

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18694 *Resolución de 19 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Luis Alonso Polo, SL frente a la negativa del registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2 a inscribir una escritura de adjudicación unilateral de participaciones indivisas de bienes inmuebles en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. R. C., en nombre y representación de la sociedad «Luis Alonso Polo, S.L.», frente a la negativa del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don Jacinto Maqueda Morales, a inscribir una escritura de adjudicación unilateral de participaciones indivisas de bienes inmuebles en pago de deuda.

Hechos

I

En documento público fechado el 14 de julio de 2006, a instancia de los representantes de diversas sociedades, el notario de Sevilla, don Luis Marín Sicilia, autorizó el acta de protocolización de acta de junta general y ratificación de compraventa de participaciones sociales de la sociedad «Parque Empresarial Alhendín, S.L.». Los comparecientes, representantes de otras sociedades que ostentan la condición de socios de aquella, ratifican las transmisiones realizadas en dicha junta a favor de la sociedad «Parque Empresarial Alhendín, S.L.». Téngase en cuenta que no comparece representación alguna de esta sociedad. Del certificado de junta que se protocoliza resulta que la junta general y universal de la sociedad «Parque Empresarial Alhendín, S.L.» reunida en la misma fecha decide por unanimidad, entre otros acuerdos que no interesan, proceder a la reducción del capital social mediante la adquisición de participaciones de los socios para su amortización en los siguientes términos: «Finalmente se procederá a la adquisición de dichas participaciones mediante la cesión de la titularidad de suelo, actualmente propiedad de la Sociedad, por una superficie conjunta máxima de cuatrocientos, treinta y nueve mil ciento sesenta y nueve metros cuadrados (439.169 m²) netos finales libres de hipotecas, gravámenes y cargas, a excepción de las urbanísticas que le correspondan, distribuidos equitativamente entre las distintas Ordenanzas que afectan a los terrenos incluidos en el Plan Parcial IND-01 Pago del Marchal del Plan General de Ordenación Urbana de Alhendín, en la misma proporción que la superficie de suelo afecto a cada una de dichas Ordenanzas representa en relación con la superficie total de suelo correspondiente a dicho Plan Parcial y que en la actualidad es propiedad de la Sociedad. 3.–Plazo de ejecución: La operación de reducción de capital social mediante la adquisición de participaciones propias y su consiguiente amortización será ejecutada, en caso de ser procedente y de acordarlo así expresamente los socios, en esta misma Junta y en un único acto, aprovechando la presencia de la totalidad de los socios de la sociedad. B) De esta forma, estando presentes la totalidad de los socios que componen el 100% del capital social, acuerdan por unanimidad reducir el capital de la Sociedad, actualmente fijado en la cantidad de dos millones cien mil (2.100.000) euros, en la cuantía de novecientos setenta y seis mil quinientos (976.500) euros, mediante la adquisición de dieciséis mil doscientas setenta y cinco (16.275) participaciones propias, para su posterior e inmediata amortización, quedando fijado el capital de la sociedad tras la reducción acordada en la cifra de un millón ciento veintitrés mil quinientos (1.123.500) euros. La reducción de capital se realizará con cargo a la cuenta de capital por la cuantía del

