

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4012 *Resolución de 10 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid nº 5 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. A. F. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de julio de 2015 por la notaria de Valladolid, doña Carmen Fernández-Prida Casado, número 1.021 de protocolo, se procedió, por parte de don J. L. C., actuando como apoderado, en nombre y representación de don M. R. F., a vender a don J. A. F. C. la finca que en la misma se describe. Don J. L. C. hace uso del poder otorgado a su favor por don M. R. F., en escritura autorizada por la notaria de Valladolid, doña Carmen Fernández-Prida Casado, el día 27 de marzo de 2015, número 418 de protocolo, haciendo constar la notario autorizante que tiene a la vista copia autorizada de la misma. Consta en la intervención: «En dicho poder, se confieren al apoderado, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, facultades representativas suficientes para llevar a cabo el negocio jurídico objeto de esta escritura, y cuya calificación jurídica consta en el párrafo referente a la identidad y juicio de capacidad de los comparecientes, al que me remito».

II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 el día 30 de julio de 2015, causando el asiento 505 del Diario 86. Dicha escritura, junto con la de poder autorizada el día 27 de marzo de 2015 por la notaria de Valladolid, doña Carmen Fernández-Prida Casado, número 418 de protocolo, fue calificada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Recibida en este Registro a las 13 horas 29 minutos 31 segundos del día 30/07/2015, telemáticamente, copia electrónica exacta de la escritura autorizada el día 30/07/2015, por la Notario de Valladolid doña Carmen Fernández-Prida Casado, número 1021 de protocolo, se le asignó el número de entrada 3567 y se presentó en este Registro el día 30/07/2015, bajo el asiento 505 del Diario 86, suspendida la calificación por encontrarse el documento en la situación establecida por el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, siendo aportada con fecha 10 de agosto de 2015 primera copia autorizada en soporte papel expedida el tres de agosto de dos mil quince, a instancia de don J. A. F. C., liquidada del impuesto y acompañada de la carta de pago, habiéndose aportado el 22 de octubre de 2015 escritura de poder autorizada el día 27 de marzo de 2015 por la Notario de Valladolid doña Carmen Fernández-Prida Casado, número 418 de protocolo, y una vez despachado con fecha 20 de octubre de 2015 el título previo presentado bajo el asiento 469 del diario 86; el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve denegar la práctica de la inscripción solicitada, por observarse el siguiente defecto: Hechos: Mediante escritura autorizada el día 30 de julio de 2015 por la Notario de Valladolid doña Carmen Fernández-Prida Casado, número 1021 de protocolo, se procede por parte de don J. L. C. actuando como apoderado, en nombre y representación de don M. R. F., a vender a don J. A. F. C. la finca que en la

