

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10824 *Resolución de 25 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga nº 10 a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Ángel Bosch Ojeda, notario de Torremolinos, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

Hechos

I

Por escritura autorizada el día 11 de marzo de 2016 por el notario de Torremolinos, don Pedro Ángel Bosch Ojeda, bajo el número 416 de protocolo, se procedió por parte de don A. M. F., actuando en representación de «Unicaja Banco, S.A.», a elevar a público un contrato privado de compraventa, en virtud del cual dicha entidad vendía la finca que en la referida escritura se describe a don T. G. S. Respecto de tal representación debe hacerse constar que por acuerdo del consejo de administración de aquella entidad de crédito se confirió poder a don F. J. R. T., formalizándose dicho apoderamiento en escritura autorizada en Málaga, el día 2 de diciembre de 2011, por el notario, don Federico Pérez-Padilla García, con el número 7.117 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 4952, libro 3859, folio 12, hoja MA-111580, inscripción 7.ª Y, posteriormente, por escritura de 23 de febrero de 2016, autorizada por la notaria de Málaga doña Pilar Fraile Guzmán, bajo el número 509 de protocolo, el referido don F. J. R. T., haciendo uso del poder arriba indicado, a cuyo efecto presentó copia autorizada del mismo, facultó, entre otros, a don A. M. F., para elevar a público y ratificar el documento privado de compraventa relacionado expresamente en el referido poder, y objeto de la escritura calificada negativamente, emitiendo la notaria autorizante el pertinente juicio de suficiencia.

Don A. M. F. compareció como apoderado de la entidad bancaria titular registral en la escritura de elevación a público del documento privado de compraventa, presentando al efecto copia autorizada de la escritura de (sub)apoderamiento otorgada a su favor por don F. J. R. T., haciendo constar el notario autorizante, ahora recurrente, todos los datos de la escritura de subapoderamiento, no así los de la escritura originaria de poder y declarando dicho poder «suficiente, bajo mi responsabilidad, para el otorgamiento de la presente escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa».

Dicha escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa, junto con otros documentos complementarios, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 el día 11 de marzo de 2016, causando el asiento 1297 del Diario 116, entrada 994/2016, siendo objeto de calificación negativa por parte del registrador titular el día 22 de abril de 2016, quien se pronunció, resumidamente y por lo que interesa en este expediente, en los siguientes términos:«(...) Hechos I. (...) II. Del examen de ambos documentos, resultan las siguientes circunstancias han sido objeto de calificación desfavorable: 1. (...) 2. La reseña del poder autorizado por la Notario de Málaga doña Pilar Fraile Guzmán el día 23 de febrero de 2016, número 509 de su protocolo, en cuya virtud actúa don A. M. F., no se ha efectuado en forma, puesto que no constan en ella datos esenciales relativos a la persona que le confirió la representación –don F. J. R. T.–, tales como el apoderamiento o cargo en cuya virtud actúa, así como las facultades conferidas;

circunstancias por las cuales no puede determinarse la validez y vigencia de los cargos o representación del poderdante y, en consecuencia, no resulta posible calificar la congruencia entre el juicio de suficiencia y el contenido del título. Defecto subsanable. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1. En cuanto al punto 1, (...) 2. Respecto al punto 2, la necesidad de que se aporten al Registrador datos suficientes para calificar la congruencia entre el juicio de suficiencia y el contenido de la escritura, resultan del principio de titulación auténtica, establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, del de calificación, regulado por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario y, sobre todo, del artículo 98 de la Ley 24/2001, según su redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, que en sus párrafos 1 y 2 establece: "98.1: En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 98.2: 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. 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 último, por lo que a la calificación de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título, deben también tenerse en cuenta, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como las de 12 de septiembre de 2006, 4 de junio de 2012, y la Resolución de consulta vinculante 12 de abril de 2002. Asimismo deben, tenerse en cuenta las cuatro muy esclarecedoras resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado el 22 de octubre de 2012, que sintetizan la doctrina del Centro para los casos en que la representación no sea simple o directa, exigiendo que de la reseña notarial de las facultades representativas resulte se ha acreditado la realidad y validez de los representantes de la entidad que confirieron el poder especial que tuvo a la vista el notario autorizante y, con respecto al cual, formula el juicio de suficiencia. Defecto subsanable. (...) En su virtud, Acuerdo Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación (...) En Málaga, a 22 de abril de 2016. El Registrador (firma ilegible). Fdo: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez».

