5 del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el “dominus negotii” establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

Por las razones expuestas, en el presente supuesto debe determinarse únicamente si está o no fundada en derecho la exigencia por el Registrador de una escritura pública de consentimiento o de ratificación por parte del apoderado que suscribe la referida certificación incorporada a la escritura calificada. Respecto de esta cuestión ha de concluirse necesariamente en el carácter infundado de dicha exigencia.

En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho “dominus negotii” –con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de

las exigencias generales en materia de forma negocial—. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación, de modo que la reseña del documento aportado para acreditar la representación alegada y la valoración sobre el juicio de suficiencia de las facultades representativas que exprese el Notario en la forma legalmente establecida no podrán ser objeto de revisión por el Registrador, según resulta de las normas legales antes referidas y del propio criterio reiterado por este Centro Directivo.

Como ya decidió esta Dirección General en Resolución de 17 de noviembre de 2006, tal como está redactada la escritura calificada, dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas no queda empañado por el hecho de que el Notario añada que el apoderado se encuentra especialmente facultado en virtud de la certificación que se incorpora. En efecto, no puede obviarse que, no obstante la referencia a dicho documento privado con firma legitimada, el Notario asevera, bajo su responsabilidad que de la documentación auténtica reseñada resulta que el apoderado está suficientemente facultado para formalizar el negocio de que se trata. Y, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador habrá de efectuar su calificación por lo que resulte del propio título y de los asientos del Registro. En este ámbito, el juicio que el Notario ha emitido sobre la suficiencia del poder en la escritura calificada no resulta contradicho por el contenido de ésta, por más que en ella se haga referencia a una certificación cuya trascendencia determinante respecto de la suficiencia de las facultades representativas sólo a dicho Notario corresponde valorar, sin que exista indicio alguno incluido en el título que le permita al Registrador calificar que la expresión del juicio notarial de dicha suficiencia o la congruencia del mismo queden desvirtuadas por el contenido de la misma escritura calificada. Lo que en ningún caso puede hacer el Registrador es exigir la correspondiente escritura de apoderamiento o tener en cuenta la que a él se le aporte y valorar con base en ella esa trascendencia que la referida certificación haya de tener respecto de la suficiencia de las facultades representativas acreditadas al Notario autorizante del título calificado; dicha actuación excede de las competencias legales del Registrador y, por ende, constituiría una infundada negación o desvirtuación de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial.»

Debe tenerse en cuenta que, tratándose de poderes como los del presente caso, la representación es obra de la voluntad del representado, que es quien crea la situación representativa. En un mundo jurídico regido por el principio de autonomía de la voluntad, quien confiere el poder puede determinar el contenido del mismo y puede también modular el apoderamiento que contiene del modo que tenga por conveniente.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resolución de 13 de diciembre de 2017), en ejercicio de esa autonomía de la voluntad, el poderdante puede someter la vigencia del poder a condición, que puede ser suspensiva o resolutoria. Ejemplo de poder bajo condición suspensiva es aquel en el que la eficacia de ese apoderamiento depende, como suceso futuro e incierto, de la muerte, de la incapacitación o de la inhabilitación del administrador único o de uno de los administradores mancomunados de la sociedad mercantil poderdante. En tanto no tenga lugar ese hecho futuro e incierto, el poder está latente. Al configurar así la condición, el apoderamiento conferido finaliza fatalmente siempre que el apoderado no consiga ese objetivo. Si el apoderado bajo condición suspensiva intenta contratar con tercero en nombre del representado, ese tercero exigirá a dicho apoderado la acreditación de que se ha producido la muerte, la incapacitación o la inhabilitación del administrador único o de uno de los administradores mancomunados. Si el apoderado bajo condición resolutoria entabla negociaciones con un tercero para realizar una determinada operación jurídica en nombre del representado, ese tercero exigirá igualmente la acreditación de que no se ha producido la condición resolutoria.

Igualmente, en uso de esa autonomía de la voluntad, el poderdante puede someter el poder a término, que puede ser inicial, cuando de su advenimiento depende el comienzo

de eficacia del poder de representación, o final, si lo que depende de él es la cesación de los efectos del apoderamiento. Así, por ejemplo, un empresario o una sociedad mercantil confieren poder, estableciendo que el apoderamiento se inicia a partir del día de comienzo del siguiente ejercicio social, o que cesará el día final de ese ejercicio. La fecha de inicio de la eficacia del poder puede ser una fecha determinada (como, por ejemplo, el 1 de enero del año siguiente) o una fecha determinable mediante elementos externos al propio documento en el que se otorgue el poder (v. gr.: el día de comienzo del siguiente ejercicio social, que no tiene por qué coincidir con el año natural). Del mismo modo, el otorgante del poder puede establecer un término final, de modo tal que el poder se extinga en una fecha determinada (un día concreto del calendario. Cfr. Resolución de 23 de marzo de 2017) o determinable (v. gr.: el día que el apoderado cumpla 70 años). Los terceros que contraten con el apoderado pueden conocer la vigencia del apoderamiento a término inicial o final mediante la simple lectura del instrumento de poder (caso de término determinado) o integrando el contenido de dicho instrumento con un documento externo que sea indubitado (como, en el ejemplo de poder con término final por razón de la edad del apoderado, la lectura del documento nacional de identidad de éste).

