

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13607** *Resolución de 24 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4 a inscribir una escritura de cesión de crédito bilateral.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Antonio Benet Mancho, notario de Mataró, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, a inscribir una escritura de cesión de crédito bilateral.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Mataró, don Miguel Antonio Benet Mancho, el día 17 de noviembre de 2018, con el número 1.532 de protocolo, se formalizó la cesión de un crédito hipotecario por parte de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» a favor de la sociedad de «Grupo Pineda Tres Mil, S.L.». Es de reseñar que la sociedad cedida, «Edificacions Els Balcons de Lloret, S.L.», igualmente compareció en la citada escritura por medio de su administrador, que también lo era, y así intervenía en el otorgamiento, en representación de la cesionaria. Respecto de tal intervención la escritura indicaba lo siguiente: «El deudor “Edificacions Els Balcons de Lloret, S.L.”, que interviene en la presente escritura, reconoce expresamente que adeuda a SAREB (...) euros del crédito identificado en el Exponendo I y ss, siendo dicha deuda legítima, existente, vencida y exigible, conociendo y consintiendo el pago de la cesionaria y aprobando expresamente su subrogación en la situación de acreedor por la presente».

II

Presentada el día 27 de noviembre de 2018 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura de cesión de créditos otorgada por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA y Grupo Pineda 3000 SA [sic] ante el notario de Mataró, don Miguel Antonio Benet Mancho el 27/11/2018 n.º 1532/2018 de protocolo, que ha motivado el asiento número 973 del Diario 100.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido suspendida, con defectos subsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1.º Porque don C. B. B. actúa como administrador de la sociedad deudora del crédito hipotecario objeto de cesión cuya inscripción se solicita, Edificacions Els Balcons de Lloret, S.L., y como administrador de la sociedad cesionaria o adquirente de la titularidad de tal derecho personal, produciéndose un conflicto de intereses entre ambas sociedades, que debe ser salvado mediante acuerdo de la junta general de socios de la

sociedad cesionaria Grupo Pineda Tres Mil, Sociedad Limitada, el cual deberá acreditarse mediante la correspondiente certificación elevada a documento público.

Siendo de aplicación los siguientes fundamentos de derecho:

- 1.º Artículo 1459.2.º del Código Civil.
- 2.º Artículos 42 y 267 del Código de Comercio.
- 3.º Artículos 160, 227 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

Contra esta calificación (...)

Eivissa, a once de enero del año dos mil diecinueve.—El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Ibiza (Eivissa) 4 a día once de enero del año dos mil diecinueve».

La escritura (sin modificación) fue nuevamente presentada al citado Registro el día 10 de abril de 2019, y el día 12 de abril de 2019 recayó idéntica calificación a la antes transcrita (pues así se reproducía).

### III

Contra la nota de calificación de fecha 12 de abril de 2019, don Miguel Antonio Benet Mancho, notario de Mataró, interpuso recurso el día 2 de mayo de 2019 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Fundamentos de Derecho

El registrador deniega la inscripción de la cesión de crédito hipotecario realizada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. a favor de la sociedad de Grupo Pineda Tres Mil, S.L. por qué el administrador de la sociedad cesionaria es el mismo que el de la sociedad cedida. Entiende que dicha situación provoca un conflicto de intereses en el administrador que solo se puede salvar mediante acuerdo de la junta general de la sociedad cesionaria.

Es de señalar que la sociedad cedida Edificacions Els Balcons de Lloret, S.L. únicamente comparece para reconocer la existencia y la legitimidad de la deuda; en modo alguno interviene como contratante en la cesión de crédito hipotecario. El contrato de cesión es otorgado únicamente por la sociedad cedente y la cesionaria.

Desde luego no hay autocontratación, la sociedad cedida y la cesionaria nada contratan ni negocian entre sí. Por tanto, la referencia que la nota de calificación realiza a los artículos 1459.2.º del Código Civil y 267 del Código de Comercio carece de sentido.

Es cierto que el ámbito del conflicto de intereses es más amplio que el de la autocontratación, pero como dice la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 3 de agosto de 2016: "su control ha de ser judicial, en el ámbito procesal en que se pueda ejercer el derecho a la defensa y llevar a cabo una prueba contradictoria, salvo que el conflicto sea notorio y afecte al propio ámbito representativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital".