La escritura calificada fue retirada por el presentante, otorgándose con fecha 3 de junio de 2016, ante el mismo notario de Torremolinos, bajo el número 746 de protocolo, escritura de subsanación, en virtud de la cual se hacen constar los datos del poder otorgado a favor de don F. J. R. T. por la entidad vendedora, manifestando expresamente la escritura que éste actúa «a su vez como apoderado en virtud de poder conferido por acuerdo del Consejo de Administración, según escritura otorgada en Málaga, el día 2 de diciembre de 2011, ante el Notario Don Federico Pérez-Padilla García, con el número 7117 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 4952, libro 3859, folio 12, hoja MA-111580».

II

La escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, junto con la de subsanación referida, fue presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, siendo objeto de una nueva calificación negativa por el mismo registrador, en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad número diez de Málaga Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Diez. Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 994/2.016, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I. El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada el once de marzo de dos mil dieciséis ante el Notario de Torremolinos, don Pedro Bosch Ojeda, protocolo número 416, se presentó en este Registro vía telemática a las trece horas cuarenta y nueve minutos del día once de marzo de este año, según el asiento 1.297 del Diario 116, habiéndose aportado el 1 de abril de 2016 la precedente primera copia por doña M. J. C. M., actuando como presentante de Notaría de Torremolinos; constando presentada en este Registro la escritura de herencia otorgada el veinte de enero de dos mil dieciséis ante el notario de Torremolinos, don Agustín Emilio Fernández Henares, protocolo número 58, en unión de Acta de requerimiento para declaración de herederos abintestato otorgada ante el notario de Sevilla, don Antonio Izquierdo Meroño, el veinticinco de noviembre de dos mil catorce, protocolo 2730, complementada por otra de notoriedad, autorizada por el mismo notario el día diecinueve de diciembre de dos mil catorce, protocolo 2969. Dichos documentos fueron calificados, observándose los defectos indicados en la precedente nota de calificación negativa de fecha 22 de abril de 2016, que fue notificada en tiempo y forma, quedando prorrogado dicho asiento de presentación desde el 28 de abril de 2016, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Dichos documentos fueron retirados, y nuevamente reintegrados en unión de escritura de subsanación otorgada el tres de junio de dos mil dieciséis ante el notario de Torremolinos, don Pedro Bosch Ojeda, protocolo número 746, a fin de subsanar los defectos indicados en la citada nota de calificación. II. Del examen de dichos documentos, resulta que, si bien queda subsanado el defecto indicado en el punto 1 del Hecho II de la precedente nota de calificación de 22 de abril de 2016, en cuanto al defecto indicado en el punto 2 se observa la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable: Única. En la escritura de subsanación el notario hace una reseña de la escritura de poder en virtud de la cual subapodera don F. J. R. T., pero únicamente en cuanto a su fecha, notario otorgante [sic] y datos de inscripción en el Registro Mercantil, pero no en cuanto a las facultades representativas de dicho subpoderante, don F. J. R. T., por lo que se ha consultado al Registro Mercantil, resultando de dicha consulta insuficientes la facultades del Sr. R. T., puesto que no tiene facultades para subapoderar. De todo ello resulta una incongruencia entre el juicio notarial de las facultades representativas efectuado por el notario autorizante y el contenido del título. Defecto subsanable. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, debe tenerse en cuenta lo siguiente: La calificación de la congruencia del juicio notarial de suficiencia con el contenido del título representativo, resulta de los siguientes preceptos: 1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, determina: “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. 2. El artículo 98 de la Ley 24/2001, según su redacción dada por la Ley 24/2005

