

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11355** *Resolución de 23 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Santiago Cháfer Rudilla, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 3, don Galo Rodríguez Tejada, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de noviembre de 2020 por el notario de Madrid, don Santiago Cháfer Rudilla, con el número 1.949 de protocolo, determinada sociedad española vendió la finca registral número 56.123 del Registro de la Propiedad de Madrid número 3. En dicha escritura, y por lo que respecta a la obligación de identificación del titular real (Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo), el notario autorizante hizo constar: que ha consultado la base de datos de titularidad real del Consejo General del Notariado; que, según el representante de la sociedad, dichos datos no eran correctos, y que, por el contrario, los titulares reales eran los que se expresaban en el acta notarial que se reseñaba, añadiendo: «cuya copia autorizada he tenido a la vista».

Y por lo que se refería al juicio de suficiencia de las facultades representativas, el notario hizo constar en la escritura que el representante de la sociedad vendedora obra «en virtud de poder especial conferido, específicamente para la finca objeto de la presente, en escritura otorgada el día veintidós de septiembre de dos mil veinte ante el Notario de (...), con el número de protocolo (...), cuya copia autorizada he tenido a la vista. Me asegura la vigencia e ilimitación de su representación, así como igualmente la existencia y capacidad de la entidad a la que representa. Declara, además, que el inmueble objeto de esta compraventa no constituye un activo esencial de la sociedad. Yo, el Notario, considero suficientes sus facultades representativas para la venta objeto de esta escritura».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa.

I. Hechos.

Se presenta a inscripción telemáticamente, escritura de compraventa autorizada por el/la Notario de Madrid, D. Santiago Cháfer Rudilla, de fecha 27/11/2020, número de Protocolo 1949/2020.—Dicho documento causó el día veintisiete de Noviembre del año dos mil veinte, el asiento de presentación número 1303 del Diario 100. el cual queda prorrogado por el plazo de 60 días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación.

## II. Fundamentos de Derecho.

1) La identificación del titular real establecida por la Ley 10/2010 de 10 de abril se realiza mediante consulta telemática a una base de datos no válida según señala la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo contencioso-administrativo de 1 de octubre de 2020, que además ordena “al Consejo General del Notariado la destrucción certificada de todos los datos y documentos de los que pudiera disponer este o la sociedad mercantil interpuesta Ancert SRLU y que hubieran sido obtenidos al amparo del acuerdo recurrido”.

La señalada titularidad real es además contradicha por los comparecientes como titulares reales de la sociedad en virtud de acta autorizada por el Notario de San Sebastián don José Carlos Arnedo Ruiz el día treinta de diciembre de dos mil diez con el número 3275 de protocolo, la cual debe acompañarse o al menos reseñar su contenido en el documento que motiva esta calificación.

2) Don J. I. G. E. interviene en nombre y representación de la entidad mercantil “Otzarreta Comunicación, S.A.”, en virtud de un poder especial conferido específicamente para la venta objeto del documento otorgado el día 22 de septiembre de 2020 ante el Notario de Zarauz don Ángel María Moreno Gallego, sin que se reseñe quien es el otorgante de dicho poder especial, circunstancia necesaria para poder hacerlo constar en el asiento de inscripción de la compraventa, a tenor de lo exigido por el art. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

## III. Resolución.

El registrador de la Propiedad que suscribe, suspende la inscripción del documento indicado en los hechos, por lo motivado en los fundamentos de derecho una vez calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 18 L.H. y 98 a 100 de su Reglamento; lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante.

Contra la presente calificación (...)

Madrid, doce de febrero del año dos mil veintiuno.—El Registrador, Fdo. Galo Rodríguez Tejada Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Galo Rodríguez Tejada registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 3 a día veintidós de Febrero del año dos mil veintiuno».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Santiago Cháfer Rudilla, notario de Madrid, interpuso recurso el día 26 de marzo de 2021 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Punto primero de la calificación:

– Según mis noticias, en la fecha de la calificación (doce de marzo de dos mil veintiuno), la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, Sala de lo contencioso-administrativo, el uno de octubre de dos mil veinte aún no era firme, por lo que resulta improcedente la invocación de dicha resolución judicial.

