

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

Referencia: NCR009944

**RESOLUCIÓN de 18 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Xirivella a inscribir una escritura de compraventa.***(BOE de 12 de marzo de 2020)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Compraventa otorgada, como vendedora, por una sociedad de responsabilidad limitada representada por sus administradoras mancomunadas, cuyo nombramiento no está inscrito pero sí se ha elevado a público.**

El nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, **el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción.** La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales no significa que dicha inscripción en aquel Registro deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación, pues, a diferencia de otros supuestos, y a diferencia también de lo que sucedía con la redacción del Reglamento del Registro Mercantil anterior de 1956, en la legislación actual, con las excepciones contempladas en la misma, no hay ningún precepto que imponga aquella inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Corresponde al notario emitir un **juicio de suficiencia de las facultades** de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada.

Cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, **el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante.** Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

**PRECEPTOS:**

Código de Comercio de 1885, arts. 18, 20, 21 y 22.

Código Civil, art. 1.259.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 9, 18, 19 bis, 20, 38 y 40.

Ley 24/2001 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), art. 98.

RDLeg. 1/2010 (TRLSC), arts. 32, 214, 215, 233, 234 y 249.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 143, 145, 164, 165 y 166.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51, 127 y 383.

RD 1784/1996 (Rgto. Registro Mercantil), arts. 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 81, 94, 108, 109, 111 y 192.

En el recurso interpuesto por don Juan Montero-Ríos Gil, notario de Torrent, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Xirivella, doña María de los Ángeles Pineda Lázaro, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada el día 31 de julio de 2019 por el notario de Torrent, don Juan Montero-Ríos Gil, con el número 1.477 de protocolo, la sociedad «Geolar, S.L.», vendió a «Industrias Termoplásticas Valencianas, S.A.», una finca urbana en el término municipal de Xirivella, finca registral número 12.071 del Registro de la Propiedad de dicha población. La sociedad vendedora estuvo representada por dos administradoras mancomunadas nombradas según resulta del acta notarial de la junta general celebrada el día 20 de diciembre de 2018 autorizada el mismo día por el notario de Riba-roja del Turia, don Manuel Francisco Cerdá García del Moral, con el número 1.389 de protocolo, y de la escritura de elevación a público de los acuerdos de nombramiento de tales administradoras adoptados en dicha junta, otorgada ante el notario de Valencia, don Miguel García-Granero Márquez, el día 25 de enero de 2019, con el número 187 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Estas últimas acta y escritura se testimoniaban íntegramente en la escritura calificada, en la que el notario autorizante advertía sobre la falta de inscripción de tal nombramiento en el Registro Mercantil y añadía que consideraba suficientes las facultades de dichas administradoras mancomunadas para el otorgamiento de la escritura dado el carácter orgánico de su representación.

### II

Presentada la referida escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Xirivella, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Documento presentado: escritura de compraventa n.º 1477/2019 otorgada en Torrent, el día treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, notario autorizante: don Juan Montero Ríos Gil, que ha causado el asiento de presentación: n.º 895 del Diario 61; finca (datos registrales): n.º 12071 tomo 2383, libro 266, folio 23, interesados: Adquisición de Geolar Sociedad Limitada y [sic] Industrias Termoplásticas Valencianas, Sociedad Anónima.

#### Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por adolecer del siguiente defecto subsanable: falta acreditar la inscripción en el Registro Mercantil del cargo que alega Doña C. C. C. y Doña L. A. C. C., que intervienen como administradoras mancomunadas de la mercantil que vende Geolar, Sociedad Limitada, art. 18 LH.

Dichas Administradoras mancomunadas aseveran la existencia y capacidad jurídica de la entidad que representa así como la permanencia en el ejercicio de su cargo, y en dicha intervención se expresa que dicha escritura en la cual fue nombrado Administrador único, se encuentra pendiente de inscripción en el Registro

Mercantil de Valencia y cuya falta advirtió el Notario autorizante de la escritura que precede, “pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, cuya copia autorizada tengo a la vista”, el cual emite el correspondiente juicio de suficiencia.