de 18 de noviembre, que en sus párrafos 1 y 2, en su nueva redacción, establece: “98.1 En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 98.2 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. 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”. La importancia y alcance de este último precepto ha sido puesta de manifiesto por la Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2002, de consulta vinculante para Notarios y Registradores, conforme al artículo 102 de la citada Ley 24/2001, de 27 de diciembre, cuya interpretación quedó claramente establecida por dicha Resolución, a cuyo tenor el Notario deberá indicar somera pero suficientemente los datos de la escritura en cuya virtud se confirieron la facultades representativas (fundamento de derecho 5.º), habida cuenta de que el artículo 98.2 de la Ley 24/2001 no ha producido una merma de la función calificadoradora (fundamento de derecho 3.º). Asimismo, deben tenerse en cuenta Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como las de 12 y 13 de septiembre de 2006, y la posterior Resolución de 2 de diciembre de 2010, de cuyos fundamentos de derecho se resalta lo siguiente: “1.—... Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, 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 medios exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo 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 y del juicio que hace el Notario, congruente con el acto o negocio jurídico documentado.... 2. ... La citada Resolución de 12 de abril de 2002, respecto de la tarea calificadoradora que compete al Registrador, afirmó que es necesario que el juicio de suficiencia del Notario incorporare «los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadoradora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende”. De ahí que en posteriores Resoluciones se concrete que «por ello el Registrador debe comprobar si en la escritura figura la reseña de los datos identificativos del documento de representación y la valoración de la suficiencia de las facultades en congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro», de suerte que «si la reseña es errónea, o la valoración de la suficiencia de las facultades contradicha por el contenido de la escritura o por los asientos registrales, el Registrador deberá denegar la inscripción» (Resoluciones de 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo de 2002). Por último, por lo que a la calificación de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título, deben también tenerse en cuenta, entre otras, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado como las de 12 de septiembre de 2006, 4 de junio de 2012, y la Resolución de consulta vinculante 12 de abril de 2002. Asimismo deben, tenerse en cuenta las cuatro muy esclarecedoras resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y el Notariado el 22 de octubre de 2012, que sintetizan la doctrina del Centro para los casos en que la representación no sea simple o directa, exigiendo que de la reseña notarial de las facultades representativas resulte se ha acreditado la realidad y validez de los representantes de la entidad que confirieron el poder especial que tuvo a la vista el notario autorizante y, con respecto al cual, formula el juicio de suficiencia. Y, en cuanto a los límites del mandato, resulta de aplicación el artículo 261 del Código de Comercio, a tenor del cual “El comisionista desempeñará por sí los encargos que reciba, y no podrá delegarlos sin previo consentimiento del comitente, a no estar de antemano autorizado para hacer la delegación; pero podrá, bajo su responsabilidad, emplear sus dependientes en aquellas operaciones subalternas que, según la costumbre general del comercio, se confían a éstos”. Y el artículo 296 del Código de Comercio, que establece: “Sin consentimiento de sus principales, ni los factores ni los mancebos de comercio podrán delegar en otros los encargos que recibieren de aquéllos; y en caso de hacerlo sin dicho consentimiento, responderán directamente de las gestiones de los sustitutos y de las obligaciones contraídas por éstos”. Defecto subsanable. III. (...) En su virtud, Acuerdo Suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con la circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación (...). En Málaga, a 30 de junio de 2016. El Registrador (firma ilegible). Fdo: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez».

III

El notario autorizante, don Pedro Ángel Bosch Ojeda, solicitó calificación sustitutoria, siendo confirmada la anterior en todos sus extremos por el registrador de la Propiedad de Fuengirola número 2, don Gonzalo Diéguez Oliva, con fecha 21 de julio de 2016.

IV

El notario autorizante interpuso recurso, mediante escrito, el día 29 de julio de 2016 en el que alega lo siguiente: «(...) fundamentos de Derecho. Primero: el señor registrador con esa calificación me está pidiendo que yo el notario tenga a la vista copia autorizada del poder en cuya virtud se le confirió la representación al Sr. R. T., única manera de poder comprobar sus facultades representativas. De aceptar la calificación del señor registrador esta sería la situación en la que yo el notario me encontraría cuando ante mí, comparece una persona en nombre y representación de una sociedad y actúa como apoderado, según poder otorgado no por la representación orgánica de la sociedad sino por otro apoderado. Mire usted me tiene que traer y exhibir no solo la copia autorizada del poder otorgado a su favor, sino también la copia autorizada del poder de la persona que le ha conferido a usted la representación, porque el juicio de suficiencia que ha dado el notario autorizante del poder conferido a su favor no vale para nada y es papel mojado, ya que el registrador si yo no lo hago va a consultar el registro mercantil (dichoso el que puede hacerlo porque yo el notario no tengo esa fortuna) y puede considerar que las facultades representativas de su poderdante no son suficientes, a pesar del juicio de suficiencia, bajo su responsabilidad,

