

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12710 *Resolución de 4 de agosto de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Marbella n.º 1, por la que no se inscribe una escritura declaración de ineficacia de otra anterior.*

En el recurso interpuesto por don A. V. V. R. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don José Luis de la Viña Ferrer, por la que no se inscribe una escritura declaración de ineficacia de otra anterior.

Hechos

I

Por escritura autorizada por el notario de Málaga, don Manuel Tejuca Pendás, el día 12 de abril de 2012 se declara la ineficacia de otra anterior de fecha de 10 de noviembre de 2011 ante el notario de Guadalajara, don Jesús José Moya Pérez, en la que se adjudicaban en pago de deudas dos parcelas.

En dicha escritura se declaraba la ineficacia de la adjudicación por los siguientes motivos: el reconocimiento por parte del representante de la mercantil transmitente de haberse excedido en el uso del poder invocado en la escritura de adjudicación; y por el reconocimiento por parte del adjudicatario de no tener a su favor crédito alguno.

II

Presentada la referida documentación en el registro de la Propiedad de Marbella número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Presentada en este Registro bajo el asiento número 1049, del Tomo 143 del Diario, la escritura de declaración de ineficacia de otra anterior autorizada en Málaga, el día 12/04/2012, ante el notario don Manuel Tejuca García, bajo el número 970/2012 de su protocolo. Previa calificación de dicho documento y después de examinar el contenido de los asientos en este Registro, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se suspende su inscripción por los siguientes motivos y Fundamentos de Derecho: 1. En el documento calificado se solicita literalmente «la inscripción del dominio de las fincas objeto de esta escritura a favor de “Interseagem Corp.”: pero no se determina la causa del negocio jurídico que posibilitaría la práctica de dicha inscripción (artículos 1261 y 1275 del Código Civil). Lo que se documenta en el título calificado es una rectificación de otra escritura por declaración de ineficacia de la misma, pero no se solicita la cancelación de la inscripción registral correspondiente, que ha de hacerse de forma expresa (artículo 79 de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento). 2. El contenido de la declaración del representante de la entidad “Interseagem Corp.” ha de ser objeto de un mandato expreso (artículo 1713 del Código Civil) y este no se aprecia entre las facultades que le fueron otorgadas en el poder autorizado ante el notario de Gibraltar don Eric Charles Ellul, el 20 de diciembre de 2006, el cual se incorpora a la escritura calificada. 3. De las declaraciones contenidas en la escritura de “... no estar ni haber estado entonces debidamente apoderado para la transmisión de las parcelas...” y “... ni tenía ni tiene a su favor crédito alguno, incluyendo el crédito por la cuantía de ochenta y cinco mil euros...” resulta que no hay un claro acuerdo de voluntades (artículos 82 y 20 de la Ley Hipotecaria) y además pudiera conllevar la aplicación del artículo 104 del Reglamento Hipotecario. Por lo que se suspende la inscripción por los indicados defectos. Contra esta calificación (...).