El Art.º 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, solo alude a la «suficiencia de las facultades, según el apartado 2, pero no a la cuestión de la “vigencia” que se rige por el Código de Comercio y el Reglamento del Registro Mercantil. El apartado 2 alude al juicio de suficiencia del Notario sobre las facultades representativas en relación con la representación acreditada, pero no respecto a la subsistencia de dicha representación, es decir, no sobre la posible extinción de dicha representación, sino solo en cuanto al nacimiento de la misma. De ahí que sea fundamental continuar atendiendo al Registro Mercantil, máxime cuando el Notario no da fe de la subsistencia, sino que son las partes las que se limitan a manifestar la vigencia del poder. Aplican esta solución la Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Segovia de 25 de Julio de 2.008, y la Sentencia de la AP de Valencia de 25 de Octubre de 2006 y, con toda clase de argumentos, la Sentencia de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Murcia de 3 de Noviembre de 2008. Tratándose de poder inscribible en el Registro Mercantil, debe constar en la escritura que está inscrito en dicho Registro (Arts. 51.9.ºc R.H., 94.5 RRM y 22,2 del Código de Comercio, y fundamentos 5 a 8 de la R de la DGRN de 12 de Abril de 2.002).

A mayor abundamiento, la citada escritura de nombramiento del citado Administrador único, ha sido aportada junto con la precedente escritura de compraventa, y en la cual, el Registrador del Registro Mercantil de Valencia ha suspendido su inscripción según nota de calificación puesta al pie de dicho documento de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, existiendo, por tanto, una contradicción en la representación alegada en la citada escritura de compraventa.

Tal y como se establece en la reciente Resolución de la DGRN de fecha 18 de septiembre de 2018 “Por razón en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de Administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al Notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de Administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible: y congruente la situación registral con la extrarregistral (*vid.* artículos 12, 77 a 80, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil): todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil y que, en el presente caso, se hallan en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada, Así lo exige también la transparencia debida en el ejercicio de la representación, ya sea voluntaria u orgánica, a los efectos legalmente prevenidos: identificación de los sujetos en el tráfico jurídico, control de cobros y pagos, prevención del blanqueo de capitales, responsabilidad cm administrativa y penal de los Administradores y en general el control público de las transmisiones de activos. En el presente caso, la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de Administrador no puede estimarse suplida por la reseña que figura en la escritura de compraventa calificada, pues no resultan los datos que acreditan el cumplimiento de los requisitos legalmente previstos para que pueda reputarse válido el nombramiento y que, de haberse presentado la escritura en el Registro Mercantil, y haberse inscrito, habrían sido objeto de calificación por el Registrador Mercantil”.

Contra la presente calificación cabe (...).

Xirivella a veintitrés de agosto de dos mil diecinueve (firma). La Registradora María de los Ángeles Pineda Lázaro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Juan Montero-Ríos Gil, notario de Torrent, interpuso recurso el día 20 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

A) (...)

E) Precisión.

No se entiende la referencia que consta en la nota de calificación de que “A mayor abundamiento, la citada escritura de nombramiento del citado Administrador único, ha sido aportada con la precedente escritura de compraventa, y en la cual, el Registrador del Registro Mercantil de Valencia ha suspendido su inscripción según nota de calificación puesta al pie de dicho documento de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, existiendo, por tanto, una contradicción en la representación alegada en la citada escritura de compraventa”.

Y no se entiende, porque en la escritura que consta incorporada a la que ha sido objeto de calificación no aparece nota alguna de calificación de dicha fecha ni de ninguna otra; es más resultaría a todas luces complicado que siendo el Acta de Junta del día veinte de diciembre de dos mil dieciocho y la de elevación a público de los acuerdos sociales de veinticinco de enero de dos mil diecinueve pueda existir una nota de calificación anterior a su otorgamiento.

#### Fundamentos de Derecho.

Supuesto de hecho: se trata únicamente de determinar si es inscribible una escritura de compraventa otorgada por las administradoras mancomunadas de una sociedad limitada cuyo cargo no se halla inscrito en el Registro Mercantil.

La propia Sra. Registradora alude a la Resolución de la DGRN de fecha 18 de septiembre de 2018 con cuya doctrina el recurrente no puede estar más que de acuerdo; evidentemente no se discute que el nombramiento del órgano de administración surte efectos desde su aceptación aunque su inscripción en el Registro Mercantil sea obligatoria.