misma se describe. Don J. L. C. hace uso del poder otorgado a su favor por don M. R. F., en escritura autorizada por la notario de Valladolid doña Carmen Fernández-Prida Casado, el día 27 de marzo de 2015, número 418 de protocolo, haciendo constar la notario autorizante que tiene a la vista copia autorizada de la misma. Consta en la intervención «En dicho poder, se confieren al apoderado, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, facultades representativas suficientes para llevar a cabo el negocio jurídico objeto de esta escritura, y cuya calificación jurídica consta en el párrafo referente a la identidad y juicio de capacidad de los comparecientes, al que me remito». Se acompaña la escritura de poder autorizada por la notario de Valladolid doña Carmen Fernández-Prida Casado, el día 27 de marzo de 2015, número 418 de protocolo, de la que resulta que don M. R. F. «confiere poder especial, tan amplio y bastante como en derecho se requiera, a favor de don J. L. C., mayor de edad, casado, abogado, vecino de (...), y con DNI/NIF número (...), para que, en nombre y representación del poderdante, ejercite las facultades que se relacionan a continuación, en relación única y exclusivamente con la participación indivisa que corresponde al poderdante en la vivienda sita en Simancas (Valladolid) calle (...) (finca 9.167 del Registro de la Propiedad número cinco de Valladolid). Primera. Administrar... Segunda: Venda por el precio y con sujeción a los pactos y condiciones que libremente estipule, la participación indivisa que al poderdante le corresponda sobre la finca citada: Tercera... Cuarta. Extinga el condominio existente en la finca, realizando las adjudicaciones que tenga por conveniente. Quinta...». Consta en la escritura que don M. R. F. es titular del pleno dominio de la finca y le pertenece por adjudicación por extinción de condominio (...). Del Registro resulta: - Que mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid don Antonio Álvarez Hernández el 24 de marzo de 2004, número 688 de protocolo, don M. R. F. y doña (...) adquirieron la finca objeto del título calificado por mitades e iguales partes proindiviso, con carácter privativo. - Que por Decreto (...) se adjudicó la totalidad de la finca a favor de don M. R. F. por venta en pública subasta del bien indivisible. Fundamentos de Derecho: Conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, modificado por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005 de 18 de noviembre de reformas para el impulso de la productividad: 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. Por lo que se refiere a la expresión del juicio notarial de suficiencia de la representación y a la calificación registral de la congruencia del mismo a que se refiere el artículo 98.2 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, según la redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2.011, ha declarado que el citado artículo es una norma especial distinta de la norma general del artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, reconociendo que la calificación registral en estos casos, se proyecta sobre la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia, pero también la congruencia de éste con el contenido del título inscribible. Y la D.G.R.N. (Resolución de 04/06/2012) dice: 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 otras 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 táctica (*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 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». Aún faltando el cumplimiento de todos los deberes por parte del Notario prevenidos en el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, tales defectos se entenderán automáticamente subsanados con la presentación de la escritura de la que resulte la representación -que el precepto prohíbe al Registrador exigir, pero no a la parte aportar- (Resolución de la DGRN de 24 de junio de y 22 de febrero de 2014). Lógicamente siempre que de dicha escritura resulte que el apoderado tiene facultades representativas suficientes. Es doctrina de la DGRN que la interpretación del poder debe hacerse con expresa cautela y rigor para evitar que, por averiguaciones más o menos aventuradas, puedan entenderse incluidas en él facultades que no fueron concedidas, y ello, no por estricto rigor formalista, sino exclusivamente tomando en consideración los intereses del poderdante, los cuales se verían puestos en peligro si esa libertad interpretativa condujera a la extensión del poder más allá de los supuestos que el poderdante previó y consintió. Conforme al artículo 1259 del Código Civil: Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante. El artículo 65 de la Ley Hipotecaria establece que las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. Esta distinción entre las dos clases de defectos, forma parte de la propia calificación registral, dando lugar a la suspensión de la inscripción en caso de defectos subsanables y a la denegación en caso de defectos insubsanables, (cfr artículos 19 bis, párrafo segundo, 65 y 66 de la Ley Hipotecaria entre otros). El primer efecto de la calificación de un defecto como insubsanable es la imposibilidad de extender anotación de suspensión. Como ha sostenido la D.G.R.N. en numerosas resoluciones (cfr Resoluciones de 12 de mayo de 1992, 23 de octubre de 1999, 24 de octubre de 2001 y 30 de marzo de 2005), un criterio básico para diferenciar una u otra falta, es la posibilidad de retrotraer a la fecha del asiento de presentación los efectos registrales del título una vez que sean removidos los obstáculos que impidieron la inscripción del mismo, retroacción que sólo es posible en el caso de defectos subsanables, por el contrario, mediando un defecto insubsanable o motivo de denegación, y no de mera suspensión, no es posible mantener la prioridad derivada del asiento de presentación del

título defectuoso, siendo definitiva la ineficacia registral del título. Se conjugan de esta manera los artículos 17 y 25 de la Ley Hipotecaria, precepto éste último que considera fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma, con el artículo 65 de esta misma ley. En los supuestos de negocio otorgado en representación de otro sin poder o con poder insuficiente, el Código Civil considera que el negocio es nulo. Su posible ratificación ha llevado a considerar estos negocios bien como nulos, pero con una nulidad susceptible de convalidación; bien como negocio inexistente en tanto no se ratifique; o bien, por último, como un negocio sujeto a la conditio iuris de la ratificación (cfr Resolución de la D.G.R.N. de 25 de mayo de 2007). Cualquiera que sea la posición que se adopte, se trata de un negocio incompleto en el momento de la presentación del título, con eficacia inter partes desde el momento en que se produzca la ratificación y con inoponibilidad a terceros que hayan adquirido algún derecho en el «medio tiempo». Y vistos además los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria. Resuelvo denegar la inscripción por observarse el siguiente defecto: El juicio de suficiencia que realiza el notario autorizante en relación con las facultades representativas de don J. L. C. como apoderado de don M. R. F., no es congruente al carecer don J. L. C. de facultades representativas suficientes para vender la finca de la que al día 30 de julio de 2015 es dueño don M. R. F. en su totalidad. En el poder que don M. R. F. confirió a don J. L. C. y en virtud del cual actúa, le facultó para vender la participación indivisa que al poderdante le corresponda sobre la finca, o para extinguir el condominio existente sobre la finca. Siendo en la actualidad don M. R. F., dueño de la totalidad de la finca, y habiendo facultado a don J. L. C. para, o bien vender la participación indivisa que le corresponda, o bien para extinguir el condominio que ostentaba sobre la finca, don J. L. C. carece de facultades representativas para vender la totalidad de la finca, pues ni está vendiendo la participación indivisa que al poderdante corresponda sobre la finca, ni está extinguiendo ningún condominio que don M. R. F. ostente sobre la finca, que fue para lo que don M. le facultó. Este defecto se califica como insubsanable, toda vez que se trata de un negocio incompleto, en la fecha que en que el título ha sido presentado en el Registro, y que ha de ser ratificado por don M. R. F., y si bien los efectos de dicha ratificación se retrotraen inter partes a la fecha del documento ratificado, ello no puede perjudicar los derechos adquiridos en el ínterin por terceros que hayan presentado su título en el Registro, respecto de los cuales la ratificación no produciría efectos sino desde la fecha de la presentación de la escritura de ratificación en el Registro. Contra esta calificación (...). Se hace constar que: - En el Registro consta que la finca linda por el fondo, con pasillo de acceso a espacio libre privado colectivo. - Con fecha 15 de julio de 2013, ha tenido entrada en este Registro oficio suscrito por doña M. D. L. M., Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente en Valladolid, de la Junta de Castilla y León, dando cuenta de que mediante Orden de 20 de mayo de 2013, del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, se ha autorizado al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid, el inicio del expediente de deslinde parcial de la «(...)», incluyendo los abrevaderos, descansaderos y cuantos terrenos le son propios en los términos municipales de Geria y Simancas, según lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; e indicando que por tratarse de una vía pecuaria, el ejercicio de estas facultades se realiza conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León. Valladolid, a tres de noviembre del año dos mil quince El registrador, Fdo. María José Triana Álvarez».