Marbella, a 8 de mayo de 2012. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la nota de calificación anteriormente mencionada, se interpuso por don A. V. V. R. el siguiente recurso gubernativo alegando: «Primero: Se dice por el registrador que “no se determina la causa del negocio jurídico que posibilitaría la práctica de dicha inscripción» refiriéndose a los artículos 1261 y 1275 del Código Civil. La causa del negocio jurídico está perfecta y nítidamente descrita en la escritura que no es otra que dejar sin efecto la transmisión de las fincas descritas en la escritura otorgada el día 10 de noviembre de 2011 ante el notario de Guadalajara, don Jesús José Moya Pérez, número 3113 de protocolo en base a dos hechos que se describen debidamente en la escritura objeto de la suspensión registral, a saber: Reconocimiento por parte de don M. R. P. de haberse excedido en el uso del poder invocado en la escritura otorgada por el notario de Guadalajara. Reconocimiento por parte de don F. A. P. R., de no tener a su favor crédito alguno. Por tanto queda acreditado que sí existe causa en el negocio jurídico, tratándose de una causa resolutoria de un negocio jurídico previo. Sobre el párrafo segundo del Fundamento de Derecho primero dice el registrador que “no se solicita la cancelación de la inscripción registral correspondiente, que ha de hacerse de forma expresa (artículo 79 de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento)”. Por tanto no se establece ni obligatoriedad ni necesidad de solicitud expresa como se dice por el registrador. El artículo es claro en el sentido que podrá pedirse la cancelación pero no establece obligatoriedad alguna de tener obligatoriamente que pedir tal cancelación ni mucho menos que tal solicitud ha de ser expresa. La escritura objeto de la suspensión cumple en este sentido los requisitos que la ley establece pues en la estipulación cuarta se solicita al registrador que inscriba el dominio de las fincas a favor de mi representada. Segundo: Incierto con el correlativo. Entiende el registrador la necesidad de tener el representante de Interseagem un mandato expreso, mandato que no se aprecia en las facultades comprendidas en el poder por el que otorgó la escritura y ello en base a lo dispuesto en el artículo 1713 del Código Civil. Antes de entrar en el fondo del asunto entiende el recurrente que es necesario advertir que la facultad de juzgar si los intervinientes están debidamente facultados corresponde al notario otorgante de la escritura y no al registrador como es doctrina reiterada, basta (y esto es lo que ha de calificar el registrador) que el notario practique la reseña del documento auténtico del que nacen las facultades representativas (que ha de comprender al menos nombre o denominación social del poderdante y apoderado, nombre del notario autorizante, fecha del documento, número de protocolo y su vigencia) e incorpore un juicio de suficiencia de las facultades expreso, concreto y coherente con el negocio documentado. El registrador no puede pedir que se acompañe el documento ni que se transcriban las facultades ni se reseñe o testimonie total o parcialmente su contenido. La calificación del registrador debe limitarse a comprobar que el notario ha realizado el juicio de suficiencia y que las facultades reseñadas incluyen las que son necesarias para la realización del negocio o acto que la escritura incorpora. Dice la escritura en el último párrafo de la página 5 que «Los identifico por sus reseñados documentos de identidad. Y los juzgo, según intervienen, con capacidad legal y legitimización suficientes para formalizar la presente escritura de...». Esto es el fedatario público que es quien identifica a los comparecientes y quien juzga su capacidad legal o no para poder otorgar el título, pero es que a mayor abundamiento tiene la prudencia de incorporar a la escritura por testimonio copia completa de ambos poderes. Sentadas las bases de la extralimitación realizada por el registrador entiende el recurrente que el apoderamiento del representante es amplio y suficiente, con las más amplias facultades como así se desprende del mismo y en concreto de las facultades descritas en 1, 2, 7, 8, y 9, entre otras. Tercero: Incierto en el correlativo. Entiende el registrador que de las declaraciones contenidas en la escritura «resulta que no hay un claro acuerdo de voluntades (artículos 82 y 20 de la Ley Hipotecaria) y además pudiera conllevar la aplicación del artículo 104 del Reglamento Hipotecario. Centrándonos en la supuesta falta de un claro acuerdo de voluntades no

alcanzamos a comprender semejante aserto cuando las partes comparecen debidamente apoderadas ante fedatario público con la clara intención de elevar a público la escritura al objeto de declarar que las razones y los motivos que provocaron la escritura otorgada en Guadalajara no se dieron, solicitando que las fincas entonces transmitidas a favor del señor P. R. se inscribieran de nuevo a favor de mi patrocinada Interseagem Corporation. Esto es no sólo hay un claro acuerdo de las partes sino un mandato expreso al registrador para que inscriba las fincas objeto de la transmisión a favor de Interseagem. Es decir se cumple escrupulosamente lo establecido en artículo 82, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria pues el señor P. R. (persona a favor de quien se inscribieron las fincas en la escritura de Guadalajara) presta su consentimiento. Con respecto al artículo 20 de la Ley Hipotecaria no alcanzamos a comprender cuáles de los supuestos que se refiere la calificación registral pues cumple la escritura el párrafo primero, no se da el caso del párrafo segundo y el resto del artículo no se ajusta a los supuestos de la escritura objeto de suspensión. Más sorpresa nos produce la referencia al artículo 104 del R. L. H. pues dicho artículo se refiere a comisiones de delitos en el título, si bien no especifica el registrador el tipo delictivo que contiene la escritura y no hace tal especificación simplemente por imposibilidad material pues los motivos que llevan al otorgamiento de la escritura (exceso en el uso de poder y reconocimiento de la no existencia de la deuda) no son por sí mismos delito alguno. Para que haya delito es necesario la existencia de dolo sin que el contenido de la escritura arroje dolo alguno ni siquiera en la descripción de los hechos toda vez que no se explican limitándose a corregir errores materiales o malentendidos. Lo que hace el título es rectificar un error cometido en un doble sentido como se ha dicho en el hecho/fundamento de derecho primero del presente recurso y que reproducimos: Reconocimiento por parte de don M. R. P. de haberse excedido en el uso del poder invocado en la escritura otorgada por el notario de Guadalajara. Reconocimiento por parte de don F. A. P. R., de no tener a su favor crédito alguno. Es decir se trata tan sólo de corregir y subsanar un error sin que se pueda deducir que se haya cometido delito alguno.»

