

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011133

RESOLUCIÓN de 23 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documentos privados de compraventa.

*(BOE de 15 de abril de 2022)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Escritura de elevación a público de contratos de compraventa. Acreditación de la representación de la entidad vendedora. Consentimiento de los compradores intermedios.

La doctrina actual del juicio de suficiencia no es aplicable a este supuesto, por el hecho de que, por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada, el artículo 98 de la Ley 24/2001 no era aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. En efecto, esta cuestión, la de la determinación del ámbito de eficacia temporal del citado precepto, ha de resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada. **No es posible seguir el criterio de que es la fecha de la inscripción la que ha de tenerse en cuenta** puesto que las leyes imponen una determinada forma de actuar al notario, por lo que no pueden aplicarse a los actos o negocios autorizados por éste con anterioridad.

No cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las **vicisitudes anteriores a la venta**, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos, esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Es cierto que este poder se presume a todos los efectos legales cuando así resulta del contenido tabular, pero el registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen tanto la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular del asiento a cancelar, como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, las cuales deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral.

Lo cierto es que se reconoce la existencia de **varios títulos de transmisión distintos y sucesivos**, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otros intermedios (entre ellos, el de cesión de la posición jurídica que en la compraventa previa ostentaban otros compradores anteriores), por lo que la validez de esos títulos anteriores condiciona la del último, y esa validez depende esencialmente del consentimiento, de la capacidad y legitimación de los cedentes, la existencia y licitud de su causa, e incluso de la observancia de las formas que según la naturaleza del negocio fueran exigibles – piénsese en la posibilidad de que aquella transmisión hubiera sido por donación–, elementos todos ellos ausentes en el documento calificado. Si no es posible acreditar el consentimiento de todas las referidas personas, cabe acudir por los últimos adquirentes al expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido.

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 9.3 y 24.

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), arts. 1, 17 bis, 23, 24 y 47.

Código Civil, arts. 1.216, 1.217, 1.218, 1.259, 1.721 y 1.722.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327.

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

Ley 24/2005 (Reformas para el impulso a la productividad), art. 34.

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

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. R. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 2, don Juan Lucas García Aponte, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documentos privados de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de febrero de 1993 por el notario de Granada, don Julián Peinado Ruano, se elevaron a público diversos documentos privados de compraventa. Intervenían, por una parte, don M. S. R., en representación de la entidad «Construcciones Valencia, SA», entonces en liquidación, y, como compradora, doña M. C. M. R.

En la intervención de la representación de la entidad «Construcciones Valencia, SA», se hacía constar lo siguiente: «Credencial de su intervención: Funda esta intervención en virtud de poder, vigente, según asegura, que le tiene conferido doña C. G. M., en representación de la entidad «Construcciones Valencia, SA», mediante escritura otorgada en Granada, ante el infrascrito Notario, el día 23 de marzo de 1992, bajo el número 745 de su Protocolo. De dicha Escritura se me exhibe copia autorizada, y de la misma transcribo a continuación lo pertinente a este otorgamiento: «... la señora compareciente, en el concepto en que interviene, confiere poder a favor de don M. S. R. y don J. M. R. G. L., ambos mayores de edad, casados, Abogados y vecinos de Granada, para que solidariamente, es decir, indistintamente en representación de la entidad 'Construcciones Valencia, SA', ejerciten las facultades que se dirán, y ello conforme a las siguientes especificaciones: A).-Determinación objetiva del poder: Las fincas propiedad de la sociedad poderdante, sitas en término municipal de Granada, en el Barrio [...].-B).-Facultades: 1. Disponer, enajenar y contratar, activa o pasivamente, respecto de las fincas expresadas pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por la contraprestación o el precio, de contado, confesado o aplazado, que estimen pertinentes, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar ofertas, compraventas o elevaciones a público de documentos privados de compraventa, dar carta de pago de precios aplazados, realizar agrupaciones, agregaciones, separaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y de obra derruida, alteraciones de fincas, divisiones horizontales y su régimen estatutario; y constituir, ejecutar, dividir, modificar, extinguir y cancelar total o parcialmente hipotecas.- ... III.-Y otorgar y suscribir todos cuantos documentos públicos o privados, juzgue necesarios o útiles para mejor cumplimiento de todas y cada una de las facultades conferidas, incluso escrituras de subsanación, rectificación, complemento y aclaración; y en el uso de este poder, fijar con entera libertad, los elementos naturales, esenciales o accidentales, del negocio o negocios jurídicos que celebre.-....» En lo omitido no hay nada que modifique, restrinja ni condicione o testimoniado, de lo cual, yo, el Notario, doy fe.» Se detallaban en la escritura los datos de constitución e inscripción de la sociedad representada, pero no los del cargo que concedió el poder.