III

Don J. A. F. C., una vez se le notificó esta calificación desfavorable, solicitó la pertinente calificación sustitutoria, que recayó, con arreglo al cuadro de sustituciones, en el registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, quien confirmó íntegramente la calificación inicial mediante nota de fecha 13 de noviembre de 2015.

IV

Contra la calificación negativa del título, don J. A. F. C. presentó recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito de fecha 25 de noviembre de 2015. En dicho escrito, resumidamente, se alegaba lo siguiente: «(...) 2º. La cuestión que aquí se debate se limita a apreciar si el poder de representación concedido por el vendedor era suficiente para la validez del acto de compraventa, y a quien corresponde la valoración de su suficiencia. Creo entender que, según el argumentario de los registradores citados, es al registrador a quien se le atribuye el juicio de congruencia de los documentos con la naturaleza del acto, y en su opinión, en el presente caso, las facultades de representación del apoderado no son suficientes para la venta de la totalidad de la propiedad, pues el poder se otorga, literalmente «para la venta de la participación indivisa que al poderdante le corresponda sobre la vivienda». (...) Para los registradores citados los términos del poder comentado habilitarían, por ejemplo, para vender 1 parte de 256 (menos del 0,05) o 255 partes de 256 (más del 99,5%) pero no el 100% de la titularidad. «Parte» o «participación» es según la RAE la «porción que corresponde a alguien en un reparto o distribución». ¿Dónde está dicho que una porción no puede ser el 100% de una cosa o que alguien no pueda recibir en un reparto el 100% de la participación indivisa de algo? Tal interpretación no casa con la realidad social del tiempo a que alude el artículo 3 Código Civil. 3º. [Continúa reseñando parte de la argumentación contenida en la calificación sustitutoria] El comprador no puede invocar la doctrina de los actos propios, pero el Registrador, para justificar la voluntad del poderdante, valora los actos de éste, en particular la elección de la fecha en que otorgó el poder. 4º. La doctrina jurisprudencial de los actos propios y del artículo 1.4 del Código Civil, informador de los principios generales del derecho, exige para vincular a su autor que sus actos sean inequívocos y definitivos, en el sentido de crear, establecer y fijar o modificar una determinada relación jurídica, con la que producen estado, SSTS de 31/01/1995, 30/09/1996, 24/004/2001... En la escritura pública se indican los medios de pago, que son éstos: el día 3 de junio hice una primera entrega a cuenta del precio de la vivienda por 10.000 euros. Dicho pago se efectuó al vendedor, (...). No estamos ante una aprobación tácita, como dice el Registrador, sino ante un poder, que es un título adecuado al acto, y ante unos actos inequívocos y definitivos del poderdante que acreditan la plena validez del poder. 5º. Cuando el Registro núm. 5 me cita para recoger la calificación, me entrega la escritura presentada por mí y un poder, que yo ni siquiera conocía y que es el meollo de la presente controversia. No entiendo por qué razón alguien remitió a la Registradora el citado poder. Se dice que la Notario realizó un juicio de suficiencia del poder con fórmulas generales o apodícticas. Una cosa es una fórmula apodíctica y otra es la única manera de decir algo que se entienda, salvo que lo que se pretenda sea que para evitar supuestas fórmulas apodícticas haya que acudir a cursiladas ininteligibles, pretensión que carece de sentido. Escrituras, sentencias, resoluciones administrativas, contienen párrafos normalizados. Centenares de miles de resoluciones administrativas dictadas cada año tienen motivaciones estandarizadas. Empezando por las multas de tráfico. Siguiendo por las resoluciones de embajadas y consulados que resuelven decenas de miles de peticiones de visados limitándose el cónsul a poner una simple cruz delante de los motivos generales de denegación. Continuando por las liquidaciones provisionales de la Agencia Tributaria y demás administraciones tributarias, como bien sabe el Registrador de Olmedo, pues es titular de la oficina liquidadora del mismo nombre cuyas liquidaciones son todas normalizadas, no individualizadas. Sin que los Tribunales vengán considerando que tales resoluciones son nulas por carecer de motivación, pues de otro modo sería imposible un tratamiento masivo de procedimientos. La Notario ha realizado una valoración de la suficiencia del poder. Es a ella a quien le corresponde la valoración, constituyendo una extralimitación la revisión que de dicha suficiencia hace la Registradora. Si la responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera reclamarse por la inadecuada valoración de los poderes es exigible legalmente al notario, no al registrador, es completamente ilógico que la valoración última de los poderes le corresponda a quien no asume responsabilidad alguna por la misma. El vendedor es un profesional autónomo. Nadie garantiza que en este intervalo pueda