– Aun cuando la referida sentencia fuera ya firme, en la escritura objeto de este recurso los titulares reales de la sociedad otorgante se determinan, no por referencia a la base de datos del Consejo General del Notariado, sino por referencia a un acta notarial, cuya copia autorizada se ha exhibido por el representante de dicha sociedad al notario. Si tanto preocupa al señor registrador la alegación o ilegalidad de la referida base de datos, desde luego la escritura que nos ocupa es la menos indicada para fundar la calificación que suscribe: el notario ha cumplido escrupulosamente la obligación de identificar al titular o titulares reales impuesta por el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, y de modo expreso hace constar que tales titulares son, no los que aparecen en

la tan polémica base de datos, sino los reflejados en un acta notarial. Carece de sentido que el registrador, tras censurar el uso la base de datos del Consejo General del Notariado, reconvenga al notario por acudir a otra fuente de información. Es el registrador quien incurre en una contradicción flagrante, al reprochar al notario primero que consulte tal base y después que recabe, obtenga y dé preferencia a los datos de otras fuentes.

– Debe recordarse, por otro lado, que el registrador, ni es un superior jerárquico del notario, ni tiene atribuida la función o potestad de fiscalizar la actuación de otros funcionarios o profesionales en materia de titularidad real. No conozco ninguna norma, ni en la legislación de blanqueo de capitales, ni en la legislación notarial, ni en la legislación hipotecaria, ni en general en el ordenamiento jurídico, que confiera al registrador dicha competencia. Tampoco parece conocerla el registrador, pues ni la invoca ni la cita. Incurre, por tanto, en una clamorosa falta de motivación, que causa a su vez la indefensión, no sólo de este notario, sino de las demás personas a quienes la normativa hipotecaria reconoce interés legítimo para recurrir la calificación. ¿Cómo combatir una calificación que no indica los preceptos legales que la sustentan? En realidad, este primer apartado de la calificación no contiene ningún fundamento de derecho, ningún razonamiento jurídico. El motivo es claro: no hay tampoco ninguna norma en la que aquella pueda apoyarse.

– Existe otro argumento –más sólido aún, si cabe– para rechazar la calificación y estimar el presente recurso. El registrador supedita la eficacia del negocio jurídico celebrado, y concretamente la inscripción del mismo, al mayor o menor acierto, a la mayor o menor diligencia del notario a la hora de cumplir sus obligaciones en materia de titularidad real. Una vez más, no hay ninguna norma que ampare dicho proceder, o al menos yo la desconozco. Tal vez nada podría yo alegar si el registrador la hubiese invocado, pero no lo hace. Sólo caben dos interpretaciones posibles: si dicha norma no existe, la calificación es infundada; y si existe y el registrador no la refiere, vuelve a provocar la indefensión de los eventuales recurrentes, al obligarles a adivinar cuál pueda ser la norma en cuestión.

– Por todo lo dicho, carece de justificación exigir que se acompañe a la escritura calificada el acta notarial que identifica a los titulares reales, o alternatively que el notario reseñe en la propia escritura el contenido del acta. En esta materia, las obligaciones impuestas al notario por la Ley 10/2010, de 28 de abril son dos: identificar al titular real (artículo 4) y conservar durante diez años los documentos empleados al efecto (artículo 25). No exige la citada ley, ni su normativa de desarrollo, especificar en cada escritura que otorga una sociedad los datos personales de los titulares reales de la misma. Y ni siquiera parece oportuno hacerlo, dada la confidencialidad con la que deben tratarse dichos datos. La calificación, de nuevo, es tan creativa como innovadora, y, sobre la base de una pretendida competencia fiscalizadora que el registrador no tiene, inventa requisitos para la inscripción que no existen. Nada que objetar a la pretensión del registrador de extender la calificación, *lege ferenda*, a los extremos que nos ocupan, pero lo cierto es que nos encontramos ante un caso de la vida real, con un concreto vendedor que transmite y un concreto comprador que adquiere. Dichos señores tienen derecho a que tanto el registrador como el notario actúen guiados por el servicio a la seguridad jurídica, a las normas vigentes, y no por la defensa de sus respetables intereses corporativos. Y así, antes de redactar este recurso, he autorizado una diligencia complementaria de la escritura, al efecto de lograr su inscripción con la mayor celeridad, sin tener que esperar el resultado de aquel (...)

– A este último respecto, resulta oportuno añadir que, en los más de diez años transcurridos desde la entrada en vigor de la Ley 10/2010, de 28 de abril, he autorizado miles de instrumentos públicos otorgados por distintas personas jurídicas. No recuerdo un solo caso en el que un registrador (mercantil, de la propiedad o de bienes muebles) haya cuestionado mi proceder a la hora de identificar a los titulares reales. Y, aun después de dictarse la aludida sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, se han inscrito sin problemas decenas de escrituras otorgadas ante mí por diversas

personas jurídicas. Por otra parte, no he conseguido encontrar, a pesar de haber buscado en dos bases de datos distintas, ninguna resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública) que resuelva discrepancias entre registrador o notario en materia de titular real. Y es que la presente calificación es tan insólita como injustificada.