En el cuerpo de la escritura, se relataban diferentes transmisiones hechas de una participación de la finca – un edificio– descrita: la primera de «Construcciones Valencia, SA» a don F. F. J.; después, la de éste a don M. M. R.; posteriormente, de don M. M. R. a la compareciente, doña M. C. M. R. Se exponía que la participación de finca inicialmente transmitida se concretó en su día en un piso y que «descrito con sus datos exigibles hipotecariamente es el siguiente inmueble horizontal: Descripción: número tres: Piso Primero izquierda [...]», y a continuación se describía detalladamente, de manera que, en los datos de inscripción, se hacía constar que estaba pendiente de ella, si bien se relacionaban los relativos al edificio. Además, se referenciaba que la finca fue dividida horizontalmente ante el mismo notario, en fecha 2 de febrero de 1993, remitiéndose al contenido del Registro de la Propiedad. En la escritura se protocolizaban y elevaban a públicos distintos documentos: el de compraventa de los derechos por parte de «Construcciones Valencia, SA» a don F. F. J., de fecha 1 de diciembre de 1958; un certificado de «Construcciones Valencia, SA» donde se hacía constar el conocimiento y aceptación de la cesión de derechos por parte de don F. F. J. a don M. M. R., de fecha 31 de agosto de 1967; el de transmisión de derechos por parte de don M. M. R. a doña M. C. M. R., de fecha 9 de febrero de 1978, al que acompañaba un documento de arrendamiento a favor de la misma de esa fecha. El notario autorizante emitía juicio de capacidad en el sentido siguiente: «Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta Escritura de elevación a público el contrato privado de compraventa y carta de pago».

Acompaña a la escritura diversa documentación judicial por fotocopia, en la que constaban edictos de publicación para un expediente de dominio, citaciones del Juzgado, un auto del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Granada de fecha 13 de enero de 1998, en el que se denegaba «la aprobación del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo promovidos a nombre de doña M. C. M. R.», y un auto de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, de fecha 18 de diciembre de 1998, en el que se confirmaba el anterior.

Posteriormente, mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencias, otorgada el día 27 de abril de 2006 ante el notario de Granada, don Emilio Eugenio Navarro Moreno, en las operaciones de partición por el fallecimiento de don M. M. R. y de su esposa, los derechos en el edificio citado antes fueron adjudicados a doña M. C. M. R.

II

Presentada el día 10 de diciembre de 2021 la referida escritura de elevación a público de documentos privados de compraventa en el Registro de la Propiedad de Granada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (arts. 18 y 19 bis L.H.).

Notario: don Julián Peinado Ruano.

Naturaleza: escritura pública.

Número protocolo: 348/1993.

Fecha de autorización: 2 de febrero de 1993.

Fecha de presentación: 10 de diciembre de 2021.

Asiento: 511, Diario: 76.

A la atención del notario autorizante y del presentante: M. R., M. C.

Hechos.

Presentada el día 10 de diciembre de 2021, bajo el asiento número 511 del diario 76, para su calificación e inscripción, la escritura referida en el encabezamiento, por la que construcciones valencia vendió a don F. F. J., que posteriormente transfirió a don M. M. R., quien a su vez transfirió a doña M. V. M. R. la finca urbana: [...]; el que suscribe emite con esta fecha calificación negativa del documento en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho,

Fundamentos de Derecho.

1. En cuanto al poder:

Construcciones Valencia, SA. comparece representada por don M. S. R., que funda su representación a virtud de poder conferido por doña C. G. M., en representación de la entidad "Construcciones Valencia, SA", mediante una escritura otorgada ante el Notario de Granada, don Juliana [sic] Peinado Ruano, el día 23 de marzo de 1992, número 745 de protocolo.

No consta el cargo o apoderamiento en virtud del cual confirió el poder la Sra. G. M., ni en su caso la inscripción de su cargo o poder en el Registro Mercantil.

Al no indicarse datos de inscripción en el registro mercantil del poder del compareciente y consultado telemáticamente el registro mercantil con resultado negativo, se deduce que es un poder especial, es necesario para su calificación conocer qué órgano o apoderado a su vez de dicha entidad, con facultades suficientes, nombró a don M. S. R., y sólo si dichos órganos o apoderados otorgantes estuviesen debidamente inscritos no sería necesario acreditar a su vez todas las circunstancias, que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento del poderdante; así, el acuerdo válido del órgano social competente para dicho nombramiento debidamente convocado, la aceptación del nombrado, 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.