«colarse? en el Registro algún embargo, pongamos de Hacienda o la Seguridad Social, y en ese caso ¿a quién exige el comprador la responsabilidad por los daños y perjuicios incluso morales, que le cause esta situación? ¿Al Notario, al registrador, al vendedor, al apoderado?. 6º. No me explico ciertas afirmaciones que solo pueden deberse a haber obviado u omitido la revisión de los documentos que respaldan los últimos asientos registrales de la finca. Entendible respecto del Registrador de Olmedo, donde presenté las escrituras el jueves 12 de noviembre, cinco minutos antes de cerrar, y que tenía la calificación a media mañana del día siguiente. No tan disculpable para la registradora número 5 que ha tenido casi tres meses a su disposición los documentos, con el perjuicio objetivo que ello me ha causado, como describiré en el punto siguiente. Dice el Registrador que está fuera de lugar que el comprador invoque la protección del Registro, pues quien a ella apela adquiere la totalidad de la finca cuando en el momento de la venta el vendedor no era titular según el Registro. Dice la Sra. Registradora que del Registro resulta que la finca era propiedad por mitades y con carácter privativo del vendedor y (...) 7º. Quejas. (...) Tampoco entiendo que me telefoneen del Registro de Olmedo para decirme que está lista la calificación del Registrador sustituto, y que se hayan negado a decirme por teléfono el resultado de la calificación, pues de haber sabido dicho resultado no habría hecho un viaje de 102 kilómetros, pidiendo que me remitieran la documentación por correo, entre otros motivos para que corriera el plazo. La función principal como oficina pública es prestar servicio a los ciudadanos, y no causar problemas a los ciudadanos ni hacerles incurrir en gastos innecesarios, o incluso perjudicarlos. Solicito. 1º. Se admita el recurso gubernativo contra la calificación que conjuntamente resulta de la primera y segunda notas, por ser contraria a derecho, y se ordene al Registro número 5 practicar la inscripción de compraventa escriturada en mi favor el 30/07/2015. 2º. Se tramiten las quejas a que hago referencia en el punto octavo. Contra el Registro número 5 de Valladolid por cuanto el retraso en su calificación, notificada en noviembre, ha impedido que el vendedor, que reside en el extranjero y estuvo a finales de octubre en Valladolid, haya podido ratificar la venta durante su estancia. Contra el Registro de Olmedo, a 51 kilómetros de donde resido, que se pone en contacto conmigo para decirme que vaya a recoger la calificación y las escrituras, y se niega a decirme por teléfono cual es dicha calificación».

V

Notificada la notaria autorizante de la escritura calificada del recurso interpuesto, formuló alegaciones, señalando, resumidamente: «B.–Fundamentos de Derecho. A efectos de sus alegaciones, apoyan éstas, en contra de la nota recurrida, las siguientes normas jurídicas: 1º El artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social dispone que; (...). 2- Código Civil.–art 2. 2. (...) De los dos artículos transcritos, ambos en vigor, resulta evidente lo siguiente: A) Que corresponde al notario la reseña y valoración de la suficiencia del poder y no a otro funcionario. B) Que es suficiente que se haga constar, usando una fórmula no sacramental, pero clara y terminante, que el poder es suficiente y que ha sido conferido para celebrar el negocio jurídico contenido en la escritura de que se trate. C) El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, el 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 (...). Partiendo de expuesto, pasemos a examinar si en la escritura calificada se cumplen los requisitos establecidos antes transcritos: A) Que el poder existe, que copia autorizada del poder se ha tenido presente, y que por el notario autorizante se ha juzgado, bajo su responsabilidad, que era suficiente para celebrar la compraventa contenida en la escritura está claramente reflejado en el cuerpo de la escritura al figurar en la misma lo siguiente: (...) De la lectura conjunta de los dos párrafos transcritos se entiende que el apoderado, a juicio y bajo la responsabilidad del notario tiene facultades para realizar la venta de la finca descrita objeto de la escritura calificada. Que la funcionaria calificadora considere excesivamente genérica la expresión de suficiencia es incomprensible porque una expresión prácticamente igual a la que ahora cuestiona ya fue objeto de un litigio entre la