IV

El notario autorizante de la escritura presentó el siguiente escrito de alegaciones: «El notario don Manuel Tejuca García, notario del Ilustre Colegio de Andalucía con residencia en Málaga, en relación con el recurso gubernativo número 1/2012, presentado en el Registro número 5 de los de Marbella, bajo el número 1387, en mi condición de notario autorizante de la escritura otorgada el día 12 de abril de 2012, número 970 de protocolo, objeto de calificación negativa y recurso, a los efectos pertinentes: Alego. Primero. En relación con el punto primero de la nota de calificación del registrador de la Propiedad, entiendo que de la escritura calificada se desprende la existencia de una “causa resolventi” en el sentido de que la misma constata la ineficacia de un negocio jurídico anterior consistente en una dación en pago formalizada entre los otorgantes de la escritura ahora calificada que se deja sin efecto por las razones esgrimidas en la misma, resultando, en consecuencia, clara la causa de la nueva atribución patrimonial a favor de la sociedad adquirente y recurrente. Segundo. Respecto del punto segundo, me remito al contenido del poder referido en la nota sobre el que emití el juicio de suficiencia previsto por la ley. Tercero. En lo que se refiere al tercero y último de los puntos de la nota de calificación, considera este notario, que hay un absoluto acuerdo de voluntades entre las partes en el sentido de reconocer la ineficacia de un negocio jurídico documentado anteriormente entre las mismas, como consecuencia de la cual, y, en evitación de los perjuicios que pudieran derivarse en caso de instar las acciones judiciales que a cada uno pudiera competir, declaran la ineficacia de dicho negocio y, en consecuencia, la readquisición de las propiedades objeto de la escritura por parte de la sociedad recurrente. Y a los efectos de que sirva de escrito de alegaciones, en relación con el recurso interpuesto y señalado en el encabezamiento, expido el presente en Málaga, a veinte de junio de dos mil doce.»

V

El registrador elevó el correspondiente informe en defensa de la nota, ratificándose en la calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1124, 1261, 1275, 1713 del Código Civil; 1.3, 2.1, 40.d), 79, 82, 103 de la Ley Hipotecaria y 173 y 196 de su Reglamento; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 1930, 31 de enero y 29 de julio de 1931, 16 de noviembre de 1938, 27 y 29 de diciembre de 1973, 30 de junio de 1987, 16 y 18 de octubre de 1989, 25 de septiembre de 1990, 2 de abril de 1991, 2 de noviembre de 1992, 4 de enero, 26 de mayo y 27 de septiembre de 1999, 8 de mayo de 2000, 21 de julio y 11 de septiembre de 2001, 1 de octubre de 2003, 10 de marzo y 2 de septiembre de 2004, 9, 10, 11 y 12 de julio de 2007, 24 de junio y 5 de agosto de 2011 y 9 y 20 de febrero, 31 de mayo y 4 de junio de 2012.

1. La primera cuestión que se plantea en este expediente, según la nota calificadora, es que «se solicita literalmente la inscripción del dominio de las fincas objeto de esta escritura a favor de la sociedad, pero no se determina la causa del negocio jurídico que posibilitaría la práctica de dicha inscripción».