La referencia en la nota de calificación a los artículos 227, 230 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital, también carece de sentido pues la sociedad cesionaria no contrata con una persona vinculada a su administrador. La nota de calificación es tan escueta que no puedo saber qué supuesto del artículo 231 pudiera estar relacionado con la cesión formalizada en la escritura.

Es cierto que la cesión convertirá a la sociedad cesionaria en acreedora de la cedida y que ello puede ser ocasión de un posible conflicto de intereses o de autocontratación en el futuro. Podemos poner como ejemplo de posibles conflictos de intereses entre acreedora y deudora si en el futuro se acuerda una modificación de las condiciones del crédito, una quita o se da carta de pago. Pero dichas situaciones, si es que se dan en un futuro, se tendrán que valorar cuando se produzcan no antes. Ahora todavía no existe ni

conflicto de intereses ni autocontratación que lleven a exigir la autorización de la junta general.

También es posible entender que la adquisición del crédito se haya producido para favorecer a la deudora cedida, pero ello tampoco es señal de un conflicto de intereses evidente que suponga un perjuicio para la sociedad cesionaria. Puede que la operación sea beneficiosa para ambas sociedades y, en todo caso, el beneficio de una no implica necesariamente un perjuicio para la otra.

Tampoco se entiende bien la referencia al artículo 42 del Código de Comercio y al artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital.

He de suponer que el artículo 42 relativo al grupo de sociedades es para establecer que la sociedad cedida es una persona vinculada al administrador de la cesionaria. Por lo antes dicho carece de trascendencia ya que la escritura no recoge ninguna transacción entre la sociedad cesionaria y la cedida.

Respecto al artículo 160 he de suponer que se refiere a la letra j) del mismo. También carece de relevancia por qué ni la Ley ni los estatutos exigen acuerdo de la junta general para adquirir un crédito hipotecario la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. Y ello aunque la sociedad cedida tengo el mismo administrador que la cesionaria, por qué no existe ninguna transacción entre ambas sociedades que pueda evidenciar un conflicto de intereses.

Además de lo ya indicado, la calificación negativa cuestiona las facultades representativas del administrador de la sociedad Grupo Pineda Tres Mil, S.L. Al respecto, cabe recordar lo afirmado tajantemente por la Sentencia del Tribunal Supremo número 643/2018 de 20 de noviembre. Dice dicha Sentencia que la valoración por el notario de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada bajo su responsabilidad. Y que la valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante, sin que el registrador pueda revisar ese juicio de suficiencia».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 6 de mayo de 2019, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1254, 1258, 1259, 1459, 1526 y 1527 del Código Civil; 18, 130, 149, 151 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 42 y 267 del Código de Comercio; 227 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en la redacción introducida por la Ley 24/2005; 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 176 y 243 del Reglamento Hipotecario; 164, 166 y 236 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1983, 15 de julio de 2002, 23 de julio de 2007, 3 de noviembre y 16 de diciembre de 2009 y 20 y 22 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1955, 14 de julio de 1965, 24 de abril de 1991, 14 de julio de 1998, 2 de diciembre de 1998, 27 de abril de 1999, 15 de junio de 2004, 1 de marzo de 2005, 15 de junio de 2009, 20 de enero y 15 de julio de 2011, 22 de febrero y 22 de mayo de 2012, 31 de octubre de 2013, 17 de abril y 20 de octubre de 2015, 3 y 11 de mayo y 3 de agosto de 2016 y 10 de abril de 2019.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formalizó la cesión de un crédito hipotecario por parte de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» a favor de la sociedad de «Grupo Pineda Tres Mil, S.L.». Es de reseñar que la sociedad cedida, «Edificacions Els Balcons de Lloret, S.L.», igualmente compareció en la citada escritura por medio de su

administrador, que también lo era, y así intervenía en el otorgamiento, en representación de la cesionaria. Respecto de tal intervención, se expresa en la escritura lo siguiente: «El deudor “Edificacions Els Balcons de Lloret, S.L.”, que interviene en la presente escritura, reconoce expresamente que adeuda a SAREB (...) euros del crédito identificado en el Exponendo I y ss., siendo dicha deuda legítima, existente, vencida y exigible, conociendo y consintiendo el pago de la cesionaria y aprobando expresamente su subrogación en la situación de acreedor por la presente».