misma funcionaria calificadora y un notario de Valladolid. Y en ese supuesto tanto el Juzgado de Primera Instancia de Valladolid como la Audiencia Provincial de Valladolid (26 de febrero de 2009 y 29 de septiembre 2009, respectivamente) dejaron terminantemente claro que la calificación de la funcionaria era insostenible al indicar que: «Sin embargo, la concreción del juicio de suficiencia al acto o contrato que se otorga no depende del uso de unos u otros términos literales, sino de que se aplique de modo efectivo a dicho acto o contrato y así conste en la escritura. En este caso esa concreción, aunque de modo escueto, sí se ha efectuado por el Sr. Notario, por lo que la calificación negativa no puede mantenerse.» Contra la sentencia de la Audiencia la funcionaria en principio interpuso un recurso, del que luego desistió. Aclarado este punto, entiendo que es innecesaria mayor argumentación ya que ha quedado probado que la funcionaria calificadora se ha excedido en el ejercicio de sus facultades, porque consta en el cuerpo de la escritura el juicio de suficiencia, bajo la responsabilidad del notario, para el negocio jurídico que se contiene en la misma. No obstante, sin el carácter de alegación ya que de lo expuesto hasta este punto se desprende que la registradora se ha excedido en el ejercicio de sus facultades haciendo inservibles sus argumentos para denegar la inscripción, vamos a hacer alusión a otros extremos de la nota, y al efecto hacer las siguientes consideraciones: a) Sería conveniente aclarar, dado el largo tiempo transcurrido entre la presentación de la copia de la escritura en soporte papel en el registro de la propiedad y su calificación, la razón por la que se han alargado tanto los plazos (más de dos meses). b) Quién y en base a qué presentó la copia autorizada del poder en el registro de la propiedad. Desde luego la notaria autorizante no la presentó ni dio su aprobación para que se presentara cuando se le solicitó. En el escrito del recurso don J. A. F. C. pregunta por qué razón «alguien» llevó el poder al registro. Lo cierto es que la copia del poder se presentó el día 22 de octubre de 2015 sin que se haya facilitado la identidad del presentante aunque todo parece indicar, por exclusión, que fue la parte vendedora (o su apoderado). No deja de ser llamativa la «casualidad» de que a los pocos días de que la notaría comunique al registro que no va a subsanar la escritura en los términos que se solicitaban (transcribir las facultades) ni iba a remitir una copia del poder, la parte vendedora se presente espontáneamente en el registro aportando el documento solicitado por la funcionaria (lo normal, debido al tiempo transcurrido es que la venta ya estuviese inscrita y que el vendedor se hubiese olvidado del asunto). Por tanto si la presentación se efectuó, como parece desprenderse de lo expuesto, por una petición de la funcionaria calificadora a la parte vendedora, es evidente que aquélla se extralimitó en sus funciones, y una extralimitación de facultades no puede producir efecto jurídico válido. c) La propia funcionaria calificadora, que ha tenido la copia autorizada a la vista, reconoce que en el poder se faculta al apoderado para enajenar las participaciones indivisas que le correspondan o proceder a la extinción del condominio. La interpretación de que la autorización sólo comprende la venta de hasta el noventa y nueve por ciento de las participaciones y no del cien por cien (como si la venta del cien por cien no fuera una venta de participaciones sino un objeto no identificado) no tiene apoyo intelectual alguno. Del texto del poder lo que se deduce palmariamente es que el poderdante no quiere ser titular de proindivisos y que quiere deshacerse de ellos bien por medio de la venta bien por medio de la disolución del condominio. Entiende, al parecer, la registradora que la interpretación correcta del poder sería que el poderdante no quiere el condominio con la persona con la que adquirió una participación indivisa (por ello daba facultades para extinguir condominios) pero que no le importa un condominio con un tercero al que no conoce de nada. Hay que tener en cuenta que cuando el poderdante adquiere la totalidad de las cien avas partes del dominio, como consecuencia de una extinción del condominio, se subroga, en las dos hipotecas que gravaban la finca, tanto en el préstamo como en la responsabilidad hipotecaria, dando con ello un tratamiento unitario a la totalidad de su dominio, sin distinción alguna entre las participaciones de las que es titular cualquiera que fuere su fecha de adquisición. El mismo tratamiento se da a la cancelación de ambas, hecho que se produce justo antes de la compraventa y con dinero procedente del precio de la venta, como es fácilmente deducible de la forma en que se satisface el precio. Téngase, además, en cuenta que las relaciones entre el poderdante y apoderado no son