del notario que ha autorizado el poder a su favor. Pues bien esta es la perpleja y lamentable situación en la que me encontraría, indefenso y con una absoluta falta de seguridad jurídica sino le pido al representante de la sociedad toda la cadena de poderes que han podido otorgarse hasta llegar al suyo, para así poder juzgar las facultades representativas de los distintos poderdantes. Y yo me pregunto: - Es este realmente el sistema de seguridad jurídica que ha querido establecer el legislador en el artículo 98 de la Ley 24/2001, según redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre? - Tengo que obviar y poner en duda y revisar el juicio de suficiencia, bajo su responsabilidad, realizado por el notario que otorgo el poder?, de verdad que tengo facultades para ello y también el señor registrador? Por otro lado en ninguna de las resoluciones citadas por el señor registrador en su calificación, observo argumentos jurídicos que permitan sostener que en los supuestos que estamos tratando al notario que autoriza la escritura en la que se utiliza el poder tenga que acreditarse las facultades representativas del que otorgo el poder a favor del apoderado, pues repito esas facultades representativas ya se le han acreditado al notario que ha autorizado el poder y en base a dicha acreditación ha emitido el correspondiente juicio de suficiencia bajo su responsabilidad, que es evidente que yo notario autorizante de la escritura y creo que tampoco el señor registrador, podemos dudar y poner en tela de juicio. En definitiva la Dirección General siempre se está refiriendo en esta materia al poder que se le exhibe al notario autorizante de la escritura, pero en ningún caso el juicio de suficiencia puede referirse además, ni así lo considera la Dirección General por ninguna Resolución, a los títulos o poderes que han servido, como es el presente caso, de soporte jurídico al poder enjuiciado y respecto del cual ya ha dado juicio de suficiencia, bajo su responsabilidad, el notario autorizante del mismo. Dos son los artículos a tener en cuenta para el caso que nos ocupa: 1.º Señala el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre que “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”. Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 98 establece que “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 este 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”». 2.º 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 este, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación”. Entre las muchas Resoluciones de la Dirección General es bastante ilustrativa y didáctica la de 11 de diciembre de 2015 que reitera lo que deben de hacer notario y registrador, reiterada por la reciente Resolución de 29 de junio de 2016 que nos dice: “De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) 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”. De acuerdo con ese criterio asentado y pacífico resulta lo siguiente: El notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, acerca de la

suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el concreto acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Y deberá hacer constar en el título que autoriza no sólo que se ha llevado a cabo este 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. Pues bien, de la lectura de la escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa autorizada por mí, el día 11 de marzo de 2016, con el número 416 de protocolo, complementado en los términos que resultan de la escritura de subsanación de 3 de junio de 2016, con el número 746 de protocolo, es evidente que he cumplido como notario las obligaciones que me incumben en relación al juicio notarial de suficiencia regulado en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y en el artículo 166 del Reglamento Notarial. El registrador, de acuerdo con el referido criterio asentado y pacífico, 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 o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación 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 y de la calificación que hace el notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado. En este punto ha de tenerse en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011 que literalmente dice en su fundamento de derecho cuarto: “Según dispone el apartado 2 del citado artículo 98 de la Ley 24/2001, el registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este 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. Admitida la existencia de la reseña identificativa y del juicio notarial de suficiencia, la calificación negativa del registrador no puede justificarse por la incongruencia del juicio notarial con el contenido del título presentado -única cuestión que restaba por examinar al registrador- pues no existe tal incongruencia por el hecho de que el notario no tuviera a la vista la totalidad de las escrituras sino sólo una parte de ellas, siendo así que el registrador lo que hace en realidad, lejos de limitarse a la apreciación de una posible incongruencia, es examinar la corrección del juicio de suficiencia emitido por el notario, lo que excede de sus facultades y queda para su eventual examen en el proceso judicial que pudiera iniciar la parte interesada”. Pues bien, esto es precisamente lo que hace el señor registrador en su nota de calificación: ha procedido a examinar la corrección del juicio de suficiencia emitido por el notario; en concreto el juicio de suficiencia que mi compañera Doña Pilar Fraile Guzmán emitió en la escritura de poder por ella autorizada el día 23 de febrero de 2016, con el número 509 de protocolo y, en base a cuya suficiencia realizada por ella bajo su responsabilidad, yo el notario en la escritura autorizada bajo mi fe lleve a cabo el preceptivo juicio de las facultades representativas del apoderado de Unicaja Banco que ante mí compareció, con la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación, mediante la exhibición de la copia autorizada del poder y por tanto congruente con el contenido del título y, emitiendo el referido juicio bajo mi responsabilidad que como consecuencia de lo anterior el señor registrador también ha procedido a examinar. Es decir, que el señor registrador se ha excedido de sus facultades, pues no puede pretender que habiéndose emitido el juicio de suficiencia en la escritura de poder autorizado por la Notario de Málaga, Doña Pilar Fraile Guzmán, el día 23 de febrero de 2016, con el número 509 de protocolo, el mismo no tenga ningún valor ni credibilidad y, por ello tenga que consultar en el Registro Mercantil; y luego en base a una interpretación exclusivamente suya entienda que ese juicio de suficiencia no es adecuado y, como consecuencia de todo ello, pretenda entender que el juicio de suficiencia realizado por mí en la escritura de 11 de marzo de 2016, resulta incongruente con las facultades representativas efectuado por mí. Es más si seguimos el hilo de la Resoluciones de la

