

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009043

**RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9 a inscribir una escritura de compraventa.***(BOE de 29 de mayo de 2018)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Vendedor representado por quien afirma la vigencia de sus facultades y que no se ha alterado el estado civil ni la capacidad de su representado. Comparecencia posterior de la esposa de este acreditando su defunción horas antes del otorgamiento de la compraventa.** Este Centro Directivo no desconoce la posibilidad de que eventual, o hipotéticamente, pudieran existir en el presente caso especiales circunstancias que desembocaran en una decisión de los tribunales de Justicia que privara eventualmente de valor al acto transmisivo. Pero eso sucedería y desplegaría sus efectos en otro ámbito -el judicial-, al margen de la actuación registral, que se desarrolla con parámetros distintos a los propios de un procedimiento contradictorio ante los tribunales. Y de haberse producido la extinción de la representación que sirvió de base al otorgamiento, podrían plantearse (obviamente en sede judicial) interesantes cuestiones que han sido abordadas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y sobre las que sigue existiendo una nada desdeñable controversia doctrinal. En este sentido, y sin que proceda ahora teorizar sobre la distinción entre poder y mandato, cabe hacer referencia a la problemática de la posible ultraactividad del poder: en este orden de cosas, la jurisprudencia tradicionalmente había desvinculado la protección del tercero de buena fe de la buena fe del mandatario o apoderado; sin embargo, apartándose de esta tesis, las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008 y de 13 de febrero de 2014 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero. Así para la primera de esas sentencias, lo realizado por el mandatario tras la extinción del mandato es nulo y como tal no vincula al mandante y deja al mandatario como responsable frente al tercero. La excepción a la regla general viene dada por el artículo 1.738 que exige, no obstante, la concurrencia de dos condiciones: que el tercero con el que contrata haya actuado de buena fe, esto es, que desconociera la anterior extinción del mandato; y que el mandatario, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato. Para la segunda sentencia, del mismo modo, una interpretación a *contrario* de lo dispuesto por el artículo 1.734 del Código Civil («cuando el mandato se haya dado para contratar con determinadas personas, su revocación no puede perjudicar a éstas si no se les ha hecho saber») lleva a considerar que, si se trata de un mandato general, la revocación sí puede perjudicar a los terceros, salvo que concurra el supuesto excepcional previsto en el artículo 1.738, que requiere la buena fe por parte de mandatario y tercero.

**PRECEPTOS:**

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), art. 17 bis.2.  
Código Civil, arts. 1.259, 1.261, 1.732 y 1.738.  
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 17, 18 y 322 y ss.  
Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 156 y 166.  
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 104 y 420 y ss.

En el recurso interpuesto por don J. F. V., abogado, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, a inscribir una escritura de compraventa.

**Hechos**

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 11 de enero de 2018, con el número 22 de protocolo, por el notario de Parla, don José Luis Elías Rodríguez, doña J. V. H., actuado en nombre y representación del titular

registral, don J. L. V. H., vendió a don J. F. V. la finca registral número 80.437 del Registro de la Propiedad de Madrid número 9, por precio que se confesó recibido en metálico con anterioridad. Dicha escritura fue presentada en el citado Registro el día siguiente de su otorgamiento. El día 1 de febrero de 2018 compareció en la oficina del mismo Registro determinada persona, aportando certificado literal de defunción del titular registral, fallecimiento acaecido en la misma fecha que la de la escritura calificada (en la certificación literal se indica, como es preceptivo, la hora de la defunción).