Lo que parece discutir la Registradora, como indica en su nota “...la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de Administrador no puede estimarse suplida por la reseña que figura en la escritura de compraventa calificada, pues no resultan los datos que acrediten el cumplimiento de los requisitos legalmente previstos para que pueda reputarse válido el nombramiento y que, de haberse presentado la escritura en el Registro Mercantil, y haberse inscrito, habrían sido objeto de calificación por el Registrador Mercantil” (...).

Ahora bien la misma Resolución (Fundamento 2) se hace constar “Por tal razón en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de Administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al Notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de Administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (*vid.* artículos 12, 77 a 80, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil)”.

Pues bien en la escritura calificada constan incorporadas por fotocopia por mi obtenida la copia autorizada del Acta Notarial de la Junta en que se realiza el nombramiento del órgano de administración y de la escritura de elevación a público de dichos acuerdos de manera que la misma cumple sobradamente los requisitos de forma antes señalados por la Dirección General.»

#### IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General con su informe mediante escrito de fecha 27 de septiembre de 2019.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.259 del Código Civil; 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 214, 215, 233, 234 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 9, 18, 19 bis, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 51, 127 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 81, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008 y, Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 2 de abril, 12 y

23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 20 de septiembre, 30 y 31 de mayo y 6 y 20 de diciembre de 2006, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 8 de mayo y 2 y 3 de diciembre de 2010, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 (2.<sup>a</sup>) y 28 de febrero, 1 de marzo, 22 de mayo, 11 de junio (2.<sup>a</sup>), 5 (2.<sup>a</sup>) y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio, 8 y 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 28 de enero de 2014, 2 de febrero de 2015, 29 de septiembre de 2016, 15 de diciembre de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 17 de septiembre y 10 de octubre de 2019.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de determinada finca otorgada, como vendedora, por una sociedad de responsabilidad limitada representada por sus administradoras mancomunadas. El notario autorizante reseña el acta notarial de la junta general en que fueron nombradas y la escritura pública de elevación a público de los acuerdos de nombramiento de tales administradoras de la sociedad vendedora (con especificación de los notarios autorizantes, fechas de dichas acta y escritura y de los acuerdos de junta general elevados a público y números de protocolo; además testimonia sendas copias autorizadas de tales títulos). Asimismo, advierte sobre la falta de inscripción de tal nombramiento en el Registro Mercantil y añade que considera suficientes las facultades de dichas administradoras mancomunadas para el otorgamiento de la escritura dado el carácter orgánico de su representación.

La registradora suspende la inscripción solicitada por no figurar inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento de las administradoras de la sociedad vendedora. En su calificación cita, como fundamentos de derecho, el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y la Resolución de esta Dirección General de 18 de septiembre de 2018, según la cual en los casos de falta de inscripción del nombramiento de administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al notario autorizante de la escritura debe contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para que pueda reputarse válido el nombramiento y que, de haberse presentado la escritura en el Registro Mercantil, y haberse inscrito, habrían sido objeto de calificación por el registrador mercantil.

El notario recurrente alega que en la escritura calificada se cumplen sobradamente los requisitos de forma a que se refiere la citada Resolución de 18 de septiembre de 2018, pues constan incorporadas por fotocopia por él obtenida la copia autorizada del acta notarial de la junta en que se realiza el nombramiento del órgano de administración y de la escritura de elevación a público de dichos acuerdos.

2. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio, 4 y 94.1.4.<sup>o</sup> del Reglamento del Registro Mercantil y 214.3, 233 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital, y, entre otras, Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001 y 13 de noviembre de 2007, para los cargos de sociedades, y de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero de 2005 y 27 de mayo de 2017, para los apoderados o representantes voluntarios de sociedades).

