

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3344 *Resolución de 22 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Elda n.º 2 por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don R. P. P., en su propio nombre y derecho, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Elda número 2, don José Ramón Alconchel Sáiz-Pardo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Elda, don Antonio Latour Brotons, el día 2 de marzo de 1992, número 402 de protocolo, doña J. C. P., en su propio nombre y derecho, y además en representación de don J. C. P. C., don F. L. P. C., don J. P. P. C., don A. J. P. C., doña L. I. P. C. y doña M. J. O. P., venden a don R. P. P., la finca registral 14.506 del citado término municipal, que la adquiere para su sociedad de gananciales.

II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Elda número 2 el día 28 de octubre de 2013, asiento 866 del Diario 109, y fue calificada negativamente el día 19 de noviembre de 2013, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «En relación al documento de fecha 2 de marzo de 1992, del Notario Antonio Latour Brotons, número de protocolo 402/1992, presentado por don R. P. P., el día 28/10/2013, a las diez horas, con el número de entrada 5884, con el asiento del Diario arriba indicado... Hechos 1) Resultando del mismo que doña J. C. P., interviene en su propio nombre y derecho, y en nombre y representación de don J. C., Don F. L., don J. P., don A. J., y doña L. P. C, en virtud de poder que los mismos le tienen conferido ante el notario de Salamanca, don Julio Rodríguez García, el 8 de noviembre de 1991; y además, en nombre y representación de doña M. J. O. P. en virtud de Poder General otorgado en Viena, el 10 de diciembre de 1991, ante don Alejandro Polanco Mata, Consejero de Embajada de España en Viena, en funciones notariales, n.º 201 de orden; sin que se acompañen o transcriban dichos poderes, ni se exprese la suficiencia de las facultades representativas de doña J. C. P. para el acto que otorga.–Fundamentos de Derecho 1) Conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, la calificación se extenderá a "... la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas...". 2) Conforme a los apartados primero y segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre: "1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, 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.–2. 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”. Y en base a ellos, suspendo la inscripción del documento por el defecto subsanable de no acreditarse fehacientemente las facultades de la representante, doña J. C. P., para este acto.—Contra esta calificación (...) No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Elda, diecinueve de noviembre del año dos mil trece.—El registrador (firma ilegible)».

III

La anterior calificación fue recurrida por el don R. P. P., mediante escrito que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Elda número 2 el día 3 de diciembre de 2013, en el que se formulan las siguientes alegaciones: «... I. En el antecedente de hecho del escrito de calificación refiere el registrador que “sin que se acompañen o transcriban dichos poderes, ni se exprese la suficiencia de las facultades representativas de doña J. C. P. para el acto que otorga”. II. Argumentado al efecto para suspender la inscripción del documento referido, que el mismo contiene el defecto subsanable de “no acreditarse fehacientemente las facultades de la representante, doña J. C. P., para este acto”, con base en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98, apartados primero y segundo, de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre. III. Ahora bien, incurre el Registrador en un error de derecho, que según el artículo 6.1, párrafo segundo, del Código Civil produce el efecto de su rectificación, por cuanto que según el apartado segundo del referido artículo 98 de la Ley 24/2001 establece que 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 tanto, ni que decir tiene que el registrador ha errado en las facultades que le confiere la propia ley, cuando pretende que se subsane el defecto de acreditarse las facultades de la representante, doña J. C. P., para este acto, ignorando el imperativo legal “sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”».

IV

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 11 de diciembre de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución; 1216, 1217, 1218, 1259, 1721 y 1722 del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 1997; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 28 de mayo, 11 de junio y 13 de julio de 1999, 17 de febrero y 3 de marzo de 2000, 3 y 23 de febrero de 2001, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio, 19 de julio y 29 de septiembre de 2003, 20 de enero, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, 2 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 5, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) y 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª)