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número nueve de los de Madrid Documento presentado el día doce de enero de dos mil dieciocho bajo el Asiento 745 del Diario 18. Se corresponde con la escritura de compraventa otorgada el día 11 de enero de 2018, ante el Notario de Parla -Madrid-, Don José Luis Elías Rodríguez, con protocolo número 22/2018.—Don Alberto Muñoz Calvo, registrador de la Propiedad de Madrid número nueve, y su distrito hipotecario. Manifiesta que: Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, previa calificación del precedente documento en el plazo legal, y una vez examinados los antecedentes del Registro, el mismo presenta defectos que impiden su inscripción, en base a los siguientes: Hechos: 1.—Don J. L. V. H., adquirió el pleno dominio de la finca 80437 por los títulos de herencia paterna y materna en los términos que resultan de la inscripción 5.<sup>a</sup>, de fecha 28 de mayo de 2007.—En el documento presentado, que ha sido otorgado el día once de enero de dos mil dieciocho, comparece Doña J. V. H., en nombre y representación de Don J. L. V. H., en virtud de poder conferido a su favor mediante escritura otorgada ante el Notario de Parla -Madrid-, don José Luis Elías Rodríguez, el día veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, con protocolo número 2.122, y según interviene, vende la expresada finca 80.437 a Don J. F. V., que la adquiere para sí por el precio de ochenta y seis mil seiscientos veintitrés euros con cincuenta céntimos, que según manifiestan las partes dicho precio se ha abonado con anterioridad a dicho acto, en efectivo metálico.—En dicha escritura, la apoderada manifiesta que las facultades de que hace uso se encuentran íntegramente vigentes, así como que no ha variado el estado ni la capacidad civil de su representado.—2.—Con fecha 1 de febrero de 2018, se presenta en la Oficina del Registro de la Propiedad número 9 de Madrid, Doña M. V. L. M., quien acredita mediante la exhibición del Libro de Familia, haber sido la esposa de Don J. L. V. H.; y aporta, como documento complementario, certificación literal de defunción de Don J. L. V. H., del Registro Civil de Getafe -Madrid-, expedida el día once de enero de dos mil dieciocho por Doña M. A. M. O., Funcionario Delegado de dicho Registro Civil, de la que resulta que Don J. L. V. H. falleció a la una hora nueve minutos del día once de enero de dos mil dieciocho.—Fundamentos de Derecho: Son de aplicación los artículos siguientes: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 1.259 del Código Civil, artículo 1.261,1.º del Código Civil y artículo 1.732.3.º del Código Civil. Concurren en el presente caso circunstancias objetivas que exigen aclarar, en aras de preservar la seguridad jurídica, la vigencia de las facultades representativas de doña J. V. H., toda vez que el representado, don J. L. V. H., falleció en el primerísimo inicio de la madrugada del mismo día del otorgamiento de la escritura, y es de sentido común presuponer la improbabilidad, por lo intempestivo de la hora, de que la escritura se hubiera autorizado en el intervalo de tiempo que transcurre entre las cero horas y la una hora nueve minutos del día once de enero de dos mil dieciocho. Por todo ello, a juicio del Registrador firmante de esta nota de calificación, existen dudas fundadas y razonables de no resultar debidamente acreditada la subsistencia del poder de representación de la compareciente en la escritura, doña J. V. H., cuestión capital de la que depende la validez del negocio jurídico celebrado, toda vez que la muerte del poderdante determina la extinción del poder. Dichas dudas podrían disiparse si el Notario autorizante de la escritura diera fe de haber autorizado la misma antes del momento del fallecimiento.—No se practica la anotación preventiva a que se refiere el artículo 66 y siguientes de la Ley Hipotecaria, por no haber sido expresamente solicitada.—Contra la presente calificación puede interponerse; (...) Madrid, dos de febrero de dos mil dieciocho.—El Registrador (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. V., abogado, interpuso recurso el día 13 de febrero de 2018 en el que alega lo siguiente: «(...) Primero.—El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que el poder de representación utilizado por el apoderado vendedor, «no resulta debidamente acreditada la subsistencia del poder» y se basa como fundamentos de derecho en el art. 18 LH y 1.259, 1261.1 y 1732.3 del Código Civil. Segundo.—Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta los siguientes extremos: 1.º Los