El registrador suspende la calificación solicitada porque una misma persona actúa como administrador de la sociedad deudora del crédito hipotecario objeto de cesión cuya inscripción se solicita y como administrador de la sociedad cesionaria o adquirente de la titularidad de tal derecho personal, produciéndose, a su juicio, un conflicto de intereses entre ambas sociedades que debe ser salvado mediante acuerdo de la junta general de socios de la sociedad cesionaria, el cual deberá acreditarse mediante la correspondiente certificación elevada a documento público.

El notario recurrente alega, en síntesis, lo siguiente:

a) La sociedad cedida únicamente comparece para reconocer la existencia y la legitimidad de la deuda; en modo alguno interviene como contratante en la cesión de crédito hipotecario. El contrato de cesión es otorgado únicamente por la sociedad cedente y la cesionaria, por lo que no hay autocontratación, pues la sociedad cedida y la cesionaria nada contratan ni negocian entre sí.

b) La calificación negativa cuestiona las facultades representativas del administrador de la sociedad cesionaria, mientras que según la Sentencia del Tribunal Supremo número 643/2018 de 20 de noviembre, la valoración por el notario de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada bajo su responsabilidad; por ello la valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante, sin que el registrador pueda revisar ese juicio de suficiencia.

2. Como punto de partida, debe distinguirse claramente entre las situaciones de verdadero autocontrato, que sí limitarían el poder de representación de los administradores sociales, y las de simple conflicto de interés en las que no exista verdadero autocontrato, toda vez que este último necesariamente implica una coincidencia de personas en las dos partes del negocio. Y es que como afirmó esta Dirección General en Resolución de 3 de agosto de 2016, la autocontratación «se produce cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico. En estos casos es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (véanse Resoluciones de 9 de julio de 2014 y 20 de octubre de 2015) que en la valoración de la suficiencia de las facultades del representante debe el notario hacer mención expresa a la facultad de autocontratar».

Por otra parte, este Centro Directivo ha considerado que los supuestos de autocontratación de los administradores de la sociedad se sitúan fuera del ámbito protegido de actuación del administrador, lo que podría conducir a la no inscripción de los negocios realizados en tales casos; pero sin duda alguna la objeción planteada por el registrador en la calificación objeto de este recurso no se ha de examinar contemplando un eventual autocontrato –sencillamente porque no existe ni remotamente en este caso–, sino a la vista del concreto obstáculo alegado, que se traslada al campo de los conflictos de intereses y de la eventual vulneración por parte de un determinado administrador social del deber de lealtad. Y debe anticiparse que la objeción expresada en dicha calificación negativa no puede mantenerse.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de examinar los problemas que pueden derivarse de los conflictos de intereses en el ámbito societario en la vigente legislación, llegando a unas conclusiones que son plenamente trasladables al presente caso; y si tales conflictos –como no podría ser de otra forma– están sujetos a una posible impugnación, su control es exclusivamente judicial, lo que implica excluir que puedan ser

objeto de calificación registral, pues tales situaciones no limitan el poder representativo de los administradores, tal y como afirmó en la citada Resolución de 3 de agosto de 2016, en los siguientes términos:

«Respecto a las acciones derivadas de la infracción del deber de lealtad y situación de conflicto de intereses son las previstas en los artículos 227.2 y 232 de la Ley de Sociedades de Capital, al imponer el primero la obligación de indemnizar el daño causado al patrimonio social y devolver a la sociedad el enriquecimiento injusto; y, el segundo artículo, el 232 al decir "el ejercicio de la acción de responsabilidad prevista en los artículos 236 y siguientes no obsta al ejercicio de las acciones de impugnación, cesación, remoción de efectos y, en su caso, anulación de los actos y contratos celebrados por los administradores con violación de su deber de lealtad".

