

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16933** *Resolución de 20 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Murcia n.º 8, por la que se deniega la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y compraventa con pacto de retroventa.*

En el recurso interpuesto por don A. S. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 8, don Manuel Ortiz Reina, por la que se deniega la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y compraventa con pacto de retroventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 9 de marzo de 2021 ante el Notario de Murcia, don José Javier Escolano Navarro, con el número 2.475 de protocolo, don A. S. M., interviniendo en su propio nombre y derecho, como cesionario y acreedor, y además, en nombre y representación de la cedente y deudora, doña A. S. M., adquiría para sí el pleno dominio de las fincas registrales número 22.592 y 22.612 del Registro de la Propiedad de Murcia número 8, en pago de la total deuda que la transmitente reconocía a favor del adquirente, por importe de 193.000 euros.

Sus facultades representativas resultaban de la escritura de poder otorgada el día 14 de junio de 1989 ante el notario de Murcia, don Salvador Montesinos Busutil, con el número 1.766 de protocolo, copia autorizada de la cual, según resultaba del título citado, había tenido a la vista el notario autorizante de la escritura calificada, que juzgaba suficientes las facultades representativas contenidas en el citado documento para reconocer deudas y ceder en pago de inmuebles y demás actos de riguroso dominio sobre los mismos, con la expresa dispensa de la autocontratación. El apoderado manifestaba la vigencia del poder.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa n.º 65/2021.

Referencia: 2021/1120.

Presentación: 28/80.

En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la denegación de su inscripción, por los siguientes defectos:

1. Insuficiencia de representación, por las facultades conferidas y por la revocación del apoderamiento.
2. Discrepancias entre la copia autorizada telemática presentada y la copia autorizada física posteriormente aportada.

Esta calificación se base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. El día 10 de marzo de 2021, bajo el asiento de presentación 28 del Diario 80, se presenta copia autorizada electrónica de la escritura otorgada el 9 de marzo de 2021 ante el Notario de Murcia don José Javier Escolano Navarro, número 2475 de protocolo, por el que don A. S. M., interviniendo en su propio nombre y derecho, como cesionario y acreedor, y además, en nombre y representación de la cedente y deudora, doña A. S. M., adquiere para sí el pleno dominio de las fincas registrales 22592 y 22612 de la Sección 6.ª de Murcia, en pago de la total deuda que la transmitente reconoce a favor del adquirente, por importe de 193.000 euros. Sus facultades representativas resultan de la escritura de poder otorgada en Murcia el 14 de junio de 1989 ante el notario don Salvador Montesinos Busutil, número 1766 de protocolo, copia autorizada de la cual ha tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura calificada, que juzga suficientes las facultades representativas contenidas en el citado documento para reconocer deudas y ceder en pago de inmuebles y demás actos de riguroso dominio sobre los mismos, con la expresa dispensa de la autocontratación.

II. El día 7 de abril de 2021, bajo el asiento de presentación 372 del diario 80, la representada doña A. S. M., presenta instancia solicitando la toma en consideración de la revocación del apoderamiento conferido a don A. S. M., mediante escritura de revocación de poder otorgada en Murcia el día 9 de julio de 2018 ante el notario don Andrés Martínez Pertusa, número 1819 de protocolo, copia autorizada de la cual acompaña.

III. El 22 de abril de 2021, se presenta copia autorizada física de la reseñada escritura otorgada el 9 de marzo de 2021 ante el Notario de Murcia don José Javier Escolano Navarro, número 2475 de protocolo, presentada bajo el asiento 28 del Diario 80, en cuya redacción se observa la modificación del negocio jurídico, en el sentido de que el título de adquisición de las fincas no es ya la adjudicación en pago de deuda, sino el de compraventa por precio global de 193.000 euros, de cuyo importe, 49.252,11 euros se compensan con la deuda que la transmitente reconoce a favor del adquirente, y el importe restante, 143.747,89 euros, queda aplazado de pago, sin garantía, por plazo máximo de seis meses a contar desde el otorgamiento. Se acredita el pago del Impuesto correspondiente a este negocio de compraventa.

IV. En el día de la fecha el título presentado ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho:

1. Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (artículo 18 de La Ley Hipotecaria).