La inscripción del poder en el Registro Mercantil no es el único modo de acreditar la representación del apoderado (y ello pese a la obligatoriedad de semejante inscripción cuando se trate de poderes generales (cfr. artículo 22.2 del Código de Comercio), Resoluciones de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero y 5 de marzo de 2005 y 31 de mayo y 1 de junio de 2007). Cuando falte la previa inscripción en dicho Registro y, por tanto, no exista previa calificación de la representación por el registrador Mercantil, deben acreditarse al registrador de la Propiedad los elementos que determinan la existencia, subsistencia, validez y suficiencia de aquélla (cfr. artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 10 de febrero de 1995, 13 de julio de 1999 y 17 de febrero de 2000). Artículo 51.9 c) del Reglamento Hipotecario. Artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2012, 8 de julio de 2013, 28 de enero de 2014, 29 de septiembre de 2016 entre otras.

Debería en su caso acompañarse el poder.

2. En cuanto al consentimiento de los compradores intermedios:

2.1 En el documento referido se relacionan tres transmisiones previas a la del último adquirente:

En primer lugar, la de la titular registral Construcciones Valencia SA. a favor de don F. F. J.; en segundo lugar la de dicho señor a favor de don M. M. R. y finalmente la realizado por este último a doña M. C. M. R., otorgante de la escritura cuya inscripción ahora se solicita, respecto de la participación indivisa, posteriormente concretada en el piso objeto del contrato; ello supone la existencia, como mínimo, de dos titulares y dos títulos, intermedios, sin que el referido documento haya sido otorgado con la comparecencia de dichos titulares, en los que reside sucesivamente el poder de disposición sobre el objeto del contrato, sin que pueda obviarse su consentimiento, ni suplirse, tampoco, con la intervención del titular registral originario, sino que es necesario el consentimiento por ratificación de dicho documento de los titulares intermedios, don A. P. L. y don R. G. P., y sus cónyuges en caso de estar casados al tiempo de la adquisición de los derechos que posteriormente transmitieron (siendo preciso acreditar así su estado civil al tiempo de tal adquisición formalizada en contrato privado); de darse el caso de no poder prestar su consentimiento dichas personas por su fallecimiento será necesario el de sus herederos o causahabientes.

Y si no fuera posible la prestación del consentimiento de todas las referidas personas deberá acudir por los últimos adquirentes al procedimiento previsto al efecto que es el expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido regulado en los Artículos 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria.

Artículos 1.257, 1.261, 1.262, 1.224, y 1.225 del Código Civil, artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.

2.2 Se acompañan de dos resoluciones un Auto número 260 de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, de fecha 18 de diciembre de 1998; y de un Auto número 12/98, bajo el procedimiento: Ex. Dom. Rean. Trac, número 839/95 del Juzgado de Primera Instancia número Once de Granada, de fecha 13 de enero de 1998.

Ambas resoluciones no están debidamente firmados ni estampillados con los sellos de la Audiencia ni el Juzgado, por lo que no son documentos fehacientes; por otro lado de la redacción de sendos documentos, resulta que se denegó la aprobación del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, y que “no se dan los supuestos que contempla el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, cuando indica que la inscripción de la adquisición que enlaza la titularidad extrarregistral actual con el transmitente inscrito, ha de transcurrir por cauces ordinarios, cfr R. 21-6 y 5-7-7-1991 y 24-1-1994”, criterio sustentado por el Auto recurrido, promovidos en nombre de doña M. C. M. R. Todo lo cual no hace sino recalcar la imposibilidad de inscripción de la escritura que nos ocupa y la necesidad de promover nuevamente el expediente de dominio.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecario, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notorio autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación [...].

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Lucas García Aponte registrador/a de Registro Propiedad de Granada 2 a día veintitrés de diciembre del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. M. R. interpuso recurso el día 14 de enero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. En cuanto al Poder:

Que con fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y tres, por el notario de Granada don Julián Peinado Ruano, se otorgó escritura de compraventa, en la que a los efectos de este expediente: el representante de la parte vendedora lo hacía en nombre y representación de la mercantil “Construcciones Valencia” en calidad de apoderado de la misma, conforme a las siguientes especificaciones: ... Credencial de representación: Funda esta representación en virtud de poder, vigente, según asegura, que le tiene conferido doña C. G. M., representante de la entidad “Construcciones Valencia, SA” mediante escritura otorgada en Granada, ante el infrascrito Notario, el día 23 de marzo de 1992, bajo el número 745 del Protocolo. De dicha escritura se me exhibe copia autorizada, y de la misma transcribo a continuación lo pertinente a este otorgamiento: “... la señora compareciente, en el concepto en que interviene, confiere poder a don M. S. R... para que, en representación de la entidad... ejercite las facultades que se dirán, ello conforme a las siguientes especificaciones: A) Determinación objetiva del poder: las fincas propiedad de la Sociedad poderdante, sitas en el término municipal de Granada, Barrio [...] B) Facultades: 1. Disponer, enajenar y contratar, activa y pasivamente, respecto de las fincas expresadas, pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por la contraprestación o el precio,... ejercitar, otorgar, conceder y aceptar ofertas, compraventas, elevaciones a públicos de documentos privados de compraventa... divisiones horizontales... y otorgar y suscribir todos cuantos documentos públicos o privados juzgue... necesarios incluidas escrituras de subsanación rectificación, complemento y aclaración”... En lo omitido nada hay que modifique, restrinja ni condicione lo testimoniado, de lo que yo, el Notario, doy fe.