límites de la calificación registral del art. 18 LH. Conforme con numerosas resoluciones de la dirección general y la Ley. «Artículo 98. Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario. 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. 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 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 señor registrador habla de «circunstancias objetivas que exigen aclarar», que serían cuanto menos subjetivas extralimitándose de su labor calificadora del título, rompiendo una presunción que no corresponde al registrador y si le correspondiera debería ser contraria tanto a favor del apoderado como del comprador. 2.º El señor Registrador se fundamenta en aras de preservar la seguridad jurídica alegando el 1732.3 de la extinción del mandato, pero vuelve a omitir el verdadero artículo que protege la seguridad jurídica. «Artículo 1738. Lo hecho por el mandatario, ignorando la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado de buena fe». Presunción de Buena fe que J. F. V., como comprador, no ha tenido a razón de la calificación registral, compraventa que se celebró con anterioridad a la muerte del poderdante en un contrato privado por el cual adquiriría la finca objeto de calificación en presencia del poderdante y apoderado con más de cuatro testigos, que se presentarán en juicio si fuere necesario, firmando el documento el apoderado su hermana por los fuertes medicamentos que tomaba el poderdante. Si fuera necesario se los certificados de los servicios sanitarios y recetas que impedían su conciencia y sobre todo los de los servicios sociales que acreditarán la negativa a cualquier tipo de relación con su esposo [sic] «ficticia» que ya había ratificado en la exposición del poder. 3.º En cuanto a los art 1259 y 1262.1 del Código Civil respecto a los requisitos del contrato y en especial en lo relativo al consentimiento, se presenta contrato privado (...) en el que la compraventa se realizó días siguientes al otorgamiento del poder y antes de su muerte, no elevado a público por razones fiscales y futuros acuerdos en cuando a las deudas del poderdante y su consiguiente cargo por los herederos. La DGRN ha sido favorable a admitir la eficacia legitimadora de la posesión por el apoderado de la copia autorizada de la escritura de poder a favor de tercero de buena fe, la cual además debe presumirse en el ámbito extrajudicial, aunque partiendo también de la presunción de buena fe del apoderado (Resolución DGRN de 2 de enero 2005). 4.º El poder y la suficiencia del mismo, que se discute por el Señor Registrador no se trata de un poder mercantil ni de ningún tipo oneroso, sino poderes preventivos, en previsión de la futura incapacitación o dados para una situación de incapacitación, que constituyen una de las manifestaciones de la auto-tutela admitida en sede de incapacitación. Así se especifican en el poder (...) como se expone en la primera página den el reverso, del poder. En relación a los hechos de la calificación, presentándose una mujer en las oficinas del Registro, que diciendo ser su esposa, a pesar de llevar más de 10 años separada de hecho de su marido... 5.º El documento se presentó para su calificación e inscripción el 12 de enero de 2018, por lo que el 1 de febrero cuando apareció esa señora en las Oficinas del registro, ya tenía que estar inscrita la finca. Plazo de calificación y cómputo civil. Conforme al art 5 del código civil. Artículo 5 1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. 2. En el cómputo civil de los plazos no se excluyen los días inhábiles. Documentos que no deberían haber sido valorados por el Señor registrador. Que han conllevado a acuerdos familiares, que de saber su personación en las oficinas del registro n.º 9 no se hubiera realizado acarreando un perjuicio al apoderado, el cual es acreedor del poderdante en más de 100.000€, que se acreditarán si fuere necesario en el juicio que corresponda. Tercero.–La apoderada que se cuestiona, su hermana, llevaba más de 10 años sosteniendo el poderdante, en casa del apoderado su propia casa (...) dándole todo lo que necesitara, coche, luz, gas, asistencia, telefonía, cuidadores, enfermeras, viajes y sobre todo cariño, que de no ser por esa apoderada hubiera estado en la calle por esa señora y sus hijos que le echaron como se ratifica en el poder adjunto. Por último, la presentación del libro de familia y el certificado de defunción, no acreditan ningún derecho sobre la vivienda privativa objeto de calificación. Ni debería haberse aceptado la aportación de documento alguno justamente por la seguridad jurídica que esgrima el Señor Registrador. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.–Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes. II.–Legitimación (...).

## IV

Mediante escrito, de fecha 1 de marzo de 2018, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe. En dicho informe, el registrador expresa, con cita del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que dio traslado del recurso al representante de doña M. V. L. M., haciendo constar el mismo registrador lo siguiente: «(...) Esta notificación se realiza en consideración a que Doña M. V. L. M., ha aportado, tal y como figura al margen del asiento de presentación 745 del libro 745 del libro Diario 188 y en la nota de calificación que es objeto de recurso, documentación complementaria determinante en la calificación recurrida; y considerando, igualmente, que puede ser una persona que resulte perjudicada por la resolución que recaiga en su día». Asimismo, consta en el citado expediente el escrito, de fecha 23 de febrero de 2018, por el cual el representante de la citada doña M. V. L. M. formulaba determinadas alegaciones (relativas, entre otros extremos, a la carencia de buena fe de los intervinientes en la escritura de compraventa calificada y al hecho de que, a su juicio, el comportamiento de los comparecientes en el otorgamiento de dicha escritura, al margen de innumerables irregularidades en el ámbito del Derecho civil, es constitutivo de infracción penal, por lo que el día 19 de febrero de 2018 se había presentado contra ellos querrela criminal ante los Juzgados de Instrucción de Parla, ignorándose el Juzgado al que ha correspondido y el número de autos).