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1732 del Código Civil, el mandato se acaba por su revocación. Acreditada la revocación del poder conferido al otorgante de la escritura calificada, no puede acceder al Registro el negocio otorgado por quien invoca una representación de la que carece, pues no se contratar [sic] a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal (1259 del Código Civil).

3. La acreditación de la revocación del apoderamiento mediante la presentación de la copia autorizada de la escritura de revocación, el 7 de abril de 2021, se produce con anterioridad a la presentación de la copia autorizada física de la escritura de compraventa calificada, en la que se concreta el negocio efectivamente realizado, lo que determinada que dicha revocación haya de tenerse en consideración en la calificación

del título. De la copia autorizada física de la escritura resulta que el negocio que en definitiva se otorgaba, no es una adjudicación en pago de deuda, sino una compraventa por precio que, en parte, se compensan con la deuda que la transmitente reconoce a favor de adquirente, y en parte, queda aplazado de pago, sin garantía. Las circunstancias de este nuevo negocio, por sí mismas, permitirían considerar insuficientes las facultades conferidas por la poderdante para su celebración, pero la revocación del apoderamiento hace innecesario entrar en tales consideraciones.

4. Es doctrina reiterada de nuestra Dirección General que el principio de legalidad, al que está sometido el registrador en su calificación, no soporta el que puedan acceder al Registro actos dudosos, con las graves consecuencias que para la seguridad del tráfico y los derechos conllevaría.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1. Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.
2. Denegar el despacho del título presentado.
3. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá (...)

Murcia, 13 de mayo de 2021. El Registrador (firma ilegible). Fdo. Manuel Ortiz Reina».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. M. interpuso recurso el día 18 de junio de 2021 en el que alegaba lo siguiente:

«Que el día 20 de mayo de 2021 me ha sido notificada la calificación negativa del documento notarial n.º 2475/2021 del protocolo del fedatario autorizante D. José Javier Escolano Navarro, presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 8 de Murcia, denegándose por lo tanto su inscripción. No hallándome conforme con dicha calificación interpongo recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Dirección General de los Registros y del Notariado, tal como faculta la propia calificación del Sr. Registrador), frente a la negativa del Sr. Registrador a inscribir la escritura, en base a los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 9 de marzo de 2021 se otorgó escritura pública ante el notario de Murcia, don José Javier Escolano Navarro bajo el n.º 2475 de su protocolo, en la que se transmitían las fincas registrales n.º 22592 y 22612, al recurrente, habiendo comparecido también en representación de doña A. S. M. en virtud de poder de 14 de junio de 1989, otorgada ante el notario también de Murcia, don Salvador Montesinos Busutil, bajo el n.º 1.766 de su protocolo, en calidad de parte transmitente de las reseñadas fincas registrales. El asiento de presentación mediante copia autorizada electrónica fue el 28, del Diario 80, de fecha 10 de marzo de 2021.

Segundo. Más tarde se modificó el negocio traslativo, y en esa misma fecha, ante el mismo notario autorizante, y bajo el mismo número de protocolo, la citada escritura fue modificada, pues se padeció un error al instrumentar la transmisión. Se mantiene el mismo asiento n.º 28 del Diario 80 de fecha 10 de marzo.

Tercero. Al parecer, y en consideración a lo que expone el Sr. Registrador en su calificación, en fecha 7 de abril de 2021, se presenta por mi representada, bajo el asiento 372 del Diario 80, instancia solicitando la toma en consideración de la revocación del apoderamiento conferido por medio de escritura de fecha 9 de julio de 2018 otorgada ante el notario don Andrés Martínez Pertusa.

Pero lo que mi representada no aporta al Sr. Registrador en esa fecha del 7 de abril de 2021, es la notificación de la revocación del poder, precisamente porque a esa fecha no me lo había notificado aún, lo hace con posterioridad, concretamente el 13 de abril de 2021, a través del notario don Andrés Martínez Pertusa (...), argumentando que es una reiteración de otra notificación anterior, pero que en modo alguno realizó, porque de haberla realizado, la hubiera aportado al Registro el citado día de 7 de abril de 2021.

El 16 de abril de 2021, mediante diligencia ante el mismo notario don Andrés Martínez Pertusa, contesto a la notificación en los términos que se deducen de la copia (...)