de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.^a y 3.^a), 13, 22 (2.^a), 23 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 24 (1.^a, 2.^a y 3.^a), 26 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a), 27 (1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a), 28 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 29 (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a) de septiembre, y 4 y 15 (2.^a) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 19 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.^a, 2.^a y 3.^a) y 2 (1.^a y 2.^a) de junio, 19 de julio, 29 (1.^a y 2.^a), 30 (1.^a y 2.^a) y 31 (1.^a y 2.^a) de octubre, las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 y 13 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo de 2009, 4 de agosto y 21 de octubre de 2011, 27 de febrero, 1 de marzo y 6 de noviembre de 2012, y 9 de enero y 28 de junio de 2013, entre otras.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso el título calificado es una escritura de compraventa de determinada finca registral del término municipal de Elda, otorgada el día 2 de marzo de 1992, en cuyo otorgamiento varios de los vendedores, personas físicas, actúan representados por una apoderada, también persona física, doña J. C. P., que acredita su representación mediante sendas escrituras de apoderamiento de las que se expresan en el título de transmisión como datos identificativos el respectivo notario (y cónsul en funciones notariales) autorizante, sus fechas y números de protocolo, y cuyas copias auténticas se exhiben al notario. Además, el notario manifiesta que tales copias «se acompañará[n] a la copia que de ésta se expida», añadiendo finalmente que «en los expresados conceptos, y previa manifestación de doña J. C. P. de que los poderes que ostenta se encuentran en pleno vigor en este momento, tienen a mi juicio la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de compraventa». Las mencionadas escrituras de poder, sin embargo, no se acompañaron a la escritura de compraventa presentada y objeto de la calificación recurrida.

El registrador suspende la inscripción por el defecto subsanable de «no acreditarse fehacientemente las facultades de la representante» para llevar a cabo el acto formalizado. Por su parte, el recurrente impugna dicha calificación por entender que el registrador se ha extralimitado en sus funciones ya que el párrafo segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, establece que 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, entendiéndose que el registrador no ha respetado el citado límite legal al exigir para la subsanación que se transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

2. El recurso no puede prosperar, y ello por dos motivos igualmente evidentes: en primer lugar, porque se basa en una interpretación equivocada del artículo 98 de la Ley 24/2001 y, en segundo lugar, porque en cualquier caso este precepto no es aplicable, por razón de su ámbito temporal de eficacia, al presente supuesto. Este segundo motivo haría innecesario en rigor el análisis del primero si no fuera porque precisamente en el mismo precepto se basa, en parte, la propia fundamentación de la calificación para justificar la suspensión de la inscripción y, en fin, porque frente al principio de la economía procedimental debe prevalecer en este caso la necesidad de evitar cualquier atisbo de que la presente Resolución pueda incurrir en un eventual vicio de incongruencia omisiva, atendido el contenido del acuerdo de calificación y del citado escrito del recurso.

Comenzando, por tanto, por el primer elemento obstativo a la tesis del recurrente, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. por todas, Resolución de 6 de noviembre de 2012), es principio básico de nuestro sistema registral derivado del constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), la exigencia del consentimiento auténtico del titular registral, por sí o por sus legítimos representantes, para la inscripción de cualquier acto que le afecte, o en su defecto que haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento determinante del

asiento por sí, o por sus herederos legalmente acreditados. Exigencia que se hace efectiva a través del control que sobre los títulos inscribibles realiza el registrador conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento en consonancia con los principios de legitimación registral y tracto sucesivo proclamados por los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria. Y que no sólo responde a la protección de los derechos del titular registral salvaguardados jurisdiccionalmente (artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sino también a las exigencias, derivadas de nuestro sistema constitucional de seguridad jurídica preventiva proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución, de las de protección de los terceros que contratan confiados en los pronunciamientos registrales y de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción de sus derechos (cfr. artículos 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Este necesario control registral de la debida intervención del titular registral en los actos inscribibles que le afectan exige, de acuerdo con la doctrina tradicional de este Centro Directivo, que en los casos en los que no actúe por sí, sino a través de sus legítimos representantes, la calificación registral sobre la debida intervención del titular registral deba proyectarse sobre la legalidad, existencia, subsistencia y suficiencia de la representación en los términos legalmente previstos y de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo. Es en este contexto en el que debe analizarse la alegación del recurrente basada en el artículo 98 de la Ley 24/2001, reformado por Ley 24/2005, igualmente invocado por el registrador, en sentido antitético, como fundamento de su calificación, por lo que se hace necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la interpretación de tal precepto.

3. Señala el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 98 establece que: «La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, por todas, Resolución de 22 de octubre de 2012), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Igualmente el Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2011, la calificación del registrador en esta materia se proyecta

sobre «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», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012).