desconocidas por el derecho. El apoderado está obligado a rendir cuentas de su gestión al poderdante, por lo que éste no está indefenso sino que el derecho le confiere suficientes medios de protección. d) Si se decidiera que la interpretación correcta es la que el apoderado sólo puede vender de una vez hasta el noventa y nueve por ciento pero no el cien por cien, nos encontraríamos en una situación parecida a la que se produjo en los primeros años de la década de los setenta (1970-75). En ese momento se planteó la cuestión de si se podía o no agrupar o agregar fincas pertenecientes a diferentes propietarios. Un sector doctrinal entendía que ello no era posible, que era imprescindible que todas las fincas pertenecieran a todos los que luego lo iban a ser de la finca agrupada, fuera mayor o menor su participación en las fincas a agrupar o agregar. El sector que opinaba lo contrario, adoptó un criterio muy práctico, procedió a vender o permutar unos a otros una tres mil millonésima parte indivisa de cada una de las fincas con lo que se cumplía formalmente la exigencia de la cotitularidad. Ante esta práctica, el sector contrario cambió de criterio. El jurista debe velar por la seguridad del tráfico y no poner trabas absurdas que sólo dilatan en el tiempo el fin perseguido por las partes. Un ejemplo de ello es no admitir que la venta del cien por cien (la totalidad de la finca) pueda hacerse en un único documento pero sí que se pueda vender en un número de protocolo el noventa y nueve por ciento y en el siguiente número de protocolo el uno restante. En todo caso, y llevando la interpretación de la registradora hasta extremos más lejanos, la totalidad del pleno dominio de un bien no deja de estar integrada por una serie (las que sean) de «participaciones ideales» que, siempre que se trate de un único propietario, hace que recaigan en él la totalidad de las mismas. Y es por ello que, en rigor, tener el pleno dominio de toda la finca es tener el cien por cien de las participaciones indivisas en las que aquélla pudiera dividirse en cualquier momento en el que el único propietario lo quisiera por su voluntad. Así que, la venta de participaciones indivisas es en todo caso o supuesto, perfectamente posible y, su «cuantificación» o efecto dependerá del número o tanto por ciento de las participaciones indivisas de las que sea titular el poderdante en el momento de ejercitarse el poder (sea dicha participación una diezmillonésima parte indivisa, sea el cien por cien de la misma). e) Se plantea la cuestión siguiente: cuando se concede un poder para vender los bienes inmuebles que pertenezcan al poderdante en el término de Villagarcía de Arriba, ¿comprende exclusivamente los bienes inmuebles que pertenezcan al poderdante en el citado término en el momento de otorgar el poder o se incluyen también los bienes inmuebles que adquiera con posterioridad? Parece lógico pensar que el poder comprende también a estos últimos, en tanto el poderdante no revoque el poder o lo modifique. Está claro que cuando, por ejemplo, unos cónyuges se confieren un poder general recíproco para comprar y vender, se está facultado no sólo para ejercitar las facultades respecto de los bienes que se tienen en ese momento sino también para los que adquieran en el futuro. Si no fuera esa la voluntad del poderdante sino que se limitara a los que tienen en el momento de otorgar el poder, el poderdante hubiera dicho: «confiero poder para enajenar las participaciones indivisas de las que en el actual momento soy titular en la finca...» Así que, en definitiva, tenemos los hechos probados siguientes, el poder ha sido otorgado en escritura autorizada por el mismo notario que ha autorizado la compraventa. Es decir, el notario conocía los hechos, lo que el poderdante quería porque habló personalmente con él en el momento del otorgamiento de la escritura de poder que ella misma redactó; y en base a todo ello, con pleno conocimiento de los hechos y de sus consecuencias jurídicas, hace un juicio de suficiencia en la escritura de compraventa, juicio de suficiencia que sin tener facultades legales para ello (como ha quedado probado) y con una interpretación absurda de su texto es denegado por los funcionarios calificadoros».

VI

La registradora de la Propiedad de Valladolid número 5 emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución; 1216, 1217, 1218, 1259, 1281 a 1285 y 1713 a 1715 del Código Civil; 18 y 19 bis 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 Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2000 y 23 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 2007, 17 de enero, 9, 10, 11 y 22 de junio y 4 de agosto de 2011, 4 y 22 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 9 de enero y 24 de junio de 2013, 22 de febrero de 2014 y 14 de mayo, 14 de julio y 26 de noviembre de 2015.

1. En el presente recurso se plantea si la calificación de la representación ha sido correcta al objeto de poder practicarse la inscripción de una escritura de compraventa, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

– En la escritura objeto de calificación don J. L. C., actuando como apoderado, en nombre y representación de don M. R. F., vende a don J. A. F. C. la finca que en la misma se describe. Don J. L. C. hace uso del poder otorgado a su favor por don M. R. F. en escritura autorizada por la notaria de Valladolid, doña Carmen Fernández-Prida Casado, el día 27 de marzo de 2015, número 418 de protocolo, haciendo constar la notaria autorizante que tiene a la vista copia autorizada de la misma. Consta en la intervención: «En dicho poder, se confieren al apoderado, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, facultades representativas suficientes para llevar a cabo el negocio jurídico objeto de esta escritura, y cuya calificación jurídica consta en el párrafo referente a la identidad y juicio de capacidad de los comparecientes, al que me remito».

– Según resulta de la nota de calificación y del informe emitido por la registradora en la tramitación de este recurso, el día 22 de octubre de 2015 fue aportada al Registro (sin que se especifique quién realizó tal presentación documental) copia autorizada de la reseñada escritura de poder, de la que resultan facultades para que, con relación a la finca registral 9.167, pueda el apoderado vender por el precio y con sujeción a los pactos y condiciones que libremente estipule, la participación indivisa que al poderdante le corresponda sobre la finca citada, y para que extinga el condominio existente en la finca, realizando las adjudicaciones que tenga por conveniente.