Cuarto. El Sr. Registrador de la Propiedad al calificar la citada escritura pública de 9 de marzo de 2021, deniega su inscripción por:

1. Insuficiencia de representación, por las facultades conferidas y por la revocación del apoderamiento.
2. Discrepancias entre la copia autorizada telemática presentada y la copia autorizada física posteriormente aportada.

Quinto. Entendiendo esta parte que la mencionada calificación es improcedente es por lo que se formula el presente recurso (...)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. El recurrente se encuentra legitimado, de conformidad con el artículo 325 LH por ser la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción.

II. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

III. Como la calificación efectuada por el Sr. Registrador no tiene en consideración las discrepancias entre la copia presentada telemáticamente y la copia física, y al no constar los argumentos jurídicos al respecto, no es posible instrumentar la correspondiente impugnación por ese supuesto defecto, en cualquier caso, subsanable.

En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Ss. TS de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la STC n.º 36/1982, de 16 de junio).

IV. El Sr. Registrador basa su calificación negativa en el artículo 1732 CC, pero obvia y no tiene en consideración lo establecido en el artículo 1738 del mismo cuerpo legal y la doctrina que lo desarrolla. Y es que, en nuestro caso, el que suscribe siempre ha actuado de buena fe, y nunca, repito, nunca, se me ha notificado la revocación a la que hace referencia la calificación, hasta el 13 de abril de 2021, tal y como he acreditado. Por supuesto que basta una declaración unilateral de voluntad para revocar el apoderamiento, pero aquélla debe ser recepcionada por el mandatario para su eficacia, y mientras no conste tal notificación, el mandato es eficaz y surte todos sus efectos.

El Sr. Registrador califica negativamente el documento infringiendo lo dispuesto en la Resolución de 2 de enero de 2005 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pues la revocación de poder no es título inscribible en el Registro de la Propiedad, y no consta su calificación en este momento, y es improcedente que en la calificación se tomen en cuenta documentos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles, al igual que no pueden tenerse en cuenta hechos o situaciones de las que el registrador pueda tener un conocimiento personal; literalmente establece la resolución indicada:

«Cabe estimar, por consiguiente, que la tenencia por el representante del título representativo permite presumir, en principio, su vigencia. No hay elementos, por tanto, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura de compraventa, contrarios a la presunción de legalidad que su autorización comporta en cuanto a la representación de los otorgantes. Si hubo, no obstante, una revocación previa del respectivo poder no presupone necesariamente que esa revocación deba tener efecto, ya que lo hecho por el mandatario ignorando las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe (según el artículo 1738 del Código Civil). Esa buena fe cognoscitiva del apoderado cuyo título representativo ha sido revocado, referida en cada caso al momento de su respectivo ejercicio (y nunca, desde luego, a otro posterior, como el del acceso al Registro del título otorgado o de otras pruebas o certificados contradictorios, pues "mala fides superveniens non nocet"), podrá ser cuestionable ante los Tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral.»

El Tribunal Supremo, Sala Primera, en su Sentencia n.º 643/2018, de fecha 20 de noviembre, dispone que el registrador no puede revisar el juicio de suficiencia de las facultades de representación efectuado por el notario; solamente pueda revisar la reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia, y debe presumir la buena fe cognoscitiva del apoderado, y no de documentos que no tienen acceso al Registro o de otros contradictorios; todo lo contrario de lo que ha sucedido en la calificación que ahora recurrimos, y así expone claramente:

«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 artículo 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la "reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado", debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial.

3. Conforme a esta normativa, parece claro que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.»

También la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección 3.ª, Sentencia 44/2016 de 4 Mar. 2016, Rec. 3118/2015, de conformidad con la posición que preconizamos, exige la notificación de la revocación:

«La extinción del mandato por causa de revocación, tanto expresa, como tácita, al entrañar una declaración de voluntad unilateral y receptiva, requiere que esta llegue a conocimiento del mandatario, para que produzca con respecto a este sus naturales efectos, exigencia normada para la revocación tácita en el artículo 1735, y con

generalidad indudable para la expresa en el artículo 1738, ambos del Código Civil (S.T.S. 22 de marzo de 1986)».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 29 de junio de 2021, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe, afirmaba que el día 18 de junio de 2021, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificada, sin que haya formulado alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259, 1261, 1732, 1734 y 1738 del Código Civil; 1, 2, 3, 17, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 17 bis.2 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 104 y 420 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 143, 153, 156 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008, 13 de febrero de 2014, 22 de enero de 2015 y 19 de julio y 20 y 22 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 1994, 13 de noviembre de 2001, 18 de enero, 9 y 10 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 3 de agosto de 2004, 2 de enero, 5 de marzo y 24 de octubre de 2005, 29 de enero de 2007, 19 de octubre de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 20 de julio de 2016, 20 de julio de 2017, 29 de enero, 23 de marzo, 10 de mayo y 5 de octubre de 2018 y 8 de febrero de 2019 y 7 de enero de 2020.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– El día 10 de marzo de 2021, se presenta en el Registro de la Propiedad de Murcia número 8 copia autorizada electrónica de la escritura otorgada el día 9 de marzo de 2021 ante el notario de Murcia, don José Javier Escolano Navarro, número 2.475 de protocolo, por el que don A. S. M., interviniendo en su propio nombre y derecho, como cesionario y acreedor, y además, en nombre y representación de la cedente y deudora, doña A. S. M., adquiere para sí el pleno dominio de las fincas registrales 22.592 y 22.612, en pago de la total deuda que la transmitente reconoce a favor del adquirente. Se pacta así mismo un pacto de retroventa, sin intereses, con una duración de dos meses.

– Sus facultades representativas resultan de la escritura de poder otorgada el día 14 de junio de 1989 ante el notario de Murcia, don Salvador Montesinos Busutil, copia autorizada de la cual, según resulta de la escritura citada, ha tenido a la vista el notario, que juzga suficientes las facultades representativas contenidas en el citado documento para reconocer deudas y ceder en pago de inmuebles y demás actos de riguroso dominio sobre los mismos, con la expresa dispensa de la autocontratación.

– El día 7 de abril de 2021, la representada doña A. S. M., presenta instancia solicitando la toma en consideración de la revocación del apoderamiento conferido a don A. S. M., mediante escritura de revocación de poder otorgada el día 9 de julio de 2018 ante el notario de Murcia, don Andrés Martínez Pertusa, copia autorizada de la cual acompaña. En esta escritura consta: «El apoderado ya conoce dicha revocación, por lo que me exime a mí, el notario, de que se le notifique la misma».

– El 22 de abril de 2021, se presenta copia autorizada en papel de la reseñada escritura otorgada el día 9 de marzo de 2021 ante el notario de Murcia, don José Javier Escolano Navarro, si bien en su redacción se observa la modificación del negocio jurídico, en el sentido de que el título de adquisición de las fincas no es ya la adjudicación en pago de deuda, sino el de compraventa por precio global de 193.000 euros, de cuyo importe, 49.252,11 euros se compensan con la deuda que la transmitente reconoce a favor del adquirente, y el importe restante, 143.747,89 euros, queda

aplazado de pago, sin garantía, por plazo máximo de seis meses a contar desde el otorgamiento. Así mismo se modifica el pacto de retroventa, contemplándose el pago adicional de una cantidad en concepto de intereses y una duración de seis meses.

Según el texto de la copia autorizada en papel de la escritura, el notario tuvo a la vista copia autorizada de la escritura de apoderamiento y juzga suficientes las facultades representativas «para reconocer deudas, vender inmuebles, cederlos en su caso en pago, y demás actos de riguroso dominio sobre [sic] los mismos, con expresa dispensa de autocontratación».

Esta modificación se hace constar mediante nota marginal al asiento de presentación, el día 22 de abril de 2021, fecha de la presentación de la copia autorizada en papel de la escritura de compraventa. En dicha copia no aparece diligencia alguna con relación a la modificación del negocio jurídico llevada a cabo.

El registrador deniega la inscripción, con fundamento en que la acreditación de la revocación del apoderamiento se produce con anterioridad a la presentación de la copia autorizada en papel de la escritura de compraventa calificada, en la que se concreta el negocio efectivamente realizado, lo que determina –a su juicio– que dicha revocación haya de tenerse en consideración en la calificación del título.