Dentro de un sistema causal como es el sistema español, las inscripciones de dominio requieren la expresión de una causa adecuada, coherente y suficiente para la transmisión o atribución del mismo. Así lo ha venido declarando reiteradamente este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, pues la mera voluntad de adquirir y transmitir no basta en nuestro ordenamiento para provocar el efecto traslativo querido, siendo necesario expresar la causa (Resoluciones de 12 de marzo de 1930, 31 de enero y 29 de julio de 1931, 16 de noviembre de 1938, 30 de junio de 1987, 16 y 18 de octubre de 1989, 25 de septiembre de 1990, 2 de noviembre de 1992, 4 de enero, 26 de mayo y 27 de septiembre de 1999, 8 de mayo de 2000, 21 de julio y 11 de septiembre de 2001, 1 de octubre de 2003, 10 de marzo y 2 de septiembre de 2004, 9, 10, 11 y 12 de julio de 2007, 24 de junio y 5 de agosto de 2011, entre otras muchas).

Cuando el primitivo transmitente del dominio pretende obtener nuevamente la inscripción del dominio a su favor, como ocurre en este caso, pueden darse varias causas según los supuestos. Puede tratarse simplemente de que, pasado un tiempo desde la transmisión, el transmitente considere conveniente para sus intereses adquirir lo que transmitió y para ello sería necesario cualquiera de los medios establecidos en los artículos 609 del Código Civil y 2.1.º de la Ley Hipotecaria y demás concordantes. Podría también darse un supuesto de resolución del contrato por incumplimiento de obligaciones conforme al artículo 1124 del Código Civil, en cuyo caso, si no hay perjuicio de terceros, podría obtener la reinscripción mediante la acreditación fehaciente del incumplimiento de las obligaciones de la otra parte. Asimismo, pueden producirse casos de retracto convencional o pactos de retroventa o cumplimientos de condición resolutoria expresa, que tienen su propia causa en la eficacia del pacto que acompaña a la compraventa o transmisión. Es posible también la resolución por mutuo disenso, siempre que se concrete adecuadamente la causa y se cumplan los requisitos que ha señalado este Centro Directivo, en los que ahora no se entra por no darse este supuesto (Resoluciones de 27 y 29 de diciembre de 1973 y 2 de abril de 1991 en supuestos especiales). Pero cuando se pretende la declaración de ineficacia de una transmisión anterior por la vía extrajudicial, no basta la expresión de unos hechos por una de las partes y la mera comparecencia de la otra parte solicitando la inscripción del dominio a su favor, sino que debe concretarse de modo expreso, específico y coherente la causa.

Por tanto, con independencia de esas otras vías, cada una con sus requisitos y efectos, cuando por la mera declaración de alguna de las partes del negocio, aun con la comparecencia en la escritura de la otra parte, se expresan unos hechos a efectos de declarar la ineficacia de la escritura de transmisión anterior, ello no constituye causa jurídica adecuada y suficiente para la transmisión del dominio, pues no se trata de ningún

supuesto de transmisión ni de resolución de contrato ni de nueva transmisión, sino un supuesto de declaración de ineficacia negocial de distinta naturaleza y efectos, y además, señalando unos hechos que no tienen suficiente precisión respecto a los datos que resultan del asiento cuyo título se pretende declarar ineficaz.

El artículo 2.1.º de la Ley Hipotecaria hace referencia como títulos inscribibles, es decir, como causas de la inscripción, a los títulos traslativos y declarativos del dominio, pero no incluye las declaraciones de ineficacia de un negocio anterior por la mera expresión de unos hechos no suficientemente acreditados sobre la ineficacia del negocio anteriormente realizado.

Incluso en aquellos supuestos en que por sentencia firme se declara la nulidad absoluta de un negocio, el carácter declarativo de dicha sentencia lo es sólo respecto a la nulidad del negocio, pero no implica ninguna declaración directa del dominio ni una causa de inscripción del dominio, sino de cancelación de la inscripción conforme al artículo 79.2.º de la Ley Hipotecaria, y únicamente por vía de consecuencia, renace la inscripción anterior de dominio cuya causa sigue siendo la misma que tenía anteriormente en virtud del título adquisitivo anterior, pues la sentencia sólo es un vehículo de cancelación de la inscripción última para evitar que obstaculice si no se cancela, la vigencia de la inscripción previa que como consecuencia de la nulidad queda nuevamente vigente a pesar de que antes había sido extinguida por una inscripción de transferencia (cfr. artículo 76 de la Ley Hipotecaria).