En cuanto al juicio de suficiencia dice el Notario: “Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta Escritura de elevación a público el contrato privado de compraventa y carta de pago”

[...].

El registrador manifiesta que “no consta el cargo o apoderamiento en virtud del cual confirió el poder la Sra. G. M., ni en su caso la inscripción de su cargo o poder en el Registro Mercantil. Igualmente deduce, que no prueba, que es un poder especial”. Así mismo señala la obligación de acreditar al Registro de la Propiedad los elementos

que determinan la existencia, subsistencia, validez y suficiencia de aquella. Cita legislación y jurisprudencia y me solicita que acompañe el citado poder.

A este respecto cabe decir que el Registrador no indica quién es el sujeto obligado para presentar dicho poder, sino que, directamente, traslada la carga de la prueba a mí, la compradora que, en realidad, sólo asisto a la Notaría para obtener el documento que acredita su compra, siendo totalmente ajena a las obligaciones y/o deberes de los órganos que intervienen para expedir la escritura. Yo no tengo el citado poder. En todo caso, sería exigible al Notario que, sí ha dejado constancia en la escritura, ya que es quien da validez al acto al ser el fedatario público.

Esta parte se encuentra disconforme porque existen en el mismo edificio numerosas fincas que han sido inscritas en ese Registro número dos de Granada sin ningún tipo de incidencia ni requerimiento acerca del poder que a mí se me obliga a presentar, compareciendo la misma persona en representación de la entidad transmitente y formando parte estas fincas de la misma finca matriz. A título de ejemplo, dejo indicadas:

1) Fincas inscritas sin ninguna incidencia en ese Registro de la Propiedad: Libro 114, folio 185, tomo 610, finca 11.944 Inscripción 2.ª Es el piso [...].

2) Así mismo, consta a esta parte la inscripción de otra finca colindante, inscrita sin incidencias y a la cual compareció la misma representación de la entidad vendedora Libro:114, folio 161, tomo 610, finca 11.920 Es un piso [...].

Por tanto, la suficiencia del poder de la representante de la mercantil “Construcciones Valencia SA” está acreditada en el Registro de la Propiedad número 2 de Granada [...].

La denegación de la inscripción alegando la falta de ese poder supone para mí, además de un perjuicio, una discriminación con respecto a los demás vecinos a los que no se les ha exigido esta presentación del poder.

Esta parte entiende que el juicio de suficiencia del poder puede verificarse por el registro habida cuenta de que puede acceder a la inscripción de las fincas reseñadas en las que comparecía el mismo representante. También puede estar el poder en aquellas otras a las que, habiéndosele requerido, hayan podido obtenerlo y presentarlo. Son trescientas viviendas el conjunto [...] Se vulnera el art. 9.3 de la CE al no garantizarse la seguridad jurídica ni la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos dado que, el requerimiento no tiene fundamento racional, no es justo ni equilibrado.

Con respecto a este reparo del Registro, decir que establece el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social 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 –modificado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el impulso de la Productividad, en su artículo 34 Regulación para la constancia registral del juicio de suficiencia– 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 otra 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 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 la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades

representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. 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. 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 se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso Administrativo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008 y Sala de lo Civil, en su Sentencia 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 5 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.

Debe tenerse también en cuenta que el Tribunal Supremo (vid. Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), ha reiterado recientemente 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 [...] 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 [...]”. Y añade que el artículo 98 de la Ley 24/2001 “atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que 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 24/2001, 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”.

2. En cuanto al consentimiento de los compradores intermedios.

De las tres transmisiones previas al último adquirente, el Registrador señala “la existencia, como mínimo de dos titulares y dos títulos, intermedios, sin que él referido documento haya sido otorgado con la comparecencia de dichos titulares... siendo necesario el consentimiento por ratificación de dicho documento de los titulares intermedios. Indica que los titulares son don A. P. L. y don R. G. P., sus cónyuges, en caso de estar casados y en caso de fallecidos, sus herederos y causahabientes. Si no fuese posible la prestación de consentimiento de todos ellos, deberá acudir al expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, de acuerdo con los arts. 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria”.

A este respecto cabe decir que es totalmente erróneo el señalamiento de estos titulares intermedios por parte del Registrador. No indica cuando fueron titulares en el registro de esta finca dentro del tracto sucesivo, su inscripción en el asiento de esta finca, etc. Lacónicamente cita sus nombres sin ningún dato que acredite su procedencia. No conozco a esas personas, ni siquiera son vecinos de este bloque en el que llevo viviendo 54 años:

1) De la documentación original aportada en ese Registro para la inscripción de la vivienda, consta que a fecha 5 de febrero de 1962, el Sr. F. F. J. formaliza contrato con la empresa Construcciones Valencia para ocupar el piso [...] aceptando y asumiendo todos los derechos y obligaciones del citado contrato.