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1259, 1261, 1732 y 1738 del Código Civil; 1, 2, 17, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 17 bis.2 de la Ley del Notariado; 104 y 420 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 156 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 24 de octubre de 2008, 13 de febrero de 2014 y 22 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 2001, 18 de enero de 2003, 2 de enero de 2005, 19 de octubre de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 20 de julio de 2016, 20 de julio de 2017 y 29 de enero de 2018.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) En cuanto al documento calificado en sí y a las incidencias tras su presentación al Diario:

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 11 de enero de 2018, doña J. V. H., actuado en nombre y representación del titular registral, don J. L. V. H., en virtud de poder conferido a su favor mediante escritura otorgada el día 23 de octubre de 2017, vendió al ahora recurrente determinada finca registral por precio que se confesó recibido en metálico con anterioridad.

En la citada escritura de compraventa la apoderada declaró que las facultades de las que hacía uso se encontraban íntegramente vigentes, así como que no había variado el estado ni la capacidad civil de su representado.

Con posterioridad a la presentación del título al Diario (lo que tiene lugar al siguiente día del otorgamiento), el día 1 de febrero de 2018 se presenta en la oficina del Registro de la Propiedad de Madrid número 9 doña M. V. L. M., quien -según indica el registrador- le había acreditado, mediante la exhibición del libro de familia, haber sido la esposa de don J. L. V. H., a la vez que aportaba, como documento complementario, certificación literal de defunción de éste, de la que resulta que dicha persona falleció a la una hora y nueve minutos del día 11 de enero de 2018.

b) El registrador expresa, en su calificación, que se dan circunstancias objetivas que exigen aclarar, en aras de preservar la seguridad jurídica, la vigencia de las facultades representativas de doña J. V. H., toda vez que el representado, don J. L. V. H., falleció en el primerísimo inicio de la madrugada del mismo día del otorgamiento de la escritura, añadiendo ser de sentido común presuponer la improbabilidad, por lo intempestivo de la hora, que la escritura se hubiera autorizado en el intervalo de tiempo que transcurre entre las cero horas y la una hora y nueve minutos del día 11 de enero de 2018. Por todo ello, a su juicio, existían dudas fundadas y razonables de no resultar debidamente acreditada la subsistencia del poder de representación de la compareciente en la escritura, doña J. V. H., cuestión capital de la que depende la validez del negocio jurídico celebrado, toda vez que la muerte del poderdante determina la extinción del poder; dudas que podrían disiparse si el notario autorizante de la escritura diera fe de haber autorizado la misma antes del momento del fallecimiento.



c) El recurrente, en esencia, alega: que el registrador fundamenta su negativa, en aras de preservar la seguridad jurídica, sobre la base del artículo 1732, párrafo tercero, del Código Civil, relativo a la extinción del mandato, pero omite el verdadero artículo que protege la seguridad jurídica, cual es el artículo 1738 del mismo Código, que establece la presunción de buena fe que no se ha aplicado al comprador según la calificación registral; que esta Dirección General ha admitido la eficacia legitimadora de la posesión por el apoderado de la copia autorizada de la escritura de poder a favor de tercero de buena fe, la cual además debe presumirse en el ámbito extrajudicial, aunque partiendo también de la presunción de buena fe del apoderado (Resolución de 2 de enero 2005), y que, en relación con el hecho de la presentación de una persona en las oficinas del Registro, diciendo ser la esposa del poderdante, a pesar de llevar más de diez años separada de hecho de su marido (y habida cuenta, además, de que la escritura de venta otorgada se presentó para su calificación e inscripción el día 12 de enero de 2018, y el día 1 de febrero de 2018 cuando apareció doña M. V. L. M. en las oficinas del Registro, ya tenía que estar inscrita la finca), concluye que lo presentado ese día 1 de febrero de 2018 no debería haber sido valorado por el registrador.

2. Antes de entrar a resolver el fondo del recurso, procede realizar determinadas consideraciones de índole formal y de procedimiento.

En primer lugar, por así disponerlo el primer párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, razón por la cual no han de ser tenidos en consideración en este trámite los diversos documentos que el recurrente acompaña a su escrito.

En segundo lugar, por lo que se refiere al traslado del recurso realizado por el registrador a la persona que él reputa interesada, ha de reiterarse el criterio sentado por este Centro Directivo, en Resolución de 19 de octubre de 2011, en su interpretación del artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, y, por ende, debe concluirse que no se ajusta a los tasados trámites del procedimiento del recurso contra su calificación, dado que la posibilidad de ese traslado de la interposición del recurso a la persona referida, «para que en el plazo de cinco días realice las alegaciones que estime oportunas» no sólo no se contempla en la norma legal que disciplina de dicho procedimiento sino que resulta contraria al sentido de la misma, como se desprende de la evolución normativa de dicho precepto legal. Precisamente, una de las modificaciones llevadas a cabo por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre -en concreto su artículo 31.5-, consistió en modificar dicho precepto para volver a la primigenia y actual redacción, de modo que el registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título.