El recurrente alega que la rectificación del negocio jurídico se produjo en la misma fecha de otorgamiento de la escritura, que actuó de buena fe puesto que no se le ha notificado la revocación a la que hace referencia la calificación, hasta el día 13 de abril de 2021, mediante acta de requerimiento y notificación otorgada ante el notario de Murcia, don Andrés Martínez Pertusa, que se acompaña al escrito de recurso, por lo que conforme al artículo 1738 del Código Civil lo hecho por el mandatario ignorando las causas que hacen cesar el mandato, es válido y que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo.

2. Son varias las cuestiones que deben contemplarse para la resolución de este recurso.

– En primer lugar, constan extendidos en el Registro dos asientos de presentación, el primero de ellos es el causado por la remisión de la copia electrónica de la escritura objeto de calificación, escritura de reconocimiento de deuda y dación en pago parcial con pacto de readquisición, el segundo el causado por la instancia presentada por la poderdante, doña A. S. M., a la que se acompaña la escritura de revocación del poder otorgado por ésta a favor de su hermano don A. S. M. La instancia se presenta con la finalidad de impedir la inscripción de la escritura presentada.

– Respecto a la primera cuestión, la toma en consideración de la presentación de una instancia, que en principio y con carácter general no es susceptible de provocar asiento alguno, a la que se acompaña escritura de revocación de poder, este Centro Directivo ha advertido reiteradamente del limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en los registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro, y que no deben interferir en ésta pues sus autores o remitentes tiene abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de obtener un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer.

Cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ordena al registrador calificar los documentos presentados por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, los asientos que ha de tener en cuenta en su calificación son no sólo el título principal sino también los documentos complementarios, conexos o relacionados, por su presentación

simultánea, del mismo asiento de presentación, o aportados después mediante un asiento vinculable (como pudiera ser, normalmente, una nota marginal) al asiento causado por el título principal.

También se ha mantenido, no obstante, lo anterior, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, con el fin de evitar asientos inútiles. Pero esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral. De modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración en orden de despacho de los mismos, es decir, no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la preferencia sustantiva y definitiva de uno u otro título.

En las Resoluciones de 5 de marzo y 24 de octubre de 2005 y 29 de enero de 2007 y más recientemente en la de 8 de febrero de 2019, se añade que «la copia de la escritura de revocación del poder alegado no sería, en este sentido, un documento presentado que, aportado después, pudiera reconducirse al mismo asiento que el título principal mediante otro asiento vinculable al mismo, dada su radical incompatibilidad. El asiento de presentación del título principal (igual que los demás asientos del Registro) está bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe desplegar sus naturales efectos, sin que quepa su rectificación ni operación registral que lo desvirtúe sin consentimiento del beneficiado por dicho asiento o disposición judicial. Por ello, el asiento de presentación extendido con motivo de la presentación de la copia de la escritura de revocación del poder, no puede tener mayor alcance que el de un eventual asiento de presentación propio e independiente que fuera incompatible con el anterior relativo a la escritura de compraventa».

Ahora bien, como expresa la última de las Resoluciones citadas, debe tenerse en cuenta respecto del principio de prioridad, que la escritura de revocación de un poder no es ningún título «por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real», por lo que no le resulta aplicable la literalidad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Y es que el posible conflicto entre una escritura de compraventa otorgada por un apoderado y la escritura de previa revocación del poder empleado por dicho apoderado no es, y por tanto no puede ser tratado ni resuelto como tal, un conflicto que atañe a la prioridad relativa entre dos títulos traslativos del dominio, sino como un conflicto que atañe a la legitimación de uno de los otorgantes y a la validez del acto dispositivo realizado por un apoderado que utiliza un poder previamente revocado.

3. En segundo lugar, el notario autorizante de la escritura emitió un juicio de suficiencia de las facultades de representación, incluido el supuesto de autocontratación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la misma, que le fue exhibido, manifestando el apoderado la vigencia del poder.