Los fundamentos jurídicos y lógicos de esta exigencia de expresión o identificación correcta de las facultades representativas, en relación con la calificación de la congruencia del juicio notarial de su suficiencia, los expone con claridad la Resolución de 4 de junio de 2012, al declarar: «Un juicio que para que sea tal, y no hay duda de que el de congruencia lo es, debe poder llegar tanto a una conclusión positiva como negativa; alternativa esta última que sería imposible y por tanto conduciría a la inutilidad del mandato de control de la congruencia que impone el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, si el juicio de suficiencia pudiese entenderse cumplido con fórmulas universales o apodícticas, de carácter general (como los que se limitan a afirmar la suficiencia del poder para este otorgamiento u otros similares, sin hacer, incluyan o no la denominación expresa del acto, una previa referencia, por breve que sea, a la o las facultades representativas resultantes del poder que ejercita el apoderado). La congruencia, cuya doctrina se ha desarrollado en sede del proceso civil, en su vertiente fáctica (*iudex iudicet allegata et probata partium*), como juicio que es sobre otro juicio (en este caso, el de suficiencia), exige que se aporten los datos necesarios para poder comprobar, a la vista del contenido del documento autorizado, que el juicio cuya congruencia se examina, primero, se fundamenta en hechos aportados por la parte (es decir, en este caso, el contenido del poder) y, segundo, no en otros distintos, introducidos irregularmente por el juzgador (cfr., por analogía, artículo 216 y 218.1.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No se trata tanto, en consecuencia, de vigilar la coherencia entre la conclusión a la que llega el juicio cuya congruencia se examina y los fundamentos de que parte; como que esos fundamentos fácticos sean precisamente los aportados por la parte y no otros incorporados por fuera por el juzgador. Lo que exige que en el juicio cuya congruencia hay que controlar se recojan, además de la conclusión, las premisas –en este caso, la o las facultades tomadas del poder, aportado por la parte, que fundamentan el juicio– ya que, de no hacerse así, sería imposible comprobar si, en el sentido antes explicitado, es el juicio de suficiencia congruente o no. Por ello, como ya dijo la Resolución de este Centro Directivo de fecha 27 de febrero de 2012, la revisión de la congruencia del juicio de suficiencia con el contenido del título (tal como impone el artículo 98.2 reformado, antes citado) exige que se incluyan en la escritura sujeta a calificación los “datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad que presupone la apreciación de la representación y el (concreto) acto o contrato documentado, sin que basten meras fórmulas de estilo o apodícticas como las que se limitan a hacer una simple aseveración (cuya congruencia, de no hacerse así, sería de imposible control) de que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado”».

Por ello, como ha señalado la Resolución de 28 de junio de 2013, si el juicio de suficiencia aparece contradicho por el contenido del propio documento debe ser considerado, conforme a la doctrina expuesta en los precedentes fundamentos de Derecho, como incongruente y, como tal, no admisible a los efectos de entender acreditada la representación (cfr. artículos 98 de la Ley 24/2001 y 18 de la Ley Hipotecaria). Y ello por cuanto al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes; es decir, los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Este es el sentido de la Resolución de este Centro Directivo de 17 de enero de 2005 cuando señalaba, en un supuesto de inserción parcial que «en este caso, en que el poder ha sido correctamente reseñado, 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». Y, a modo de conclusión, como indicaba la Resolución de consulta vinculante de 12 de abril de 2002, «las presunciones de veracidad y de integridad de que goza el documento

público notarial [confróntense artículo 17 bis, apartado b), de la Ley del Notariado, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, “Los documentos públicos autorizados por notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en ésta u otras leyes”] debe armonizarse con la presunción de exactitud de los asientos del Registro y de legitimación de que goza el titular registral (confróntese artículo 38 de la Ley Hipotecaria), basada en la calificación del título realizada por el registrador».