Dirección General de 11 de diciembre de 2015, la misma analiza cuándo hay falta de congruencia del juicio notarial: - si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, así como cuando usa fórmulas de estilo que se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado o para la ratificación que se realiza, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de negocio que en la escritura se formaliza o al que se refiere la ratificación. Es evidente que no es este el caso del juicio de suficiencia realizado por mí en la escritura de 11 de marzo de 2016, complementado con la escritura de subsanación de 3 de junio de 2016, con el número 746 de protocolo - si el notario realiza un juicio incompleto. Es evidente que no es este el caso del juicio de suficiencia realizado por mí en la escritura de 11 de marzo de 2016, complementado con la escritura de subsanación de 3 de junio de 2016, con el número 746 de protocolo. - si el juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija un 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 considerarse que 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. Y también de lo anterior resulta que no es erróneo el juicio de suficiencia realizado por mí en la escritura de 11 de marzo de 2016, complementado con la escritura de subsanación de 3 de junio de 2016, con el número 746 de protocolo. También he de indicar que con respecto a la Resolución que cita el registrador de fecha 2 de diciembre de 2010, la misma ha sido anulada por Sentencia del Juzgado de primera instancia número 3 de Castellón, de fecha 25 de abril de 2012 y así se ha publicado en el BOE por Resolución de 6 de noviembre de 2014. No quiero terminar este apartado sin dejar de decir que la admisión del defecto alegado por el señor registrador implicaría una quiebra total de la seguridad jurídica, pues el notario a quién se le exhiba el poder tendría que entrar a comprobar todo el tracto desde la constitución de la sociedad hasta llegar al último poder, privando de validez todos los juicios de suficiencia de otros notarios y privando de eficacia a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, según redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre. Segundo: pero en el supuesto de que todo lo anteriormente expuesto no fuera cierto y yo el notario estuviera equivocado y, por tanto cuando se dé un supuesto como el que estamos analizando tenga que pedir las copias autorizadas de todos los poderes, so pena de no dar ninguna seguridad jurídica en mi actuación y se estime que el sistema defendido por el registrador sea correcto, comprobamos que tampoco puede ser sostenido su calificación cuando argumenta que el Sr. R. T., no tiene facultades para subapoderar por aplicación de artículo 261 del código de comercio en cuanto a los límites del mandato, por entender que este es mercantil y que por tanto no puede nombrar sustituto o subapoderar, a diferencia de lo que ocurriría si entendiéramos que el mandato es civil, con aplicación del artículo 1721 del código civil y por tanto con facultades del apoderado de nombrar sustituto o subapoderar. Y para ello basta con acudir a la Resolución de la Dirección general de 11 de junio de 2004 cuyo supuesto de hecho es el siguiente: venta otorgada en nombre de una entidad de crédito por quien alega un poder para vender la finca que le ha sido otorgado por otro apoderado del Banco vendedor, es decir, un supuesto idéntico a nuestro caso. La DGRN, precisa cuál es, en este caso, el ámbito de actuación del apoderado inicial del Banco pues, según cuál sea la normativa aplicable de las dos previstas en nuestro Ordenamiento, precisará autorización del mandante para delegar el encargo recibido (artículo 261 del Código de Comercio), o podrá nombrar sustituto si el mandante no se lo ha prohibido (artículo 1721 del Código Civil). Y considera que no es de aplicación el Código de Comercio. Para que el mandato se reputa comisión mercantil el artículo 244 de dicho Código requiere la acumulación de dos circunstancias: que tenga por objeto un acto u operación de comercio y que sea comerciante o agente mediador el comitente o el comisionista. Aunque el Banco

vendedor y poderdante es empresario, es lo cierto que la legislación bancaria citada en los vistos le impone un objeto social exclusivo, el propio de las Entidades de Crédito. Y aunque las Entidades crediticias pueden realizar otras actividades conectadas más o menos directamente con su objeto social, difícilmente reunirán las características económicas del acto de comercio (interposición en el tráfico, habitualidad, ánimo de lucro). Tampoco desde un punto de vista estrictamente jurídico puede el Banco realizarlos de forma permanente, a través de una organización estable y adecuada al efecto y con ánimo lucrativo. La doctrina de esta Dirección General ha admitido que la compraventa de bienes inmuebles puede ser, en hipótesis determinadas, acto de comercio, pero es lo cierto que la compraventa formalizada mediante la escritura calificada no reúne requisitos de mercantilidad ni en cuanto al objeto de la venta ni respecto de los pactos sobre su entrega o gastos de la transmisión. A mayor abundamiento, el poder que se otorga al apoderado compareciente es, según los términos en que se reseña, concreto para la venta de ese inmueble lo que, ciertamente, no permite presumir una organización adecuada para el tráfico en masa. En consecuencia si la actuación del apoderado de Unicaja es civil está claro que salvo que exista una prohibición expresa, que no la hay, el Sr. R. T., sí tiene facultades para subapoderar por aplicación del artículo 1721 del código civil (...).