Junto a la posibilidad de resolución judicial declarando la nulidad absoluta de un negocio, cabe también la posibilidad de acuerdo de las partes del negocio declarando la nulidad absoluta del mismo, pero como dice la nota calificadora, ya no se trata de la causa de una inscripción de dominio, que es lo que se solicita en la escritura, sino que requiere un acuerdo expreso de ambas partes o al menos las declaraciones expresas de ambas partes basadas en unos hechos acreditados y no simplemente manifestados, que podrían servir de causa para otra operación registral diferente como es la rectificación del Registro a través de la correspondiente cancelación de la inscripción siempre que exista el consentimiento expreso de cancelación por parte del titular registral y que dicho consentimiento se base en una causa adecuada y coherente, respecto a los datos de la transmisión inscrita que se pretende declarar ineficaz.

2. Partiendo de esto último, procede entrar en la segunda de las cuestiones planteadas en la nota calificadora y en el recurso, y es la de si en realidad lo que se documenta en el título calificado «es una rectificación de otra escritura por declaración de ineficacia de la misma» pero sin que se solicite la cancelación de la inscripción registral correspondiente, que ha de hacerse de forma expresa (artículo 79 de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento).

En relación con esta segunda cuestión, si realmente lo que se pretende en el documento no es la solicitud de reintegración del dominio o de inscripción del dominio, como literalmente se solicita, sino una rectificación del Registro, en tal caso, el principio de rogación y el de consentimiento causal, exigen que se solicite el asiento adecuado y sobre todo cumpliendo los requisitos de la cancelación, que son el consentimiento cancelatorio expreso y la causa expresa y coherente de la cancelación.

Respecto al consentimiento cancelatorio, este Centro Directivo se ha manifestado con flexibilidad huyendo de formalismos respecto a la solicitud del concreto asiento de cancelación, pero ello ha sido en relación con supuestos de cartas de pago de préstamos hipotecarios, que constituyen la causa de la cancelación de las hipotecas, lo que explica que en esos casos, se considerara excesivamente formalista exigir además un consentimiento de cancelación. Ahora bien, cuando se trata de la rectificación del Registro por declaración extrajudicial de la ineficacia de la escritura anterior en virtud de unos hechos meramente manifestados y sin consentimiento expreso para la cancelación por parte del titular registral y sin declaraciones expresas de ambas partes sobre la cancelación, en estos casos es exigible que se precise adecuadamente tanto el consentimiento expreso de cancelación como la causa suficiente y coherente para que tenga lugar la misma, y ninguna de las dos cosas se dan en el presente supuesto.

3. Así, hay que partir de que la cancelación de una inscripción por causa de nulidad absoluta del negocio se regula en los artículos 1.3.º, 40.d), 79.3.º, 82.1.º, 103.2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria y 196.2.º de su Reglamento.

La petición de cancelación por nulidad del título no puede hacerse de cualquier manera, pues el artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria establece el principio de salvaguarda judicial de los asientos, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Y se complementa esta declaración legal con la presunción del principio de legitimación de existencia y pertenencia del derecho inscrito a nombre del titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, conforme al artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria, lo cual exige desvirtuar adecuadamente esta presunción.

De ahí que el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, relativo al asiento de cancelación, en paralelismo con el artículo 6 de la misma sobre el principio de rogación en materia de asiento de inscripción, establezca el requisito de la «petición» de inscripción, al decir que «podrá pedirse», lo que excluye que el registrador pueda proceder de oficio en materia de cancelación, salvo los supuestos de caducidad de asientos.

Y uno de los supuestos en que puede pedirse la cancelación es el del número 3.º del citado artículo 79 según el cual, puede pedirse la cancelación de la inscripción «cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho». En este caso, ni se pide en la escritura la cancelación ni hay una declaración formal de nulidad del título ni por parte de los Tribunales ni por acuerdo o declaración unánime y expresa de todos los interesados y en virtud de causa adecuada, suficiente y acreditada, que tampoco basta que la declare unilateralmente algunos de los interesados y no la sociedad que aparece como titular registral, aunque comparezca también en la escritura sin representación suficiente, según luego se dirá.