Por tanto, no pueden tenerse en cuenta las manifestaciones que ha vertido la persona destinataria de dicho traslado improcedente y que constan en el escrito que el registrador ha incorporado al presente expediente.

3. En relación con los medios de calificación que ha tenido en cuenta el registrador, debe analizarse el reflejo tabular, al margen del asiento de presentación del título calificado (en modo alguno mediante un asiento en sentido propio, pues no cabe practicarlo), de la comparecencia de determinada persona en el Registro que, con posterioridad a la presentación previa al Diario de la escritura de compraventa (sobre la cual ha recaído calificación negativa) aporta un certificado de defunción.

Como declaró este Centro Directivo en su Resolución de 20 de noviembre de 2013, «(...) el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se suspenda la inscripción de determinadas resoluciones judiciales por alegar la interesada la existencia de determinado procedimiento penal y de un recurso de amparo constitucional -que no acredita con documentación pública-. Por lo demás, la mera iniciación de estos procedimientos no puede impedir la práctica de la inscripción de títulos que gocen de prioridad registral ni motivar asiento alguno, pues es necesario que el juzgado o tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva mediante la resolución del juzgado y el mandamiento decretando la anotación preventiva. No cabe que el interesado solicite directamente en el Registro la práctica de una medida cautelar, ni que ésta proceda por el mero hecho de alegar -o, incluso, acreditar, lo que en este caso no ocurre- la presentación en el juzgado de un escrito de denuncia respecto de la práctica de determinada inscripción». Y termina afirmando que «por cuanto antecede debe concluirse que no cabe practicar mediante la solicitud privada objeto del presente debate asiento alguno que impida la práctica de la inscripción de títulos previos o que comporte la suspensión de los efectos

de las inscripciones practicadas, debiendo dirigirse la recurrente al órgano jurisdiccional competente respecto de la adopción de la medida cautelar pretendida».

Por otra parte, como determina el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, «los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». El sentido de este precepto se explica poniendo de relieve que es lógica consecuencia de una regla esencial, cual es que el procedimiento registral se basa en la necesidad de titulación auténtica conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, de lo que se sigue, en el caso del presente recurso, que si una mera instancia adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de asiento registral alguno -ni siquiera el de presentación-, con mayor razón habrá de convenirse que esa atípica comparecencia reseñada al margen del asiento de presentación principal de cuya práctica da cuenta el registrador en la nota, menos aún podrá amparar la negativa al despacho del documento calificado, cual medida cautelar que solo en el correspondiente procedimiento judicial, de forma contradictoria, se podrá adoptar si proceden según las circunstancias del caso.

4. Este Centro Directivo no desconoce la posibilidad de que eventual, o hipotéticamente, pudieran existir en el presente caso especiales circunstancias que desembocaran en una decisión de los tribunales de Justicia que privara eventualmente de valor al acto transmisivo. Pero eso sucedería y desplegaría sus efectos en otro ámbito -el judicial-, al margen de la actuación registral, que se desarrolla con parámetros distintos a los propios de un procedimiento contradictorio ante los tribunales. Y de haberse producido la extinción de la representación que sirvió de base al otorgamiento, podrían plantearse (obviamente en sede judicial) interesantes cuestiones que han sido abordadas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y sobre las que sigue existiendo una nada desdeñable controversia doctrinal. En este sentido, y sin que proceda ahora teorizar sobre la distinción entre poder y mandato, cabe hacer referencia a la problemática de la posible «ultraactividad» del poder:

a) En este orden de cosas, la jurisprudencia tradicionalmente había desvinculado la protección del tercero de buena fe de la buena fe del mandatario o apoderado; sin embargo, apartándose de esta tesis, las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008 y de 13 de febrero de 2014 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero.