– En definitiva, si se tiene en cuenta que el notario ha cumplido sus obligaciones en materia de titular real, que ninguna norma autoriza al registrador para cuestionar o fiscalizar la actuación del notario en dicha materia, y que el mayor o menor acierto de este a la hora de identificar a los titulares reales no puede afectar a la eficacia y a la inscripción del negocio jurídico escriturado, entiendo que sólo cabe estimar el presente recurso y revocar el primer punto de la calificación.

Segundo punto de la calificación.

– El registrador parece reputar insuficiente la reseña por mí efectuada del poder aportado por el representante de la sociedad vendedora. Reproduzco a continuación este apartado de la escritura calificada:

“Representación.–Ejerce esta representación en virtud de poder especial conferido, específicamente para la venta de la finca objeto de la presente, en escritura otorgada el día veintidós de septiembre de dos mil veinte ante el Notario de Zarautz Don Ángel María Moreno Gallego, con el número setecientos sesenta y nueve de su protocolo, cuya copia autorizada he tenido a la vista.

Me asegura la vigencia e ilimitación de su representación, así como igualmente la existencia y capacidad de la entidad a la que representa. Declara, además, que el inmueble objeto de esta compraventa no constituye un activo esencial de la sociedad. Yo, el Notario, considero suficientes sus facultades representativas para la venta objeto de esta escritura.”

– Esta vez sí cita el registrador dos artículos que sustentarían su calificación: el 9 de la Ley Hipotecaria y el 51 de su Reglamento. Se trata, no obstante, de artículos muy extensos, sin que el registrador se haya tomado la molestia de informar a los eventuales recurrentes en qué párrafo o número de tales normas se apoya. Una vez más, por tanto, la calificación peca de falta de motivación, pues impone a tales recurrentes tanto la tarea de adivinar qué concreto texto legal la fundamenta como el riesgo de que el resultado de dicho proceso adivinatorio sea incorrecto. De nuevo se causa la indefensión de los interesados.

– Siquiera sea una mera conjetura por mi parte, entiendo que el registrador sólo puede referirse a la regla novena, punto c), del artículo 51 del Reglamento Hipotecario:

“Novena.–La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

...c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.”

– Señala el registrador que la escritura no reseña “quién es el otorgante de dicho poder especial”. Ello no es cierto: en buena doctrina notarial, cuando se trata de sociedades, el otorgante es la propia sociedad, y quien la representa el compareciente. Quizá el registrador pretende que el notario indique, precisamente, quién compareció en nombre de la sociedad en la referida escritura de poder, y en virtud de qué cargo o en uso de qué facultades lo hizo. Resulta paradójico, por no decir cómico, que sea el propio notario recurrente quien tenga otra vez que prestar su desinteresada y generosa colaboración para suplir y enmendar las lagunas e imprecisiones de un texto que el registrador ha asumido como propio con su firma, lo haya redactado o no. Lo cierto, en

cualquier caso, es que la norma transcrita no exige que la inscripción registral detalle qué persona física confirió el expresado poder, ni tampoco el cargo o facultades de esta.

– No voy a recrearme en mi particular criterio sobre la citada norma, pues comparto plenamente la interpretación que, ante un supuesto similar al que nos ocupa, lleva a cabo el pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en sentencia 643/2018, de fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho. Transcribo, en la parte que interesa, el texto de la misma:

“Cuarto. Motivo tercero de casación.

1. Formulación del motivo tercero. Este motivo se funda en la infracción del art. 98 de la Ley 24/2001, relación con los arts. 51.9.ªc) RH y 165 RN. Y en el desarrollo del motivo razona lo siguiente:

“Caso de considerarse la aplicación al supuesto litigioso del art. 98 (...) cabe concluir en conjunción con lo dispuesto por el art. 166 del Reglamento Notarial y sobre todo con el art. 51.9.ª c) del Reglamento Hipotecario, que la reseña del previo negocio representativo (...) contenido en la escritura litigiosa resultaba absolutamente incompleta en términos determinantes de que no se hubieran integrado las exigencias del art. 98.1 propiciado el no considerarlo así la infracción de dicho precepto (...).

“Tratándose de un poder especial de un representante de una sociedad exceptuado de inscripción en el Registro Mercantil, no bastaba la mera identificación del poder inmediato sino que se debía añadir la reseña de los datos relativos al documento de apoderamiento antecedente del que deriva la ulterior representación”.