A su vez, el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria incluye entre los supuestos de rectificación del Registro a solicitud de parte interesada y no de oficio por el registrador, el de «falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento». Se trata de un supuesto que ha de acreditarse debidamente, es decir, que es necesario que se declare judicialmente o que exista la nulidad acordada extrajudicialmente por los interesados del título que motivó la anterior inscripción. Y además, ha de constar de modo expreso el consentimiento del titular registral o resolución judicial sobre la cancelación. Ese consentimiento del titular registral también lo exige el artículo 82.1.º de la Ley Hipotecaria para los supuestos de cancelación, pero no como requisito único sino como requisito unido al causal propio de nuestro sistema, que, cuando no hay sentencia judicial, requiere el acuerdo de los interesados en el título declarando expresamente su nulidad. Los apartados 2.º y 3.º del artículo 103 de la Ley Hipotecaria exigen expresar en la inscripción «el nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación», así como «la expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate». A su vez, el artículo 196.2.º del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el sistema causal según la doctrina de este Centro anteriormente consignada, exige expresar la «causa o razón de la cancelación».

En este caso, la declaración de los dos hechos que según los declarantes determinan la ineficacia de la escritura anterior la hacen sólo algunos de los interesados en la escritura, pero no la titular transmitente, que se limita a comparecer por medio de representante cuyas facultades no son suficientes según ahora se verá y sin hacer tampoco ninguna declaración expresa sobre esos hechos, a pesar de que su desvirtuación resulta imprescindible teniendo en cuenta que se oponen a los datos que resultan de la inscripción anterior en que consta la transmisión con expresión de representación suficiente y existencia del crédito que ahora se pretende declarar ineficaz. Y no sólo eso, sino que tampoco se declara ningún consentimiento expreso de cancelación de la inscripción afectada por nulidad del título, sino que simplemente se solicita la inscripción del dominio, que no es congruente al menos directamente, con el supuesto de la nulidad absoluta del negocio, en que no se trata de declarar ni inscribir el dominio sino de cancelar la inscripción de dominio, sin perjuicio de que por vía de consecuencia, cobre de nuevo vigencia la inscripción anterior, pero sin que se pueda practicar ninguna nueva inscripción

de dominio distinta de la ya existente con anterioridad pues el título adquisitivo es el mismo que existía anteriormente y no ninguno nuevo.

Dice la parte recurrente y el notario en su informe, que existe «causa resolutionis», pero no se puede confundir la causa de nulidad absoluta del negocio con una causa de resolución, pues se trata de dos supuestos de ineficacia negocial totalmente distintos, ya que en la nulidad absoluta del negocio lo que tiene lugar es la cancelación de la inscripción, mientras que en la resolución, se puede plantear una reinscripción del dominio por el título complejo que resulta de la unión del que anteriormente ostentaba el transmitente junto con el título de resolución de contrato.

El acuerdo de voluntades de carácter extrajudicial sobre la declaración de nulidad del negocio no puede tampoco ser suficiente, a efectos registrales, de cancelación, cuando se trata de declaraciones de unos hechos que requieren algún complemento, precisión o explicación mayor que la que se ofrece en la escritura, para que se produzca coherencia causal con los hechos que resultan de la inscripción en la que consta la transmisión que se declara ineficaz por la vía extrajudicial.

El primero de los hechos que se declaran por algunos de los interesados representados es el de haber existido un exceso de facultades de representación por parte del que intervino en la escritura anterior en nombre de la sociedad entonces transmitente. Ahora bien, si de la escritura cuya declaración de ineficacia se pretende, resulta claramente acreditado el juicio de suficiencia de la representación por la declaración formal del notario conforme al artículo 98.2.º de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, y sin ninguna tacha de incongruencia por parte de la calificación del registrador, no basta la mera declaración escueta de un hecho que contradice lo que resulta de la escritura pública precedente y del asiento registral, por lo que dicho hecho no sólo debe tener la ratificación expresa y formal por parte de la sociedad en cuya representación se actuó, sino que debe recibir cumplida explicación esa extralimitación del poder y a qué se debe, pues no resulta del asiento tal exceso. A tal efecto, podría acompañarse la escritura de la que resultaba la representación para comprobar si hubo incongruencia en el juicio de suficiencia, o bien las correspondientes aclaraciones si de lo que se trata es de que esa representación no estaba vigente a pesar de que en dicha escritura se hizo expresa manifestación de la vigencia de la representación.