La registradora considera que dicho poder sólo autoriza al apoderado para vender la participación indivisa que al poderdante le correspondía sobre la finca, pero no la totalidad del pleno dominio del que luego ha devenido titular.

Debe señalarse, con carácter previo que el recurrente interpone dos recursos: Un recurso contra la calificación; y, en segundo lugar, un recurso de queja contra la actuación de los registradores intervinientes en el expediente.

2. Como cuestión procedimental previa, en cuanto al primero de los recursos, el recurrente en su escrito hace alusión tanto a la calificación del registrador competente como a la del registrador sustituto y a este respecto este Centro Directivo ha declarado (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013 y 25 de febrero de 2014) que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse

a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, 5.^a, de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso el registrador sustituto ha confirmado la calificación de la registradora sustituida por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone también contra la calificación sustitutoria, la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible.

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 apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 98 establece que «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

El Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en su Sentencia de 5 de mayo de 2008, al examinar la legalidad del artículo 166 del Reglamento Notarial, dispuso lo siguiente: «Decimotercero.–Impugnación del artículo 166, párrafo primero. «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación». 32 Entiende la recurrente que el precepto impugnado crea las dos obligaciones del Notario que se destacan en negrita, que no se encuentran previstas en el art. 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre del que trae causa. Frente a tales alegaciones, el examen del invocado art. 98 de la Ley 24/2001 permite apreciar que el precepto reglamentario impugnado, rectamente interpretado, no es contrario a sus previsiones y no introduce obligaciones o modificaciones que supongan la infracción denunciada. Así, cuando el art. 98 establece que el Notario expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas, el Reglamento establece que el Notario expresará obligatoriamente, lo que no hace sino precisar el carácter imperativo de tal juicio de suficiencia por el Notario que resulta del precepto legal. Por otra parte, la previsión reglamentaria según la cual «el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de

juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación», ha de entenderse que no establece otra cosa que la necesidad de que el Notario lleve a cabo un verdadero juicio de suficiencia de la representación invocada, sin que el mismo pueda sustituirse o limitarse a la mera inclusión o transcripción de facultades establecidas en el documento auténtico en el que consta la representación, lo que no impide que en la realización efectiva del juicio de suficiencia puedan incluirse y transcribirse cláusulas o estipulaciones del documento como fundamento del mismo, en otras palabras, lo que persigue el precepto es impedir que se eluda la realización del juicio personal del Notario sobre la suficiencia de la representación mediante la impersonal fórmula de transcribir las facultades según se reflejan en el documento presentado. Ello no es más que una consecuencia de lo establecido en dicho artículo 98 de la Ley, que además de imponer el juicio de suficiencia al Notario, 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». El Reglamento, con lo dispuesto en dicho párrafo impugnado, viene a reiterar y precisar la obligación impuesta por la Ley al Notario de efectuar un juicio de suficiencia de la representación alegada, que es el elemento fundamental en el que se sustenta la fe pública de tal representación, por lo que no puede sustituirse por la mera transcripción de las facultades que se establezcan en el documento auténtico presentado. Por todo ello la impugnación de este precepto debe ser desestimada».

El Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011, en su fundamento de Derecho cuarto, señala lo siguiente: «Por último, tampoco puede el registrador, según la norma citada, solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación, ni le corresponde examinar el cumplimiento que el notario haya dado a lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 98 en cuanto a la incorporación a la matriz de determinados documentos, de modo que si lo hace parcialmente deba dar fe el propio notario de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni en forma alguna modifique o condicione la parte transcrita, pues tal previsión normativa se refiere a la actuación del propio notario autorizante de la escritura en que alguna de las partes compareció representada y no al supuesto de que ante él se acredite la representación mediante copia parcial de la escritura de apoderamiento, que es el supuesto litigioso».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

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

De acuerdo 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. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008 y Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011 (cfr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

Así inicialmente expuesto, parece, a la vista de estos razonamientos, que el juicio de suficiencia que realiza la notaria autorizante de la escritura calificada no cumple con las referidas exigencias de incluir datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad que presupone la apreciación de la representación y el concreto acto o contrato documentado, sino que más bien recoge una fórmula de estilo que no debe ser admitida, por cuanto es exigible que el notario realice un concreto y específico juicio de suficiencia.

4. Pasando al estudio del defecto alegado por la registradora, procede analizar si las facultades recogidas en el citado poder son o no suficientes para sustentar el negocio celebrado por el apoderado, dado que a juicio de la registradora éste sólo podía vender la participación indivisa que al tiempo de otorgar el poder ostentaba el poderdante sobre la finca, pero no la totalidad del pleno dominio del que luego ha devenido titular.