2. Desestimación del motivo tercero, la normativa reglamentaria invocada por el recurrente prevé lo siguiente.

Por una parte, conforme al art. 51.9.ªc) RH, para que pudiera practicarse la inscripción debía cumplirse entre otras, la siguiente regla:

“La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: (...)

“c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente”.

Y por otra, el art. 165 RN regula de qué debe dejarse constancia cuando alguno de los otorgantes comparece en representación de otro:

“Cuando alguno de los otorgantes concurra al acto en nombre de una Sociedad, establecimiento público, Corporación u otra persona social, se expresará esta circunstancia, designando, además de las relativas a la personalidad del representante, el nombre de dicha entidad y su domicilio, datos de inscripción y número de identificación fiscal en su caso, e indicando los datos del título del cual resulte la expresa da representación. El representante suscribirá el documento con su propia firma, sin que sea necesario que anteponga el nombre ni use la firma o razón social de la entidad que represente”.

Como advierte la parte recurrida en su contestación al recurso, 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”

– La conclusión es clara: el notario ha cumplido la obligación de formular el juicio de suficiencia de las facultades del representante de la sociedad en los términos del artículo 98 de la Ley 24/2001, y el registrador no puede revisar dicho juicio. Repárese, por cierto, en que el registrador no cita el referido artículo, quizá porque es consciente de que el notario lo ha aplicado con rigor. Y parece introducir un factor de confusión: no cuestiona el juicio notarial de suficiencia, pero añade que ha de consignar en la inscripción (¿conforme al artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario?) datos que el notario no reseña. El argumento, como demuestra la transcrita sentencia, es falaz: por un lado, según afirma el propio Tribunal Supremo, dicho reglamento no obliga a reflejar en la inscripción los datos que el registrador reclama; y por otro, el registrador no puede eludir los inequívocos términos del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, norma posterior y de mayor rango:

“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.”

– A mayor abundamiento, la doctrina que emana de la mencionada sentencia del Tribunal Supremo es seguida a pies juntillas por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Existen al menos tres resoluciones que la invocan y que llegan, en supuestos idénticos al que motiva este recurso, a la misma conclusión que el Alto Tribunal: una de ellas de 17 de septiembre de 2019, y otras dos de 11 de octubre del mismo año. Puede hablarse ya, por tanto, de doctrina reiterada del Centro Directivo.

– Téngase presente que el registrador no se refiere a los pronunciamientos del Tribunal Supremo y de la Dirección General para rebatirlos con argumentos doctrinales o jurisprudenciales novedosos. Se limita a ignorar aquellos. ¿No conoce la referida sentencia y las citadas resoluciones? ¿O es que no encuentra ninguna razón para apartarse de su doctrina y por eso ni las menciona? Si la calificación se hubiese amparado en razonamientos jurídicos sólidos, tal vez no se hubiera presentado este recurso, por el respeto debido a las decisiones de otro profesional –casi un compañero–, cuando este a su vez emplea en su calificación el mismo cuidado que yo procuro observar en la redacción de cada escritura que autorizo.

– En conclusión, entiendo que la calificación debe revocarse también respecto de este segundo punto, dada la falta de motivación de la misma, los inequívocos términos del artículo 98.2 de la Ley 24/2001 (frente al que no cabría oponer una peculiar y extensiva interpretación del artículo 51, regla novena, letra c) del Reglamento Hipotecario), y la no menos categórica doctrina del Tribunal Supremo y del Centro Directivo (...).».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 7 de abril de 2021, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 9, 18, 20, 38, 40, 222.8 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 20 de mayo de 2008, y de la Sala de lo Civil de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril, 25 de mayo y 17 de julio de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero de 2020.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la venta de un inmueble por determinada sociedad española. En dicha escritura, y respecto de la obligación de identificación del titular real conforme a la Ley 1/2020, de 28 de abril, el notario autorizante hace constar: que ha consultado la base de datos de titularidad real del Consejo General del Notariado; que según el representante de la sociedad dichos datos no son correctos, y que, por el contrario, los titulares reales son los que se expresan en el acta notarial que se reseña, añadiendo: «cuya copia autorizada he tenido a la vista».