Respecto de esta cuestión, en la escritura calificada se ha acreditado la representación de forma que la reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico exhibido y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas hacen fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada (artículo 98 de la Ley 24/2001). Por ello, como también expresó este Centro Directivo en la Resolución de 8 de febrero de 2019, «cabe estimar, por consiguiente, que la tenencia por el representante del título representativo permite presumir, en principio, su vigencia. No hay elementos, por tanto, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura de compraventa, contrarios a la eficacia que la ley atribuye a su autorización en cuanto a la representación de los otorgantes (hace fe, modo que la escritura goza de fe pública –vid. artículo 17 bis, apartado 2.b) de la Ley del Notariado–). Si hubo, no obstante, una revocación previa del poder formalizada y notificada mediante escritura pública, es preciso analizar su eventual incidencia en la calificación registral de la eficacia del negocio de compraventa formalizado mediante el poder. Porque esa escritura de revocación no presupone necesariamente que el negocio representativo sea ineficaz, si se tiene en cuenta que lo hecho por el mandatario ignorando las causas que hacen cesar

el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe (según el artículo 1738 del Código Civil). Esa buena fe cognoscitiva del apoderado cuyo título representativo ha sido revocado, referida en cada caso al momento de su respectivo ejercicio (y nunca, desde luego, a otro posterior, como el del acceso al Registro del título otorgado o de otras pruebas o certificados contradictorios, pues "mala fides superveniens non nocet"), podrá ser cuestionable ante los Tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral».

En cuanto a la interpretación del artículo 1738 del Código Civil, la jurisprudencia tradicionalmente había desvinculado la protección del tercero de buena fe de la buena fe del mandatario o apoderado; sin embargo, apartándose de esta tesis, las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008, 13 de febrero de 2014, 22 de enero de 2015 y 19 de julio de 2018 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero.

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

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

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

También en la Sentencia número 468/2018, de 19 de julio de 2018, el Tribunal Supremo afirma que «esta sala ha reiterado que la aplicación del artículo 1738 CC requiere dos presupuestos: que el tercero con el que contrata el representante haya actuado de buena fe, o sea, que desconociera la anterior extinción del mandato; y que dicho representante, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la concurrencia de cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato (sentencias 984/2008, de 24 de octubre, 98/2014, de 13 de febrero Rc. 200/2012, 4/2015, de 22 de enero)». No obstante, añade que «(...) el efecto que persigue la revocación es que el representado no siga vinculado por la actuación del representante y se alcanza también cuando se considera probado que el representante la conoció o pudo conocerla con una diligencia que las

circunstancias del caso concreto demanden»; y, asimismo, que es exigible también la debida diligencia al tercero que contrata, concluyendo que en el caso enjuiciado «además, y esto es verdaderamente relevante a juicio de esta sala, de los hechos probados, tampoco se infiere que la diligencia del recurrente [dicho tercero contratante] fuera la suficiente para desplegar la protección que dispensa el precepto, pues sería precisa una confianza razonable en la aparente subsistencia del poder que, en el caso, no se da».

En el supuesto de este expediente, en la escritura de revocación, la poderdante afirma haber dado conocimiento de la misma al apoderado, su hermano, y, del mismo modo, ha transcurrido un periodo prolongado entre la revocación del poder y el otorgamiento de la escritura lo que permitiría entender que pudo tener conocimiento de dicha revocación. El recurrente alega que actuó de buena fe puesto que no se le notificó la revocación hasta el 13 de abril de 2021, mediante acta de requerimiento y notificación otorgada ante el notario de Murcia, don Andrés Martínez Pertusa.

No existe, por lo tanto, a la hora de resolver este recurso, la certeza absoluta del conocimiento por parte del apoderado de la revocación del poder, cuestión distinta y solución distinta se daría de haberse acreditado de manera fehaciente que el apoderado tenía cumplido y exacto conocimiento de la revocación del poder; no existiendo tal certeza, ello conlleva, conforme a los argumentos expuestos, a la revocación del defecto observado.

Con esta solución se atiende adecuadamente a los distintos intereses en juego, pues el ámbito registral y notarial no es el apto para decidir que en un caso como el presente, donde no existen certezas, deba prevalecer la buena fe del poderdante (quien, por el mero hecho del apoderamiento asume un riesgo derivado de la confianza en el apoderado), sobre la buena fe del apoderado, que en dicho ámbito debe presumirse.

4. Pero, en el caso que nos ocupa, se da la circunstancia de que después de la presentación de la copia autorizada electrónica de la escritura calificada tiene lugar la presentación de la copia autorizada en papel de la reseñada escritura, si bien en su redacción se observa la modificación del negocio jurídico, en el sentido de que el título de adquisición de las fincas no es ya la adjudicación en pago de deuda, sino el de compraventa por precio global de 193.000 euros, de cuyo importe, 49.252,11 euros se compensan con la deuda que la transmitente reconoce a favor del adquirente, y el importe restante, 143.747,89 euros, queda aplazado de pago, sin garantía, por plazo máximo de seis meses a contar desde el otorgamiento. Asimismo se modifica el pacto de retroventa, contemplándose el pago adicional de una cantidad en concepto de intereses y una duración de seis meses. Todo ello sin que conste indicación alguna justificativa de la causa, forma y momento en que se llevó a cabo la rectificación.