En cuanto al segundo hecho que declaran algunos de los intervinientes en la escritura anterior como base de la ineficacia de la misma, que es la inexistencia del crédito de la sociedad contra el adjudicatario en pago de las fincas, tampoco es suficiente esa escueta referencia cuando dicha declaración va en contra de lo que resulta de la escritura pública en que se confiesa la existencia del crédito y no sólo eso sino que en dicha escritura anterior se hizo remisión a la existencia del crédito en documento privado firmado por las partes e incorporado a la propia escritura. Este hecho tendría que desvirtuarse a través de una mayor explicación, pudiéndose aportar aquella documentación que acreditase que de la contabilidad de la sociedad transmitente resulta, en su caso, la inexistencia del crédito y el mantenimiento del bien en el patrimonio de la sociedad del bien que constaba transmitido según el Registro durante ese período de tiempo desde la fecha de la última inscripción, o bien las declaraciones y elementos de prueba que explicasen esa discordancia con los datos de la inscripción, pues en otro caso, los hechos que se declaran no serían coherentes con los que resultan del Registro, a efectos de obtener una rectificación o cancelación de los asientos.

4. Por lo que se refiere a otra de las cuestiones planteadas en el expediente, que es la que se contiene en el fundamento de Derecho segundo de la nota calificadora, se dice que «el contenido de la declaración del representante de la entidad “Interseagem Corp.” ha de ser objeto de un mandato expreso (artículo 1713 del Código Civil) y éste no se aprecia entre las facultades que le fueron otorgadas en el poder autorizado ante el notario de Gibraltar, don Eric Charles Ellud, el 20 de diciembre de 2006, el cual se incorpora a la escritura calificada», procede confirmar la nota calificadora.

Efectivamente, en la lista de facultades conferidas según el testimonio incorporado a la escritura, no aparece ninguna que consista en la inscripción del dominio como consecuencia de la declaración de ineficacia de una escritura pública anterior en la que la propia sociedad compareció representada por otro representante, que ahora dice que se excedió en su representación.

Hechos y actuaciones tan relevantes y específicas para la sociedad representada como son los de que desembocan en que unas fincas que constan ya transmitidas hace tan solo unos meses por la sociedad, permanezcan en el dominio de la misma en virtud de una declaración de ineficacia de la transmisión, basada en que los créditos a favor de la sociedad que motivaron la transmisión por adjudicación en pago eran inexistentes y que su representante en aquella escritura se excedió en la representación, no se incluyen en ninguno de los apartados del documento de poder que por testimonio se incorpora a la escritura.

El artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, establece como requisito para acreditar la representación, la reseña por parte del notario del documento de poder, y el juicio de suficiencia del mismo respecto a las facultades representativas. Pero también el precepto exige la congruencia del juicio de suficiencia y la calificación registral de esa congruencia, y en este caso, no existe tal congruencia, pues de la lista de las facultades del poder, que constituyen las premisas del juicio de suficiencia, no resulta ninguna facultad que consista en admitir la declaración de ineficacia de una escritura anterior por unos hechos especiales y atípicos como son los anteriormente expresados, que conforme a lo dispuesto en el artículo 1713 del Código Civil, tal como señala la nota calificadora requirieran poder expreso, que no resulta de la escritura de poder del notario de Gibraltar exhibido al notario autorizante y testimoniado en la escritura, sin que el registrador lo haya pedido sino que consta incorporado a la escritura, por lo que ha de ejercer respecto al mismo el requisito de la calificación registral del artículo 98.2 sobre la congruencia o incongruencia del juicio de suficiencia. Ello aparte de que el juicio de suficiencia se manifiesta en la escritura de forma muy escueta con referencia exclusiva al acto que se realiza en la escritura, que no aparece enumerado en la lista de facultades del poder testimoniado en la escritura presentada e incorporado a la misma, por lo que si no fuera porque ha sido testimoniado voluntariamente en la escritura, hubiera requerido una mínima fundamentación del juicio de suficiencia, tal como ha recordado recientemente este Centro Directivo en Resoluciones de 9 y 20 de febrero de 2012 y 31 de mayo y 4 de junio de 2012.

5. En cuanto a la referencia al artículo 104 del Reglamento Hipotecario, se trata de una cuestión que no entra en el ámbito del recurso gubernativo por no ser propia de la calificación registral, sino de supuesto distinto de ella, razón por la cual este Centro Directivo no puede entrar en dicho precepto en este procedimiento.

En virtud de todo lo anterior, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota calificadora en los términos señalados en los Fundamentos de Derecho.

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, 4 de agosto de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.