Y por lo que se refiere a la persona que interviene en representación de la sociedad vendedora, el notario hace constar en la escritura lo siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de poder especial conferido, específicamente para la finca objeto de la presente, en escritura otorgada el día veintidós de septiembre de dos mil veinte ante el Notario de (...), con el número de protocolo (...), cuya copia autorizada he tenido a la vista. Me asegura la vigencia e ilimitación de su representación, así como igualmente la existencia y capacidad de la entidad a la que representa. Declara, además, que el inmueble objeto de esta compraventa no constituye un activo esencial de la sociedad. Yo, el Notario, considero suficientes sus facultades representativas para la venta objeto de esta escritura».

El registrador suspende la inscripción por dos motivos:

Primero.—«La identificación del titular real establecida por la Ley 10/2010 de 10 de abril se realiza mediante consulta telemática a una base de datos no válida según señala la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo contencioso-administrativo de 1 de octubre de 2020, que además ordena “al Consejo General del Notariado la destrucción certificada de todos los datos y documentos de los que pudiera disponer este o la sociedad mercantil interpuesta Ancert SRLU y que hubieran sido obtenidos al amparo del acuerdo recurrido”.

La señalada titularidad real es además contradicha por los comparecientes como titulares reales de la sociedad en virtud de acta autorizada por el Notario de San Sebastián don José Carlos Arnedo Ruiz el día treinta de diciembre de dos mil diez con el número 3275 de protocolo, la cual debe acompañarse o al menos reseñar su contenido en el documento que motiva esta calificación».

Segundo.—El representante de la sociedad vendedora actúa en virtud de un poder conferido específicamente para la venta, sin que se reseñe quien es el otorgante de dicho poder especial, circunstancia necesaria para poder hacerlo constar en el asiento de inscripción de la compraventa, a tenor de lo exigido por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

El notario recurrente alega, respecto del primero de los motivos, lo siguiente:

Que el registrador, ni es un superior jerárquico del notario, ni tiene atribuida la función o potestad de fiscalizar la actuación de otros funcionarios o profesionales en materia de titularidad real; que no conoce ninguna norma, ni en la legislación de blanqueo de capitales, ni en la legislación notarial, ni en la legislación hipotecaria, ni en general en el ordenamiento jurídico, que confiera al registrador dicha competencia; que tampoco la invoca ni la cita el registrador, por lo que incurre en una clamorosa falta de motivación, que causa a su vez indefensión.

Añade que carece de justificación exigir que se acompañe a la escritura calificada el acta notarial que identifica a los titulares reales, o alternativamente que el notario reseñe en la propia escritura el contenido del acta, pues en esta materia las obligaciones impuestas al notario por la Ley 10/2010, de 28 de abril, son dos: identificar al titular real (artículo 4) y conservar durante diez años los documentos empleados al efecto (artículo 25); sin que exija la citada ley, ni su normativa de desarrollo, especificar en cada escritura que otorga una sociedad los datos personales de los titulares reales de la misma; y ni siquiera parece oportuno hacerlo, dada la confidencialidad con la que deben tratarse dichos datos.

En relación con el segundo motivo de la calificación negativa, afirma que ésta se opone frontalmente a la interpretación que, ante un supuesto similar, lleva a cabo el pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre de 2018, y la exégesis que realiza del artículo 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.

2. El primer defecto invocado por el registrador no puede mantenerse, pues no hay precepto alguno —en la legislación notarial, ni en la legislación hipotecaria, ni en general en el ordenamiento jurídico—, por el cual se atribuya al registrador la función o potestad de fiscalizar la actuación del notario en materia de prevención del blanqueo de capitales ni en materia de determinación y expresión de la titularidad real.

En el momento presente no existe norma alguna que ampare la pretensión de registrador de calificar —elevándolo además a la categoría de defecto obstativo a la inscripción— si un determinado notario ha cumplido los deberes de diligencia que en tanto que sujeto obligado le imponga la legislación en esta materia, pues son otros órganos e instancias los encargados de fiscalizar tal actuación —al igual que la del registrador—, y con un alcance y consecuencias por completo diferentes a lo que es propio de la calificación.

3. En cuanto al segundo defecto, 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 auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo

responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por otro lado, 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».

La referida norma legal ha sido objeto de interpretación por el Tribunal Supremo (Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio).

En las referidas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando, como ocurre en el presente caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad 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. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen 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.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que el interviniente en representación de la sociedad vendedora actúa «en virtud de poder especial conferido, específicamente para la finca objeto de la presente, en escritura otorgada el día veintidós de septiembre de dos mil veinte ante el Notario de (...), con el número de protocolo (...), cuya copia autorizada he tenido a la vista». Por ello debe concluirse que esta reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que el registrador pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada respecto del primer defecto, y desestimarlos en cuanto al segundo defecto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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 junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.