La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5.<sup>a</sup> del Reglamento del Registro Mercantil) no significa que dicha inscripción en aquel Registro deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación, pues, a diferencia de otros supuestos (cfr. artículo 383 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual, la falta de publicidad de la sociedad adquirente en el Registro Mercantil sí es obstáculo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición realizada a su favor, o el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, conforme al cual, no sería inscribible en el Registro de la Propiedad lo actuado por un consejero delegado no inscrito, habida cuenta del carácter constitutivo de la inscripción de dicho cargo), y a diferencia también de lo que sucedía con la redacción del Reglamento del Registro Mercantil anterior de 1956 (cfr. artículo 95), en la legislación actual, con las excepciones contempladas en la misma, no hay ningún precepto que imponga aquella inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento autentico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y

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

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

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) 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 representante 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 con 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.

4. La objeción que opone la registradora se refiere a la falta de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de las administradoras de la sociedad vendedora, y considera que la reseña que se hace de los documentos fehacientes de los que resulta la representación acreditada al notario autorizante de la escritura no contiene todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para que pueda reputarse válido el nombramiento.

Respecto de la cuestión planteada en la referida calificación la doctrina de esta Dirección General no ha sido siempre uniforme.

En un primer momento, este Centro Directivo afirmó que la exigencia por parte del registrador de que se acreditaran determinados extremos respecto de las personas u órganos que en nombre de la sociedad de que se trataba otorgaron dicho poder implicaba la revisión de una valoración -el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno- que legalmente compete al notario, por lo que en tales casos dicha calificación carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y 143 del Reglamento Notarial (cfr., entre otras, las Resoluciones de 12 y 23 de septiembre de 2005, 30 y 31 de mayo de 2006 y 1 de junio de 2007, para la representación voluntaria; y 13 de noviembre de 2007, para la representación orgánica).

Posteriormente, dicha doctrina fue rectificada (y confirmada, más recientemente, por las Resoluciones de 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018), pues partiendo de la base de que, cuando se trate de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la

Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (*vid.* Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002), este Centro Directivo afirmó que esos extremos y requisitos, en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al registrador mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, concluyó que deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (*vid.* Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001).

Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente (y aun dejando al margen el hecho de que en la escritura calificada no se haya limitado el notario a reseñar los títulos de los que resultan el nombramiento de las administradoras sino que los haya testimoniado íntegramente y, por tanto, no puede objetarse que no consten esos datos que en la Resolución de 18 de septiembre de 2018 que cita la registradora se afirmó que debían expresarse para que pueda reputarse válido el nombramiento y que, de haberse presentado la escritura en el Registro Mercantil, y haberse inscrito, habrían sido objeto de calificación por el registrador mercantil), debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, que, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), se ha pronunciado en los siguientes términos:

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

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

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

En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar «la capacidad de los otorgantes», y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la «reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial.

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

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

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

Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que

la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial.

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

Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

De tal forma que, a los efectos de precisar el alcance de la calificación registral, no cabe distinguir, como pretende la recurrente, entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, para sujetar el primero al ámbito de la calificación registral previsto en el art. 18 LH y el segundo al previsto en el art. 98 de la Ley 24/2001. El juicio que este último precepto atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador.

Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.

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

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

Según el Alto Tribunal, la calificación registral, en estos casos, debe limitarse a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso pueda ser objeto de calificación.

En el presente caso es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por las administradoras de la sociedad vendedora para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye el examen de la validez y vigencia de tal nombramiento -según los medios de que dispone para ello- y su congruencia con aquel acto o negocio.

No es posible entender los términos utilizados en la reseña del acta notarial de la junta general en que fueron nombradas las administradoras de la sociedad vendedora y la escritura pública de elevación a público de los acuerdos de su nombramiento junto a la afirmación del notario sobre la suficiencia de las facultades de dichas administradoras mancomunadas para el otorgamiento de la escritura dado el carácter orgánico de su representación, como referidos exclusivamente a las facultades de las administradoras pero no a la validez de su nombramiento y vigencia del cargo, de modo que el notario, sin tener la seguridad sobre dicha validez y vigencia, o lo que es lo mismo pese a no tener acreditado el cargo, admitiera el otorgamiento de la escritura con una reseña que indujera a semejante confusión. En otras palabras, la reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede



cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades de las administradoras sino a su nombramiento para el cargo como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento. En consecuencia, su corrección no puede ser revisada por el registrador, toda vez que es responsabilidad -consecuente con la competencia- del notario autorizante. Por ello, el defecto impugnado no puede ser mantenido.

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, 18 de diciembre de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.