Los poderes bajo condición o a término son perfectamente válidos en el Derecho español. Y la condición suspensiva puede estar constituida por un acto interno de esa misma entidad que complementa al poder que ya está documentado en escritura pública. En tal caso, y aunque el registrador no puede revisar el juicio de suficiencia de las facultades representativas –en los términos ya expuestos anteriormente–, sí que podrá apreciar, por lo que resulte del título y de los asientos del propio Registro de la Propiedad –o de otros registros públicos que el notario y el registrador pueden consultar–, si es errónea esa valoración notarial sobre el cumplimiento de la condición suspensiva.

Como admitió esta Dirección General en la Resolución de 11 de julio de 2022, esta última valoración es posible respecto de la certificación complementaria referida sobre ese acto interno de la entidad vendedora, con los requisitos de forma, como puede ser legitimación de firma, que se hayan dispuesto en el título representativo en que se configuró dicha condición.

Ahora bien, en esa valoración debe tenerse en cuenta que, como se ha expuesto anteriormente, el carácter erróneo del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas 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 esa suficiencia. Por ello, en el presente caso no puede fundarse la negativa a la inscripción en que, a juicio del registrador, dicha legitimación de firmas no cumple los requisitos exigidos por el artículo 259 del Reglamento Notarial.

Es el notario autorizante quien, bajo su responsabilidad, ha emitido un juicio sobre el cumplimiento de un requisito que respecto de esa condición suspensiva de la eficacia del poder se ha establecido por el poderdante, cual es «la exhibición de autorización con firmas legitimadas librada en relación con la operación de que se trate, y estableciendo las condiciones de la operación por dos apoderados Tipo G1». Y no puede afirmarse que este juicio notarial sea claramente erróneo, sin que a esta conclusión puedan oponerse las consideraciones expresadas por el registrador en la calificación impugnada.

Ciertamente, pudiera debatirse en general sobre los requisitos reglamentarios de la legitimación notarial de firma a que se refiere el artículo 259 del Reglamento Notarial al exigir que ésta haya sido puesta o reconocida en presencia del notario. Desde este punto de vista, es indudable que, según el citado precepto reglamentario, sólo podrán ser legitimadas cuando sean puestas o reconocidas en presencia del notario las firmas de documentos que contengan declaraciones de voluntad. Pero es también cierto que, según el artículo 258 del Reglamento Notarial, «sólo podrán ser objeto de testimonios de legitimación de firmas los documentos y las certificaciones que hayan cumplido los requisitos establecidos por la legislación fiscal, siempre que estos documentos no sean

de los comprendidos en el artículo 1280 del Código Civil, o en cualquier otro precepto que exija la escritura pública como requisito de existencia o de eficacia».

También pudiera debatirse, en general, si esa «autorización con firmas legitimadas» que debe exhibirse al notario autorizante comporta una declaración de voluntad a los efectos del citado artículo 259 del Reglamento Notarial –como sostiene el registrador– o se trata, más bien, de una declaración de ciencia que emiten determinadas personas sobre una declaración de voluntad de los representantes de la entidad poderdante – como sostiene el notario recurrente–, que no puede confundirse con la declaración de voluntad propia de un negocio de apoderamiento sino que constituye un requisito de control de orden interno en el marco de una estructura compleja de representaciones delegadas. Respecto de estas consideraciones no puede obviarse que, de tratarse propiamente de una declaración de voluntad negocial representativa emitida por apoderados, tampoco podría ser expresada en un documento con firma legitimada por entrar en el ámbito de los documentos comprendidos en el artículo 1280 del Código Civil (vid. artículo 258 del Reglamento Notarial).

No obstante, sin necesidad de profundizar sobre este debate, lo cierto es que es razonable el juicio emitido por el notario autorizante cuando interpreta que dicha autorización es ese acto interno de esa misma entidad vendedora que lo ha previsto (como admitió este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 14 y 20 de febrero de 2007, entre otras) a modo de control precedente «ad intra» que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5.º del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el «dominus negotii» establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto. Y si la referida condición a que se sujeta el poder, constituida por esa «autorización con firmas legitimadas», se interpreta literal y teleológicamente, atendiendo además a la realidad social (esa práctica absolutamente generalizada a que se refiere el notario recurrente) así como a los actos propios de la entidad poderdante manifestados en la reiteración de apoderamientos análogos al objeto de debate en este expediente, no puede afirmarse que el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas así acreditadas sea claramente erróneo. Por ello, la objeción que opone en registrador no puede ser confirmada.

Por último, tampoco puede confirmarse la objeción del registrador en cuanto afirma que el juicio notarial sobre la representación de la entidad vendedora no guarda la congruencia exigible. Es indudable que el juicio de suficiencia que sobre las facultades representativas acreditadas emite el notario autorizante (indicando que son facultades «para formalizar la presente compraventa») resulta congruente con el contenido de la escritura calificada.

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, 4 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.