Lo anterior pondría de manifiesto que frente a los diversos grados de ineficacia del autocontrato del artículo 1459 del Código Civil, el conflicto de intereses en el ámbito societario provoca unos efectos diversos como ha quedado expuesto (artículos 227.2 y 232 de la Ley de Sociedades de Capital).

Ciertamente, en este régimen especial, no solo se contemplan acciones de responsabilidad frente al administrador que incumple su deber de abstención ante un eventual conflicto de interés, sino también acciones (artículo 232 Ley de Sociedades de Capital) que pueden comprometer la eficacia del acto otorgado, como las que se dirigen a la cesación de sus efectos, y su impugnación o anulación.

Ahora bien, este supuesto de ineficacia previsto en el artículo 232 Ley de Sociedades de Capital por infracción del deber de lealtad, debe compaginarse, a su vez, con el ámbito de representación del órgano de administración.

El artículo 234 de la Ley de sociedades de capital establece que: "1. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos. Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros. 2. La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social".

Por ello, desde una perspectiva general puede afirmarse que el acto realizado infringiendo el deber de lealtad pudiera tenerse por eficaz, desde el punto de vista representativo, (dejando acaso la salvedad de supuestos en que del documento presentado resulte patente su nulidad) en tanto no se declare judicialmente su ineficacia, para lo cual parece que habría de concurrir también otro elemento, ajeno al juicio de suficiencia de la representación, como es el de la producción de un daño a la compañía, aunque en este punto cabe reconocer que la doctrina científica no se muestra unánime.

El conflicto de intereses no supone, en realidad, un supuesto de actuación sin autorización, en el sentido del artículo 1259 del Código Civil, que prevé que nadie puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado, porque en este caso, la legitimación para actuar se deriva de ser administrador de la sociedad y como es sabido el poder de representación de los administradores se extiende a todo el objeto social, siendo ineficaz frente a terceros toda limitación de los poderes de los administradores, quedando incluso la sociedad obligada frente a terceros de buena fe y sin culpa grave cuando dichos actos exceden del objeto social (véase artículo 10 de la Directiva 2009/101/CE del Parlamento y el Consejo de 16 de septiembre de 2009).

Por ello las consideraciones que preceden son congruentes con lo que sostiene este centro directivo, en lo que se refiere a la actuación del registrador (Resoluciones de 26 de junio y 8 de julio de 2015), de que no debe perderse de vista que 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 patente susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo fundamental en el instrumento público y en el

Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, "a Notarios y Registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles". Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán "(...) la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, (...) así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas (...)". Ciertamente, en el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste.

Por todo ello, los dos ámbitos, autocontrato y conflicto de intereses, deben mantenerse separados. Los supuestos de conflicto de intereses y la relación de personas vinculadas a los administradores, que enumera el artículo 231, con carácter general, debe quedar sujeto al régimen de los artículos 227.2 y 232 de la Ley de Sociedades de Capital y su control ha de ser judicial, en el ámbito procesal en que se pueda ejercer el derecho a la defensa y llevar a cabo una prueba contradictoria, salvo que el conflicto sea notorio y afecte al propio ámbito representativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital (...) cuestiones estas de carácter sustantivo, que deberán ventilarse en el juicio correspondiente (...)

Al propio tiempo, hay que señalar que en el ámbito de la Unión Europea la Directiva 2009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 tendente a coordinar, para hacerlas equivalentes, las garantías exigidas en los Estados miembros a las sociedades definidas en el artículo 48, párrafo segundo, del Tratado, para proteger los intereses de socios y terceros, en su artículo 3, siguiendo una concepción claramente germánica, define el ámbito de representación del órgano de administración, por lo que es fácilmente comprensible que el conflicto de intereses debe reconducir, en su caso, a su resolución judicial (...)

Por ello, desde una perspectiva general puede afirmarse que el acto realizado infringiendo el deber de lealtad pudiera tenerse por eficaz, desde el punto de vista representativo, (dejando acaso la salvedad de supuestos en que del documento presentado resulte patente su nulidad) en tanto no se declare judicialmente su ineficacia, para lo cual parece que habría de concurrir también otro elemento, ajeno al juicio de suficiencia de la representación, como es el de la producción de un daño a la compañía, aunque en este punto cabe reconocer que la doctrina científica no se muestra unánime.