El artículo 153 del Reglamento Notarial, relativo a la subsanación de los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales inter vivos, contempla no solo la posibilidad de la rectificación con la intervención de todos los interesados (último párrafo del artículo) sino también aquella que se realiza por la intervención del notario, por propia iniciativa o a instancia de parte, sin la concurrencia de los otorgantes y en este caso por diligencia o por acta. Así añade que «la subsanación podrá hacerse por diligencia en la propia escritura matriz o por medio de acta notarial en las que se hará constar el error, la omisión, o el defecto de forma, su causa y la declaración que lo subsane. La diligencia subsanatoria extendida antes de la expedición de ninguna copia no precisará ser trasladada en éstas, bastando transcribir la matriz conforme a su redacción rectificada. En caso de hacerse por acta se dejará constancia de ésta en la escritura subsanada en todo caso y en las copias anteriores que se exhiban al Notario». Además, según este mismo precepto reglamentario, «la diligencia subsanatoria extendida antes de la expedición de ninguna copia no precisará ser trasladada en éstas, bastando transcribir la matriz conforme a su redacción rectificada».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012), lo que permite el

artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales.

Pero es también doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de junio y 5 de septiembre de 2012, 21 de marzo y 5 de septiembre de 2015, 5 de septiembre de 2017 y 16 de julio de 2018), que la posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva.

Sentado esto, lo cierto es que dado los múltiples intereses en juego y la necesidad de coherencia, no es fácil determinar con carácter general el alcance de la facultad derivada del artículo 153 del Reglamento Notarial. Al respecto, el Centro Directivo ha señalado que la dicción del artículo 153 del Reglamento Notarial cuando permite al notario subsanar las omisiones padecidas en los documentos inter vivos, lo hace atendiendo para ello, entre otros elementos, al contexto del documento autorizado, así como a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización, de los inmediatamente anteriores y siguientes; de los antecedentes: escrituras públicas y otros documentos asimismo públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado, de forma que permite al mismo notario subsanar por sí mismo las omisiones, cuando su evidencia resulte del propio documento u otros tenidos en cuenta para su confección. En definitiva, el artículo 153 del Reglamento Notarial permite al notario la exclusiva subsanación de aquellos errores materiales, omisiones y defectos de forma que se hayan padecido en los instrumentos públicos como consecuencia de apreciación de hechos o actuación del propio notario (cfr. Resolución de 7 de enero de 2020).

Ahora bien, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder.

En el presente caso, al comparar el contenido de las dos copias autorizadas a que se refiere el presente recurso, se aprecia claramente una modificación del negocio jurídico que el recurrente no niega, pero de las mismas no puede conocerse cuál sea la causa que motiva tal discrepancia ni el momento en el que se produce pues, de haberse producido una subsanación de la escritura matriz con consentimiento del otorgante, la correspondiente diligencia debería haberse trasladado en la copia expedida en papel presentada posteriormente (cfr. el artículo 153, tercer párrafo, del Reglamento Notarial). Si, por el contrario, se tratara de una subsanación de la copia electrónica presentada inicialmente, faltaría en dicha copia la correspondiente diligencia posterior autorizada de

igual modo que la copia conforme al artículo 243 del mismo Reglamento, o el debido reflejo de dicha circunstancia en la segunda de las copias.

Por lo tanto, existiendo dos copias autorizadas que expresan ser exactas y totales de una misma matriz, pero con contenido relevante que difiere en buena parte, y precisamente en relación con elementos esenciales del negocio, está plenamente justificado que el registrador suspenda la inscripción, pues –como afirma en su calificación– el principio de legalidad impide que puedan acceder al Registro actos dudosos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, respecto del defecto relativo a la revocación del poder, y desestimarlos, confirmando la nota de calificación del registrador en relación con la discrepancia entre las copias del título presentado, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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