Así para la Sentencia de 24 de octubre de 2008: «Lo realizado por el mandatario tras las extinción del mandato es nulo (artículo 1259 CC) y como tal no vincula al mandante (artículo 1727 CC) y deja al mandatario como responsable frente al tercero (artículo 1725 CC). La excepción a la regla general viene dada por el citado artículo 1738 que exige, no obstante, la concurrencia de dos condiciones: en primer lugar, que el tercero con el que contrata haya actuado de buena fe; esto es, que desconociera la anterior extinción del mandato; y en segundo lugar, que el mandatario, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato. Siendo necesaria la concurrencia de ambas condiciones para la validez del negocio, es claro que en el caso presente concurría la primera pero no la segunda, pues ni siquiera se ha discutido que el mandatario, en el momento de actuar como tal, conocía el anterior fallecimiento del mandante; de modo que la tesis sostenida en el recurso en aras a la ultra actividad del mandato por razón exclusivamente de la buena fe del tercero resulta incompatible con el propio texto de la norma».

Para la Sentencia de 13 de febrero de 2014, «del mismo modo una interpretación «a contrario sensu» de lo dispuesto por el artículo 1734 del Código Civil («cuando el mandato se haya dado para contratar con determinadas personas, su revocación no puede perjudicar a éstas si no se les ha hecho saber») lleva a considerar que, si se trata de un mandato general, la revocación sí puede perjudicar a los terceros, salvo que concurra el supuesto excepcional previsto en el artículo 1738, que requiere la buena fe por parte de mandatario y tercero».

Y centrada propiamente en el supuesto de extinción por revocación (no por muerte del poderdante), la Sentencia del Alto Tribunal de 22 de enero de 2015 declara que la revocación de un poder notificada al apoderado extingue el mismo, sin que el hecho de que el apoderado conserve la copia autorizada de la escritura pública de poder implique que éste pueda realizar válidamente negocios con terceros, aunque estos sean de buena fe y a título oneroso (en el caso analizado por dicha Sentencia, el apoderado, después de habersele notificado la revocación por el poderdante, utilizó la copia autorizada de la escritura el poder para otorgar una hipoteca que se inscribe en el Registro, la cual es anulada por la decisión judicial confirmada por el Tribunal Supremo).

b) Cabe citar la solución que sobre esta cuestión han adoptado recientes codificaciones civiles, como es caso del Libro VI del Código Civil de Cataluña, cuyo artículo 622-38 («Prórroga de la legitimación»), dispone que si



el contrato se extingue por cualquier causa que afecta al mandante el mandatario debe continuar la ejecución ya iniciada del encargo en los siguientes casos: a) Si la interrupción inmediata de la actividad entraña un riesgo para los intereses del mandatario o de un tercero; b) Si el mandato se estableció con carácter irrevocable. Y -2-, que si el contrato se extingue por cualquier causa que afecta al mandatario, sus herederos o representantes deben notificarlo al mandante y deben tomar las medidas pertinentes de acuerdo con las circunstancias y en interés del mandante. O el artículo 622-39 («Desconocimiento de la extinción»), a cuyo tenor: «1. El interesado, sus herederos o sus representantes legales deben comunicar la extinción del contrato a la otra parte. 2. Los actos que haga el mandatario antes de conocer la extinción del contrato son eficaces respecto al mandante y sus herederos. 3. Si los terceros de buena fe no conocen la extinción del contrato, este hecho no les afecta, con independencia de las acciones del mandante contra el mandatario».

c) Todas estas son cuestiones de evidente interés y trascendencia, que bien pudieran planear sobre el caso del presente recurso, pero deben ser sustanciadas, en el procedimiento que corresponda, ante los tribunales, en cuyo seno, igualmente, podrán decretarse medidas cautelares, o de aseguramiento, que sin duda podrán tener el oportuno reflejo tabular. Como también es obvio que esta Dirección General no puede valorar, sino más bien recordar, el deber que tiene todo ciudadano, y más aún, y con carácter agravado, aquel que ejerce funciones públicas, de poner en conocimiento de los tribunales cualquier hecho que entienda pueda ser constitutivo de infracción penal (vid., por lo demás, el artículo 104 del Reglamento Hipotecario, según el cual, cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito, los registradores darán parte a la correspondiente autoridad judicial con remisión del documento respectivo y harán constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación sin que ello implique suspensión o prórroga de la vigencia de dicho asiento). Ahora bien, si respecto del presente caso planea el resultado de un procedimiento civil contradictorio, o bien la investigación, en sede judicial, de una posible actuación delictiva, a su resultado habrá que estar y en su seno podrán adoptarse (siguiendo los cauces legales) las medidas cautelares o de aseguramiento que proceden, pero esto no puede impedir en modo alguno el despacho del documento presentado, que tiene una prioridad tabular ganada por razón del tiempo; principio esencial y rector del Registro de la Propiedad («prior in tempore...»).

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, 10 de mayo de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.