2) Con fecha 31 de agosto de 1967, el Sr. F. F. J. comunica por escrito al Consejero-Delegado de la Constructora que transfiere todos cuantos derechos y obligaciones dimanen del contrato suscrito con la Empresa a don M. M. R. el cual acepta y asume todos los derechos y obligaciones dimanantes del contrato, firmando la conformidad en documento privado.

3) Con fecha 9 de febrero de 1978, don M. M. R. comunica a la empresa que cede todos y cada uno de los derechos y obligaciones que tenía contraídos con esa Sociedad, en virtud de la transferencia de 31 de agosto de 1967, por la que adquirió las 12,80 avas partes intelectuales e indivisas del piso [...] a su hija doña M. C. M. R. quién estando presente, acepta los derechos que se le transmiten y asume las obligaciones del citado documento, muy especialmente la de abonar a la Constructora los pagos pendientes del precio así como las liquidaciones semestrales de gastos de administración. Se hace la cesión en documento privado y se extiende por parte de la Constructora un contrato de arrendamiento de fincas urbanas el cual se formaliza con la firma del Consejero-Delegado, la mía y se estampilla con el sello de la Constructora. Desde esa fecha a la actualidad ha sido mi vivienda habitual; con este relato quiero dejar manifiestamente claro que esas personas que nombra el Registrador como intermediarias no figuran en el tracto sucesivo de esta vivienda [...].

En la escritura de Elevación a Público de Contrato Privado de Compraventa y carta de Pago, de fecha 2 de febrero de 1993, el Notario don Julián Peinado protocoliza el contrato de don F. F. J. con la Constructora y la transferencia que me hizo mi padre de la vivienda.

Otorgada la escritura en 1993, tanto el Sr. F. J. como mi padre Sr. M. R. habían fallecido y no podían ratificar la elevación a público del contrato de compraventa y carta de pago y al tener dos titulares intermedios, en el Registro de la Propiedad me indican que es necesario hacer un expediente de dominio para la reanudación del tracto.

En referencia a esta información, con fecha 18 de octubre de 1995 se interpuso expediente de dominio que recayó en el Juzgado de Primera Instancia número Once de Granada, Número 835/95. Presentado el escrito con sus documentos, se publicaron dos edictos en la prensa local citando a los interesados y/o personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la pretendida inscripción, se citó a los colindantes y causahabientes [...].

Con fecha de 13 de enero de 1998 el Magistrado-Juez dicta Auto número 12/98 En el Razonamiento Jurídico Primero se pronuncia: "Si bien para que prospere el expediente no tiene que acreditar el actor transmisiones previas a la suya, sí es necesario que presente título válido que acredite la adquisición de la propiedad, que en este caso se basa en el documento número 2 presentado... en el que concurren en su otorgamiento Construcciones Valencia SA, don M. M. R. y doña M. C. M. R., calificado de cesión por la Promotora, pero que en realidad supondría una novación subjetiva meramente modificativa del contrato de compraventa... con lo que la titularidad de doña C. M. procedería del titular registral y no se habría producido una interrupción del tracto sucesivo". En el Razonamiento Segundo: En el caso de reputarse producidas distintas transmisiones independientes, de la única manera que se puede calificar el título que esgrime la actora es de donación... Se debe hacer en vida del donante, en este caso ya fallecido... ha de tenerse como nula e ineficaz la donación a los efectos de este expediente. El Magistrado deniega la aprobación del expediente de dominio; se apela ante la Audiencia Provincial de Granada que, en Auto número 260, que confirma el apelado a 18 de diciembre de 1998

[...].

Con fecha 2 de febrero de 2000 consultado el Registrador sobre la sentencia y el auto, manifiesta en el punto 3 de su informe que hay: "inexistencia del título válido de adquisición en favor de dicha señora, dado que el artículo 633 del CC exige con carácter de forma *ad solemnitatem* que la donación de inmuebles conste en escritura pública que sea aceptada y notificada en vida del donante, defecto que no puede ser suplido ahora y de forma unilateral por lo que caso de haber fallecido el Sr. M. R. dicho bien habrá de integrar su caudal relicto que deberá ser adjudicado en la forma prevista por las normas de derecho hereditario." [...].

Así las cosas, tras el fallecimiento de mi madre, la vivienda vuelve a integrarse en la herencia, vuelve a adjudicarse, vuelven a abonarse los impuestos de Sucesiones-Donaciones y, cuando intento de nuevo la inscripción, tampoco es aceptada [...].