El conflicto de intereses no supone, en realidad, un supuesto de actuación sin autorización, en el sentido del artículo 1259 del Código Civil, que prevé que nadie puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado, porque en este caso, la legitimación para actuar se deriva de ser administrador de la sociedad y como es sabido el poder de representación de los administradores se extiende a todo el objeto social, siendo ineficaz frente a terceros toda limitación de los poderes de los administradores, quedando incluso la sociedad obligada frente a terceros de buena fe y sin culpa grave cuando dichos actos exceden del objeto social (véase artículo 10 de la Directiva 2009/101/CE del parlamento y el Consejo de 16 de septiembre de 2009)».

3. En el presente supuesto no se celebra un contrato entre las dos sociedades que comparecieron en la escritura representadas por un mismo administrador, sino que el negocio jurídico que tiene acceso al Registro es el celebrado por una de ellas (la cesionaria) con la sociedad cedente, siendo la intervención del deudor cedido completamente ajena a la mutación jurídico real cuyo reflejo tabular se pretende, pues queda en el mero campo obligacional. Y, por supuesto, quedará en el campo del proceso –y solo en él– la posible vulneración del deber de lealtad de los administradores, algo que ni el registrador ni esta Dirección General pueden entrar a valorar.

Desde el punto de vista de Derecho civil, la cesión de crédito como negocio y como efecto traslativo se perfecciona por el mero consentimiento de cedente y cesionario (de

conformidad con la teoría general del negocio jurídico, especialmente los artículos 1254 y 1258 del Código Civil), y por él opera la transmisión del derecho, y sin necesidad del consentimiento del deudor, ni siquiera de su conocimiento, pudiendo incluso llevarse a cabo contra su voluntad. En definitiva, la legitimación del cesionario para reclamar el pago al deudor deriva inmediatamente del propio negocio de cesión, y el Tribunal Supremo considera que el cesionario adquiere desde la perfección del negocio la titularidad del crédito.

Pasando a ahora a la perspectiva hipotecaria, la legitimación sustantiva y procesal del cesionario no depende de la notificación al deudor y menos aún de su intervención, de modo que cuando se trate de la cesión de un crédito hipotecario su inscripción en el Registro de la Propiedad no se puede hacer depender de ella, pues solo dependerá de que se cumpla lo establecido en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, es decir el otorgamiento de la correspondiente escritura pública; y sólo de ello, pues la inscripción en el Registro se deberá practicar aunque no se haya verificado la notificación al deudor. Por lo demás, no debe olvidarse que con la negativa a la inscripción, además de dejar expuesto el derecho del cesionario ante terceros, también se le impedirá o dificultará el ejercicio de las facultades que integran el contenido del derecho de hipoteca, pues aunque la inscripción no se estime necesaria para la transmisión del derecho de crédito garantizado con hipoteca, hoy es mayoritaria la opinión según la cual la regulación procesal (arts. 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y el artículo 130 de la Ley Hipotecaria configuran una ejecución hipotecaria de base registral e impiden instarla a quien no aparezca como titular inscrito.

4. Por último, y una vez deslindadas las situaciones de posible autocontrato de las de conflicto de intereses (infracción del deber de lealtad de los administradores) con las consecuencias y conclusiones que han quedado expuestas, resta por analizar una última cuestión, referida por el notario en su recurso cuando entiende que la calificación negativa cuestiona las facultades representativas del administrador de la sociedad cesionaria. En tal sentido cabe recordar que según la citada Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio reiterado por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), la valoración por el notario de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada bajo su responsabilidad, y esa valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante. Por ello, como ha puesto de relieve recientemente esta Dirección General en Resolución de 10 de abril de 2019, la calificación registral debe limitarse «a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas y del complemento de las mismas de requerirse alguna autorización o habilitación adicional (la cual habrá de reseñarse de forma suficiente y rigurosa); y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso, y sólo eso, pueda ser objeto de calificación». Por todo ello, en el presente caso la calificación debió ceñirse, exclusivamente, a las facultades representativas de quienes fueron parte en el negocio jurídico con reflejo tabular (la cesión, en los términos más arriba expuestos).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 24 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.