V

Mediante escrito, de fecha 12 de agosto de 2016, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1224, 1259, 1279, 1462, 1463, 1721 y 1722 del Código Civil; 2, 20, 244, 261, 288 y 296 del Código de Comercio; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 20 de mayo de 2000 y (Sala de lo Civil) de 23 de septiembre de 2011; la Resolución de esta Dirección General de consulta vinculante de 12 de abril de 2002, dictada al amparo del artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de febrero de 1995, 17 de diciembre de 1997, 3 y 23 de febrero de 2001, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 15 de febrero, 9 de abril y 29 de septiembre de 2003, 9 de abril y 11 de junio de 2004, 27 de febrero, 1, 4 y 11 de junio, 5, 22 y 24 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 24 de junio, 8 de julio y 6 y 30 de septiembre de 2013, 13 y 22 de febrero, 9 de abril, 9 de mayo y 9 de julio de 2014, 23 de febrero, 5 de marzo, 14 de julio, 26 de noviembre y 11 y 16 de diciembre de 2015 y 10 de marzo, 25 de abril, 26 de mayo, 29 de junio y 10 de octubre de 2016.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa en cuyo otorgamiento la sociedad vendedora, entidad bancaria titular registral de la finca objeto de venta, está representada por persona que actúa mediante un poder que para tal acto ha sido conferido en su favor por otro apoderado de la sociedad vendedora.

El registrador suspende la inscripción solicitada por entender que la reseña identificativa de la escritura de la que nace la representación del subpoderdante es insuficiente dado que constan su fecha, notario autorizante y datos de inscripción en el Registro Mercantil, pero no se hace referencia alguna a las facultades representativas de dicho subpoderdante, por lo que, de consulta al Registro Mercantil ha comprobado que aquel representante carece de facultad para subapoderar, pues no aparece expresamente conferida, como exigen los artículos 261 y 296 del Código de Comercio. Por ello, concluye el registrador que existe incongruencia entre el juicio notarial sobre las facultades representativas del subpoderdante y el contenido del título.

2. Señala el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «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 establece que «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».

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, expresó lo siguiente: «Decimotercero.–Impugnación del artículo 166, párrafo primero. “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. Entiende la recurrente que el precepto impugnado crea las dos obligaciones del Notario que se destacan en negrita, que no se encuentran previstas en el art. 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre del que trae causa. Frente a tales alegaciones, el examen del invocado art. 98 de la Ley 24/2001 permite apreciar que el precepto reglamentario impugnado, rectamente interpretado, no es contrario a sus previsiones y no introduce obligaciones o modificaciones que supongan la infracción denunciada. Así, cuando el art. 98 establece que el Notario expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas, el Reglamento establece que el Notario expresará obligatoriamente, lo que no hace sino precisar el carácter imperativo de tal juicio de suficiencia por el Notario que resulta del precepto legal. Por otra parte, la previsión reglamentaria según la cual «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”, ha de entenderse que no establece otra cosa que la necesidad de que el Notario lleve a cabo un verdadero juicio de suficiencia de la representación invocada, sin que el mismo pueda sustituirse o limitarse a la mera inclusión o transcripción de facultades establecidas en el documento auténtico en el que consta la representación, lo que no impide que en la realización efectiva del juicio de suficiencia puedan incluirse y transcribirse cláusulas o estipulaciones del documento como fundamento del mismo, en otras palabras, lo que

persigue el precepto es impedir que se eluda la realización del juicio personal del Notario sobre la suficiencia de la representación mediante la impersonal fórmula de transcribir las facultades según se reflejan en el documento presentado. Ello no es más que una consecuencia de lo establecido en dicho artículo 98 de la Ley, que además de imponer el juicio de suficiencia al Notario, establece que “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”. El Reglamento, con lo dispuesto en dicho párrafo impugnado, viene a reiterar y precisar la obligación impuesta por la Ley al Notario de efectuar un juicio de suficiencia de la representación alegada, que es el elemento fundamental en el que se sustenta la fe pública de tal representación, por lo que no puede sustituirse por la mera transcripción de las facultades que se establezcan en el documento auténtico presentado. Por todo ello la impugnación de este precepto debe ser desestimada».

El Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011, en su fundamento de Derecho cuarto, señala lo siguiente: «Por último, tampoco puede el registrador, según la norma citada, solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación, ni le corresponde examinar el cumplimiento que el notario haya dado a lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 98 en cuanto a la incorporación a la matriz de determinados documentos, de modo que si lo hace parcialmente deba dar fe el propio notario de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni en forma alguna modifique o condicione la parte transcrita, pues tal previsión normativa se refiere a la actuación del propio notario autorizante de la escritura en que alguna de las partes compareció representada y no al supuesto de que ante él se acredite la representación mediante copia parcial de la escritura de apoderamiento, que es el supuesto litigioso».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) 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.

De acuerdo 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 este Centro Directivo 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 fecha 23 de septiembre de 2011.

3. Para resolver las cuestiones concretas planteadas en este expediente debe analizarse en primer lugar la objeción expresada por el registrador al entender que es necesario que el notario autorizante de la escritura calificada emita el juicio de suficiencia de facultades representativas no sólo respecto de la escritura de sustitución de poder sino también en relación con la inicial escritura de apoderamiento.

Tal objeción no puede ser mantenida, pues no cabe sino aplicar la doctrina de este Centro Directivo que sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha quedado expuesta en el anterior fundamento de Derecho (recientemente reiterada, una vez más, en Resolución de 10 de octubre de 2016).

Al tratarse de un poder otorgado por vía de sustitución en favor del otorgante, es suficiente que junto a la reseña de la inicial escritura de apoderamiento y de la de sustitución de poder, con indicación de los datos antes referidos, se exhiba únicamente copia autorizada de esta última y se exprese por el notario autorizante de la escritura calificada el juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste. En cambio, según el criterio de este Centro Directivo, (cfr. las Resoluciones de 10 de febrero de 1995, 9 de abril de 2003 y 11 de junio de 2004) no es necesario que se exhiba a este notario la copia autorizada de esa escritura inicial de apoderamiento ni que este exprese el juicio de suficiencia de facultades representativas referido a dicha escritura, por tratarse de extremos que quedan bajo la fe pública del notario autorizante de la escritura de sustitución del poder.

Como expresó la citada Resolución de 10 de febrero de 1995, «la técnica del subapoderamiento tiene por objeto ensanchar el ámbito de actuación del poderdante; no se persigue limitar las facultades del apoderado, ni suplir su legitimación. Si bien es cierto que existe una relación de dependencia entre el apoderamiento y el subapoderamiento, de manera que las vicisitudes acaecidas en el primero repercuten en el segundo, y, en sentido inverso, los actos realizados por el sustituto producen efectos en la esfera jurídica del poderdante (cfr. artículo 1722 del Código Civil), no lo es menos que, además de esa dependencia, entre apoderamiento y sustitución de poder, existe también cierta similitud, por lo que, en cuanto que fuere posible, han de aplicarse a esta relación las connotaciones de aquella»; y añade que «esta similitud de situaciones determina que así como el apoderado cumple con la exhibición de su copia de escritura de poder y declaración de que se encuentra vigente (no necesita ir más allá, por ejemplo, demostrando la capacidad de obrar del poderdante en el momento de realizar cada uno de los actos en cuestión), al sustituto tampoco debe exigírsele que acredite más allá de su propia legitimación. Es más,

exigir al sustituto la demostración de la subsistencia del primer poder sería una solución, además de ineficaz (la sola presentación de la copia tampoco garantiza por sí sola la subsistencia), absurda y poco práctica ya que se priva al apoderado del único instrumento con el que se puede hacer valer su representación, con lo que lejos de ensanchar la capacidad de obrar del poderdante, se estaría yendo contra la finalidad perseguida por el subapoderamiento».

4. Por lo que se refiere a la segunda de las objeciones expresadas por el registrador, relativa a 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 considerarse que 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, la Resolución de 11 de diciembre de 2015).

En el presente caso considera el registrador que es erróneo el juicio notarial de suficiencia de facultades representativas porque, a su juicio, la escritura de subapoderamiento en representación de la entidad bancaria vendedora fue otorgada por quien carecía de facultades para subapoderar, al tratarse de un mandato de naturaleza mercantil, y por tanto de aplicación los artículos 261 y 296 del Código de Comercio, según los cuales el apoderado necesitará autorización del mandante para delegar el encargo recibido, a diferencia de lo que establece el artículo 1721 del Código Civil, que permite al mandatario nombrar sustituto si el mandante no se lo ha prohibido.