Solicito admitan este recurso y ordenen, si lo estiman oportuno, la inscripción del documento calificado en el Registro de la Propiedad, sin que sea preciso la aportación de ningún documento o la realización de ninguna actuación adicional con respecto a la situación existente en el momento del otorgamiento de la escritura objeto de calificación.»

IV

Mediante escrito de fecha 27 de enero de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución Española; 1216, 1217, 1218, 1259, 1721 y 1722 del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 1997; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 18 de septiembre de 1989, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 28 de mayo, 11 de junio y 13 de julio de 1999, 17 de febrero y 3 de marzo de 2000, 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, 3 de junio, 19 de julio y 29 de septiembre de 2003, 20 de enero, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, 2 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 5, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.^a y 2.^a), 5 (1.^a), 18 (2.^a), 20 (3.^a y 4.^a), 21 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a) y 23 (1.^a, 2.^a y 3.^a) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.^a y 3.^a), 13, 22 (2.^a), 23 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 24 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 26 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a), 27 (1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a), 28 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 29 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a) de septiembre y 4 y 15 (2.^a) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 19 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 2 (1.^a y 2.^a) de junio, 19 de julio, 29 (1.^a y 2.^a), 30 (1.^a y 2.^a) y 31 (1.^a y 2.^a) de octubre, 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 y 13 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo de 2009, 4 de agosto y 21 de octubre de 2011, 27 de febrero, 1 de marzo y 6 de noviembre de 2012, 9 de enero, 28 de junio y 19 de octubre de 2013, 11 y 12 de marzo y 15 de octubre de 2014, 16 febrero, 25 marzo, 10 junio y 15 julio de 2015, 12 abril, 12 mayo, 28 junio, 7 noviembre y 13 diciembre 2016, 2 de agosto de 2017, 12 de diciembre de 2018 y 8 de julio de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de contratos de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

– La escritura es de fecha 2 de febrero de 1993; en ella se elevaron a público diversos documentos privados de compraventa; intervienen, como parte vendedora, don M. S. R., en representación de la entidad «Construcciones Valencia, S.A.», entonces en liquidación, y como compradora doña M. C. M. R.

– En la intervención de la representación de la entidad «Construcciones Valencia, SA», se hace constar lo siguiente: «Credencial de su intervención: Funda esta intervención en virtud de poder, vigente, según asegura, que le tiene conferido doña C. G. M., en representación de la entidad «Construcciones Valencia, SA», mediante escritura otorgada en Granada, ante el infrascrito Notario, el día 23 de marzo de 1992, bajo el número 745 de su Protocolo. De dicha Escritura se me exhibe copia autorizada, y de la misma transcribo a continuación lo pertinente a este otorgamiento: «... la señora compareciente, en el concepto en que interviene, confiere poder a favor de don M. S. R. y don J. M. R. G. L., ambos mayores de edad, casados, Abogados y vecinos de Granada, para que solidariamente, es decir, indistintamente en representación de la entidad 'Construcciones Valencia, SA', ejerciten las facultades que se dirán, y ello conforme a las siguientes especificaciones: A).–Determinación objetiva del poder: Las fincas propiedad de la sociedad poderdante, sitas en término municipal de Granada, en el Barrio [...].–B).–Facultades: 1. Disponer, enajenar y contratar, activa o pasivamente, respecto de las fincas expresadas pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por la contraprestación o el precio, de contado, confesado o aplazado, que estimen pertinentes, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar ofertas, compraventas o elevaciones a público de documentos privados de compraventa, dar carta de pago de precios aplazados, realizar agrupaciones, agregaciones, separaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y de obra derruida, alteraciones de fincas, divisiones horizontales y su régimen estatutario; y constituir, ejecutar, dividir, modificar, extinguir y cancelar total o parcialmente hipotecas.–... III.–Y otorgar y suscribir todos cuantos documentos públicos o privados, juzgue necesarios o útiles para mejor cumplimiento de todas y cada una de las facultades conferidas, incluso escrituras de subsanación, rectificación, complemento y aclaración; y en el uso de este poder, fijar con entera libertad, los elementos naturales, esenciales o accidentales, del negocio o negocios jurídicos que celebre.–...». En lo omitido no hay nada que modifique, restrinja ni condicione o testimoniado, de lo cual, yo, el Notario, doy fe». Se detallan en la escritura los datos de constitución e inscripción de la sociedad representada, pero no los del cargo que concedió el poder.