Finalmente, para completar esta exposición sistemática de la doctrina de este Centro Directivo en la materia, en la parte relevante para la resolución del presente recurso, hay que recordar igualmente que si bien el artículo 98 de la Ley 24/2001 facilita la prueba de la representación ante el Registro, sin embargo, como señala la Resolución de 6 de noviembre de 2011, no por ello «dispensa de practicar el asiento –con arreglo a los principios de celeridad y defensa del interés público en que hay que comprender también el interés de los usuarios para cuya defensa y protección, no en último sino en primer término, fueron pensados tanto los notarios públicos como los Registros de la Propiedad– si de los datos que resultan de la escritura, o que pueda procurarse por sí mismo, le permiten asegurarse completamente de la existencia, suficiencia y subsistencia de la representación alegada: de la misma forma que –aun faltando el cumplimiento de todos los deberes por parte del notario prevenidos en el artículo 98– se entenderían automáticamente subsanados con la presentación de las escrituras y documentos originales de los que resulte la representación (que el precepto prohíbe al registrador exigir pero no a la parte aportar). Estamos, en efecto, sólo ante formas de facilitación de la prueba que habían sido ya utilizadas –aunque ciertamente con un grado de vinculación diferente ya que el registrador siempre puede prescindir de ellas– en los artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario».

En el presente caso, el Notario autorizante de la escritura de compraventa calificada no emitió ningún juicio sobre la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido en relación con las concretas facultades que se pretenden ejercitar, que tampoco reseña ni identifica en forma alguna. Por ello, partiendo de la premisa de la aplicabilidad al caso del reiterado artículo 98 de la Ley 24/2001 (premisas que, como se verá, no concurrían) era correcto el planteamiento que hacía el registrador en su calificación en el sentido de que, a falta de cumplimiento por parte del notario autorizante del título calificado de los requisitos impuestos por el citado precepto, cabría la posibilidad alternativa de su subsanación por la vía de la aportación de las propias escrituras de apoderamiento.

4. En cuanto al segundo obstáculo para la estimación del recurso, estriba precisamente en el hecho de que por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada (2 de marzo de 1992), el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no era aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. En efecto, como ha afirmado con anterioridad este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 20 de enero de 2004, 21 de octubre de 2011 y 1 de marzo de 2012) esta cuestión, la de la determinación del ámbito de eficacia temporal del citado precepto, ha de resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada. No es posible seguir el criterio de que es la fecha de la inscripción la que ha de tenerse en cuenta puesto que las leyes citadas imponen una determinada forma de actuar al notario, por lo que no pueden aplicarse a los actos o negocios autorizados por éste con anterioridad.

Por ello el presente recurso ha de resolverse conforme a la normativa que estaba en vigor en el momento de la autorización de la escritura calificada, esto es el 2 de marzo de 1992. Pues bien, hay que tener en cuenta que, conforme a la redacción de los artículos 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial entonces vigente, el notario debía insertar en el cuerpo de la escritura o incorporar a ella, originales o por testimonio, las certificaciones o documentos fehacientes que acreditaran la representación legal o voluntaria de quien compareciera en nombre de otro. También se admitía que de tales documentos acreditativos de la representación se insertara lo pertinente, debiendo añadir

que en lo omitido no existía nada que desvirtuara lo transcrito o testimoniado; y, asimismo, se permitió según tal regulación reglamentaria «reseñar en la matriz los documentos de los que resulta la representación, haciendo constar que se acompañarán a las copias que se expidan», sin necesidad de su inserto ni de su incorporación.

Y esta última fue precisamente la fórmula documental acogida por el notario autorizante de la escritura calificada, al hacer constar en relación con el compareciente lo siguiente: «Intervienen: En su propio nombre y derecho, y doña J. C. P., además de por sí, en nombre y representación de los siguientes señores... en virtud de poder que los mismos le tienen conferido ante el notario de Salamanca, don Julio Rodríguez García, el 8 de noviembre de 1991, n.º 3.478, copia autorizada del mismo tengo a la vista, considero bastante y acompañará a la copia que de ésta se expida. Y además doña J. C. P. interviene en nombre y representación de... en virtud de poder general, otorgado en la ciudad de Viena, el 10 de diciembre de 1991, ante don Alejandro Polanco Mata, Consejero de la Embajada de España en Viena, en funciones notariales, n.º 201 de orden, copia autorizada del mencionado poder tengo a la vista, fotocopia autenticada acompañará a la copia que de ésta se expida».

Sin embargo, en el presente caso no se ha acompañado a la escritura de compraventa calificada copia autorizada de las citadas escrituras de apoderamiento, cuya aportación era necesaria a efectos de acreditar la representación, en los términos que se han indicado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación registral, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 22 de febrero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.