Si bien resulta correcta la actuación de registrador de consultar el Registro Mercantil para calificar dicha congruencia, no tanto por la razón que el mismo apunta en su calificación (insuficiencia de la reseña identificativa de la escritura de la que nace la representación del subpoderante, por no expresar las facultades de éste, pues ello no es exigible tal y como se ha expuesto anteriormente), sino por la facultad e incluso deber que tiene, de acuerdo con la más reciente doctrina de este Centro Directivo, de consultar todos los registros públicos a los que pueda acceder para formar un criterio conforme a Derecho (vid. Resoluciones de 11 de junio, 5 y 24 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 24 de junio, 8 de julio y 30 de septiembre de 2013 y 13 de febrero de 2014, entre otras), lo cierto es que no puede entenderse que en este caso dicho juicio de suficiencia sea erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado.

La cuestión fue expresamente resuelta por la Resolución de 11 de junio de 2004 de esta Dirección General, que, para un caso idéntico al presente, se pronunció en los siguientes términos: «Para que el mandato se repute comisión mercantil el artículo 244 de dicho Código [Código de Comercio] requiere la acumulación de dos circunstancias: que tenga por objeto un acto u operación de comercio y que sea comerciante o agente mediador el comitente o el comisionista. Aunque el Banco vendedor y poderdante es empresario, es lo cierto que la legislación bancaria citada en los vistos le impone un objeto social exclusivo, el propio de las Entidades de Crédito. Y aunque las Entidades crediticias pueden realizar otras actividades conectadas más o menos directamente con su objeto social, difícilmente reunirán las características económicas del acto de comercio (interposición en el tráfico, habitualidad, ánimo de lucro). Tampoco desde un punto de vista estrictamente jurídico puede el Banco realizarlos de forma permanente, a través de una organización estable y adecuada al efecto y con ánimo lucrativo. Pero es que también falta en este caso la primera circunstancia, que tenga el carácter de acto u operación de comercio la realizada en ejecución de la comisión mercantil. La doctrina de esta Dirección

General ha admitido que la compraventa de bienes inmuebles puede ser, en hipótesis determinadas, acto de comercio, pero es lo cierto que la compraventa formalizada mediante la escritura calificada no reúne requisitos de mercantilidad ni en cuanto al objeto de la venta ni respecto de los pactos sobre su entrega o gastos de la transmisión. A mayor abundamiento, el poder que se otorga al apoderado compareciente es, según los términos en que se reseña, concreto para la venta de ese inmueble lo que, ciertamente, no permite presumir una organización adecuada para el tráfico en masa».

A lo expresado en su momento por este Centro Directivo en la referida Resolución debe añadirse que en el caso del presente recurso el poder se confiere para elevar a público y ratificar un documento privado de compraventa previamente suscrito por el comprador y el banco vendedor. De este modo, y aunque con el otorgamiento de la escritura las partes están prestando nuevo consentimiento, debe tenerse en cuenta que la elevación a público de un documento privado implica, en sentido técnico, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1279 del Código Civil, dar forma pública a un negocio preexistente mediante el otorgamiento de una escritura que debe recoger el negocio tal y como aparece estructurado en el documento privado. Esta Dirección General no ha dudado en calificar de acto debido la elevación a público de documentos privados de compraventa. Así, en Resolución de 1 de junio de 2012 se expresa que «es fundamental insistir en la diferenciación entre acto debido y acto de enajenación. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de enajenación o disposición, razón por la cual él mismo, como acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1.224 del Código Civil y de obligado cumplimiento». Por lo demás, en el presente caso no se introduce modificación alguna respecto a lo acordado en su día por las partes y reflejado en el documento privado que se incorpora, por lo que la escritura tiene una naturaleza enteramente reconocitiva o confesoria.

En definitiva, no puede concluirse que la elevación a público y ratificación del contrato privado de compraventa suscrito en su día por la entidad bancaria titular registral constituya un acto u operación de comercio y, por ende, que el mandato o poder conferido al subapoderado compareciente tenga la naturaleza de comisión mercantil, que impide toda delegación o sustitución si no es con la autorización del comitente, sino que se trata de un mandato de carácter civil, al que le es de plena aplicación lo previsto en el artículo 1721 del Código Civil, según el cual «el mandatario puede nombrar sustituto si el mandante no se lo ha prohibido...». En consecuencia, el juicio de suficiencia emitido por el notario autorizante es plenamente congruente con la elevación a público de documento privado de compraventa que se verifica mediante 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, 25 de octubre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.