– En el cuerpo de la escritura, se relatan diferentes transmisiones hechas de una participación de la finca – un edificio– descrita: la primera de «Construcciones Valencia, SA» a don F. F. J.; después la de don F. F. J. a don M. M. R.; posteriormente de don M. M. R. a la compareciente, doña M. C. M. R. Se expone que la participación de finca inicialmente transmitida se concretó en su día en un piso y que «descrito con sus datos exigibles hipotecariamente es el siguiente inmueble horizontal: Descripción: número tres: Piso Primero izquierda [...]», y a continuación se describe detalladamente, de manera que en los datos de inscripción se hace constar que está pendiente de ella, si bien se relacionan los relativos al edificio. Además, se referencia que la finca fue dividida horizontalmente ante el mismo notario, en fecha 2 de febrero de 1993, remitiéndose al contenido del Registro de la Propiedad. En la escritura se protocolizan y elevan a públicos distintos documentos: el de compraventa de los

derechos por parte de «Construcciones Valencia, SA» a don F. F. J., de fecha 1 de diciembre de 1958; un certificado de «Construcciones Valencia, SA» donde se hace constar el conocimiento y aceptación de la cesión de derechos por parte de don F. F. J. a don M. M. R., de fecha 31 de agosto de 1967; el de transmisión de derechos por parte de don M. M. R. a doña M. C. M. R., de fecha 9 de febrero de 1978, al que acompaña un documento de arrendamiento a favor de la misma de fecha 9 de febrero de 1975. El notario autorizante hace juicio de capacidad en el sentido siguiente: «Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta Escritura de elevación a público el contrato privado de compraventa y carta de pago».

– Acompaña a la escritura diversa documentación judicial por fotocopia, en la que constan edictos de publicación para un expediente de dominio, citaciones del Juzgado, un auto del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Granada de fecha 13 de enero de 1998, en el que se denegaba «la aprobación del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo promovidos a nombre de doña M. C. M. R.», y un auto de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, de fecha 18 de diciembre de 1998, en el que se confirmaba el anterior.

– Posteriormente, mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencias, de fecha 27 de abril de 2006, en las operaciones de partición por el fallecimiento de don M. M. R. y de su esposa, los derechos en el edificio citado antes –piso primero izquierda–, fueron adjudicados a doña M. C. M. R.

El registrador señala como defectos: a) en cuanto al poder. No consta el cargo o apoderamiento en virtud del cual confirió el poder ni en su caso la inscripción de su cargo o poder en el Registro Mercantil. Al no indicarse datos de inscripción en el Registro Mercantil del poder del compareciente y consultado telemáticamente el Registro Mercantil con resultado negativo, se deduce que es un poder especial, por lo que es necesario para su calificación conocer qué órgano o apoderado a su vez de dicha entidad, con facultades suficientes, nombró al apoderado, y sólo si dichos órganos o apoderados otorgantes estuviesen debidamente inscritos no sería necesario acreditar a su vez todas las circunstancias, que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento del poderdante; por lo que sería necesario acompañar copia autorizada de dicho apoderamiento; b) en cuanto al consentimiento de los compradores intermedios. En el documento referido se relacionan tres transmisiones previas a la del último adquirente ello supone la existencia, como mínimo, de dos titulares y dos títulos, intermedios, sin que el referido documento haya sido otorgado con la comparecencia de dichos titulares, en los que reside sucesivamente el poder de disposición sobre el objeto del contrato, sin que pueda obviarse su consentimiento, ni suplirse, tampoco, con la intervención del titular registral originario, sino que es necesario el consentimiento por ratificación de dicho documento de los titulares intermedios, y sus cónyuges en caso de estar casados al tiempo de la adquisición de los derechos que posteriormente transmitieron (siendo preciso acreditar así su estado civil al tiempo de tal adquisición formalizada en contrato privado); de darse el caso de no poder prestar su consentimiento dichas personas por su fallecimiento será necesario el de sus herederos o causahabientes. Y si no fuera posible la prestación del consentimiento de todas las referidas personas deberá acudir por los últimos adquirentes al procedimiento previsto al efecto que es el expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido, y c) las resoluciones que se acompañan no están debidamente firmados ni estampillados con los sellos de la Audiencia ni el Juzgado, por lo que no son documentos fehacientes.

Se recurren los dos primeros defectos señalados y se alega lo siguiente: que la compradora es totalmente ajena a las obligaciones y deberes de los órganos que intervienen para expedir la escritura; que no tiene el citado poder; que existen en el mismo edificio numerosas fincas que han sido inscritas en ese Registro sin ningún tipo de incidencia ni requerimiento acerca del poder, siendo que la suficiencia del poder está acreditada en el Registro; que el requerimiento del poder no tiene fundamento racional, no es justo ni equilibrado; que de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones, cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes; que, en cuanto al consentimiento de los compradores intermedios, es totalmente erróneo el señalamiento de estos titulares intermedios por parte del registrador, ya que no indica cuando fueron titulares en el registro de esta finca dentro del tracto sucesivo; que desde 1978 hasta la actualidad ha sido la vivienda habitual de la recurrente, y que, en 1995 se interpuso expediente de dominio, que se denegó porque para que prospere el expediente no tiene que acreditar el actor transmisiones previas a la suya, pero sí es necesario que presente título válido que acredite la adquisición de la propiedad.