Según la nota de calificación recurrida, por medio de escritura autorizada por la notaria de Valladolid, doña Carmen Fernández-Prida Casado, el día 27 de marzo de 2015, número 418 de protocolo, don M. R. F. «confiere poder especial, tan amplio y bastante como en derecho se requiera, a favor de don J. L. C., mayor de edad, casado, abogado, vecino de (...), y con DNI/NIF número (...), para que, en nombre y representación del poderdante, ejercite las facultades que se relacionan a continuación, en relación única y exclusivamente con la participación indivisa que corresponde al poderdante en la vivienda sita en Simancas (Valladolid) calle (...) (finca 9.167 del Registro de la propiedad número cinco de Valladolid). Primera. Administrar... Segunda: Venda por el precio y con sujeción a los pactos y condiciones que libremente estipule, la participación indivisa que al poderdante le corresponda sobre la finca citada. Tercera... Cuarta. Extinga el condominio existente en la finca, realizando las adjudicaciones que tenga por conveniente. Quinta...».

Es doctrina de este Centro Directivo que los poderes han de ser interpretados en un sentido estricto, sin extender la representación más allá de los actos previstos en ellos. Pero, como señala la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2000, «la extralimitación o no, ha de determinarse atendiendo no de manera automática

y sumisa a la literalidad del poder, sino principalmente a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes (...)».

En el caso objeto de recurso parece que la interpretación más plausible y más acorde con las reglas generales de hermenéutica que recoge el Código Civil (artículos 1283 a 1285), consiste en entender que la voluntad del poderdante es autorizar al apoderado para que enajene, bien mediante una venta a un tercero, bien a través de cualquier clase de adjudicación en el procedimiento de disolución de condominio, la participación que en su momento ostente sobre la referida finca registral, aunque ésta fuera la totalidad del dominio. No parece razonable restringir las facultades del representante exclusivamente a la participación indivisa de la que era titular registral el poderdante al tiempo de otorgar el poder. Piénsese que al tiempo de la autorización de la escritura de apoderamiento (27 de marzo de 2015), el poderdante estaba tramitando un procedimiento judicial frente a la condueña de la finca del que podía resultar una alteración de su porcentaje de titularidad sobre la misma, hasta incluso, como de hecho ocurrió, llegar a convertirse en dueño del pleno dominio.

5. Por último en cuanto a las quejas a las que el recurrente hace referencia son básicamente dos, la demora en la primera calificación y la negativa por parte del registrador sustituto a manifestar telefónicamente el resultado de su calificación.

En cuanto a la primera de ellas, el recurrente no fundamenta con datos objetivos la existencia de una demora a su juicio injustificada.

Del informe de la registradora resulta que a la fecha de presentación del título calificado, 30 de julio de 2015, constaba previamente presentado otro título el día 27 de julio de 2015, que conforme al principio de prioridad debía ser despachado en primer lugar. Este último título fue objeto de calificación defectuosa con fecha 17 de agosto de 2015, produciéndose la prórroga del asiento de presentación y en consecuencia del causado por el título objeto de este expediente. La subsanación del título previo mediante la aportación de documentación, se produce con fecha 1 de octubre de 2015, despachándose finalmente el documento con fecha 20 de octubre de 2015. En la propia escritura de compraventa objeto de este expediente se hizo constar la circunstancia de estar el título previo pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

El orden de despacho de los diferentes documentos ha de seguir rigurosamente el orden cronológico de su presentación (salvo que sean compatibles entre sí). De ahí que sea correcta la actuación de la registradora que, tras calificar negativamente el título primeramente presentado, aplaza la calificación del presentado posteriormente por estar presentado anteriormente un título contradictorio, y hasta transcurridos quince días del completo despacho de éste que, como se ha dicho, fue el 20 de octubre de 2015 (artículos 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y artículos 111.3 y 432.2 del Reglamento Hipotecario). Así la calificación se produce el 3 de noviembre de 2015.

En cuanto a la segunda queja, resulta evidente que es deseable que en los procedimientos en los que intervengan los ciudadanos y por lo tanto en el registral, se observe la necesaria agilidad y la máxima celeridad en la toma de resoluciones y en su notificación. Ahora bien, esta pretensión debe necesariamente armonizarse con la seguridad jurídica que deriva de las mismas, lo que hace necesario la existencia de un plazo que si bien reducido en el tiempo sea suficiente para la emisión de una calificación debidamente motivada por el registrador, y también con la confidencialidad propia de un procedimiento como el registral en el que se ventilan cuestiones que afectan tanto al patrimonio como a las circunstancias personales de los intervinientes. Es por ello que en ningún caso sería adecuada la actitud de un registrador que facilitare o adelantare el resultado de la calificación verbalmente o por teléfono. Precisamente además de los anteriores motivos, por ser decisiones susceptibles de recurso y ser de vital importancia la concreción y determinación de los plazos, es por lo que la calificación debe ser escrita, firmada por el registrador y recibida por el presentante de forma fehaciente. Lo anterior sin perjuicio de que para evitar desplazamientos pueda solicitarse por el interesado su remisión por correo certificado u otro medio que permita dejar constancia de su efectiva

recepción, solicitud que deberá hacerse o bien al presentar la documentación o posteriormente, siempre que quede constancia de tal solicitud.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 10 de marzo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.