2. Previamente, respecto a la alegación de la recurrente sobre el hecho de que se hayan inscrito otras participaciones, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») por la que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función. Caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral.

3. Entrando en lo sustantivo de recurso, el primer defecto se refiere a la falta de acreditación de la representación de la entidad vendedora.

La doctrina actual del juicio de suficiencia, que la recurrente detalla en su escrito de interposición, no es aplicable a este supuesto, precisamente por el hecho de que por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada (2 de febrero de 1993), el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no era aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. En efecto, como ha afirmado con anterioridad este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 20 de enero de 2004, 21 de octubre de 2011 y 1 de marzo de 2012, entre otras) esta cuestión, la de la determinación del ámbito de eficacia temporal del citado precepto, ha de resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada. No es posible seguir el criterio de que es la fecha de la inscripción la que ha de tenerse en cuenta puesto que las leyes citadas imponen una determinada forma de actuar al notario, por lo que no pueden aplicarse a los actos o negocios autorizados por éste con anterioridad.

Por ello este defecto del presente recurso ha de resolverse conforme a la normativa que estaba en vigor en el momento de la autorización de la escritura calificada, esto es el 2 de febrero de 1993. Pues bien, hay que tener en cuenta que, conforme a la redacción de los artículos 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial entonces vigente, el notario debía insertar en el cuerpo de la escritura o incorporar a ella, originales o por testimonio, las certificaciones o documentos fehacientes que acreditaran la representación legal o voluntaria de quien compareciera en nombre de otro. También se admitía que de tales documentos acreditativos de la representación se insertara lo pertinente, debiendo añadir que en lo omitido no existía nada que desvirtuara lo transcrito o testimoniado; y, asimismo, se permitió según tal regulación reglamentaria «reseñar en la matriz los documentos de los que resulta la representación, haciendo constar que se acompañarán a las copias que se expidan», sin necesidad de su inserto ni de su incorporación.

La primera fue precisamente la fórmula documental acogida por el notario autorizante de la escritura calificada, al hacer constar por testimonio lo relativo a la representación acreditada por el compareciente, en los términos antes transcritos. Se detallan, además, los datos de constitución e inscripción de la sociedad representada.

No obstante, al tratarse de un poder no inscrito (y, por tanto, no ser aplicable la presunción de exactitud y validez de los asientos del Registro –cfr. artículo 20 del Código de Comercio–), es necesario que se indiquen no sólo los datos relativos a la persona otorgante del poder sino también título representativo que vincule a esta última con la sociedad, de modo que el registrador pueda comprobar la existencia y vigencia de dicho poder.

El medio más rápido y sencillo para la subsanación de este defecto, es la obtención de una copia autorizada del citado poder y su presentación en el Registro. Alega la recurrente que no tiene el citado poder, pero lo puede obtener a través del Archivo General de Protocolos Notariales en el que esté depositado el protocolo del notario autorizante del poder –de fecha 23 de marzo de 1992, bajo el número 745 del protocolo de don Julián Peinado Ruano–, toda vez que tiene interés legítimo en que le sea expedida copia autorizada de dicha escritura a los efectos de lograr la inscripción de la compraventa.

4. El segundo de los defectos es el relativo a la falta de consentimiento de los compradores intermedios. Como bien señala la calificación, en la escritura se relacionan tres transmisiones previas a la del último adquirente, lo que supone la existencia, como mínimo, de dos titulares y dos títulos intermedios, sin que el referido documento haya sido otorgado con la comparecencia de dichos titulares, en los que reside sucesivamente el poder de disposición sobre el objeto del contrato.

Esta cuestión debe resolverse conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 18 de septiembre de 1989, 19 de octubre de 2013, 12 de marzo y 15 de octubre de 2014, 2 de agosto de 2017, 12 de diciembre de 2018 y 8 de julio de 2019, entre otras).

Como ya señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Es cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen tanto la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular del asiento a cancelar (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, las cuales deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral (confróntese artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Lo cierto es que se reconoce la existencia de varios títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otros intermedios (entre ellos, el de cesión de la posición jurídica que en la compraventa previa ostentaban otros compradores anteriores), por lo que la validez de esos títulos anteriores condiciona la del último, y esa validez depende esencialmente del consentimiento,

de la capacidad y legitimación de los cedentes, la existencia y licitud de su causa, e incluso de la observancia de las formas que según la naturaleza del negocio fueran exigibles –piénsese en la posibilidad de que aquella transmisión hubiera sido por donación–, elementos todos ellos ausentes en el documento calificado.

Como afirma el registrador en su calificación, si no es posible acreditar el consentimiento de todas las referidas personas, cabe acudir por los últimos adquirentes al expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de marzo de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.