nominal de las participaciones que se adquieran y, consecuentemente, se amorticen. C) En consecuencia, conforme al acuerdo adoptado en el párrafo anterior y contando con la asistencia de la totalidad de los socios de la Compañía, el Señor Presidente les ofrece la compra de sus participaciones por parte de la propia Sociedad «Parque Empresarial Alhendín, S.L.», en los términos y condiciones anteriormente expresados. La totalidad de los socios, presentes en este acto, tras considerar los términos contenidos en la propuesta de compra, se pronuncian en los siguientes términos: Grupo Inmobiliario Casut, S.L., representada en este acto por D. J. L. M. T., renuncia de forma irrevocable a la propuesta de compra formulada por Parque Empresarial Alhendín, S.L., y en consecuencia, no ofrece en venta ninguna de sus participaciones. Gestora Inmobiliaria Genor, S.L., representada en este acto por D. F. M. N., renuncia de forma irrevocable a la propuesta de compra formulada por Parque Empresarial Alhendín, S.L., y en consecuencia, no ofrece en venta ninguna de sus participaciones. Luis Alonso Polo, S.L., representada en este acto por D. L. A. P., acepta de forma voluntaria e irrevocable la propuesta de compra formulada y en consecuencia, vende a Parque Empresarial Alhendín, S.L., que las adquiere, las diez mil ciento veintiséis (10.126) participaciones de su propiedad, numeradas del 5.501 al 8.300, del 23.226 al 23.551 y del 23.751 al 30.750, todas ellas inclusive, representativas del 28'93 por ciento del capital social. Alonso Clarke e Hijos, S.A., representada en este acto por D. R. F. A. P., acepta de forma voluntaria e irrevocable la propuesta de compra formulada y en consecuencia, vende a Parque Empresarial Alhendín, S.L., que las adquiere, las dos mil setecientos trece (2.713) participaciones de su propiedad, numeradas del 8.301 al 9.800, del 23.552 al 23.639 y del 30.751 al 31.875, todas ellas inclusive, representativas del 7'75 por cien del capital social. Quinta Real Promociones, S.L., representada en este acto por D. A. A. R., acepta de forma voluntaria e irrevocable la propuesta de compra formulada y en consecuencia, vende a Parque Empresarial Alhendín, S.L., que las adquiere, las setecientos veintitrés (723) participaciones de su propiedad, numeradas del 9.801 al 10.000, del 23.728 al 23.750 y del 34.501 al 35.000 todas ellas inclusive, representantitas del 2'07 por ciento del capital social. Alonrod Consulting, S.L., representada en este acto por D. M. A. P., acepta de forma voluntaria e irrevocable la propuesta de compra formulada, y, en consecuencia, vende a Parque Empresarial Alhendín, S.L., que las adquiere, las dos mil setecientos trece (2.713) participaciones de su propiedad, numeradas del 23.640 al 23.727 y del 31.876 al 34.500, ambas inclusive, representativas del 7'75 por cien del capital social. En relación con las restricciones a la transmisibilidad de las participaciones sociales, reguladas en el artículo 7 de los Estatutos sociales, todos y cada uno de los socios de la Sociedad renuncian aquí expresa e irrevocablemente a cualesquiera de los derechos que legal o estatutariamente tengan atribuidos y, en particular, al derecho de adquisición preferente, de manera que la transmisión de las mencionadas participaciones a la Sociedad es libre y queda autorizada. Los cuatro socios arriba mencionados, que han aceptado la propuesta de compra de sus participaciones por Parque Empresarial Alhendín, S.L., y que representan el 46'5% del capital social de la Compañía, declaran expresamente que las citadas participaciones están libres de cargas y gravámenes. Parque Empresarial Alhendín, S.L., en contraprestación por la compra de las citadas participaciones, debidamente representada por su Consejero Delegado, D. J. L. M. T., se obliga en este acto a ceder en propiedad a los cuatro socios vendedores una superficie conjunta de suelo de cuatrocientos treinta y nueve mil ciento sesenta y nueve metros cuadrados (439.169 m²) netos finales libres de hipotecas, gravámenes y cargas, a excepción de las urbanísticas que le correspondan, distribuidos equitativamente entre las distintas Ordenanzas que afectan a los terrenos incluidos en el Plan Parcial IND-01 Pago del Marchal del Plan General de Ordenación Urbana de Alhendín conforme al cuadro que se adjunta a la presente Acta como Ancla número 5. Dicha superficie de suelo se repartirá equitativamente entre cada uno de los socios vendedores, a prorrata de su respectiva participación en el capital social, quedando de la siguiente forma: Parque Empresarial Alhendín, S.L., entregará en propiedad a Luis Alonso Polo, S.L., una superficie de suelo urbanizado de doscientos setenta y tres mil doscientos veintinueve metros cuadrados y

veintitrés centímetros cuadrados (273.229'23 m²), como pago por la compra de las diez mil ciento veintiséis (10.126) participaciones sociales, numeradas del 5.501 al 8.300, del 23.226 al 23.551 y del 23.751 al 30.750, todas ellas inclusive, representativas del 28'93 por ciento del capital social. Parque Empresarial Alhendín, S.L., entregará en propiedad a Alonso Clarke e Hijos, S.L., una superficie de suelo urbanizado de setenta y tres mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados y ochenta y tres centímetros cuadrados (73.194'83 m²), como pago por la compra de las dos mil setecientos trece (2.713) participaciones sociales, numeradas del 8.301 al 9.800, del 23.552 al 23.639 y del 30.751 al 31.875, todas ellas inclusive, representativas del 7'75 por cien del capital social. Parque Empresarial Alhendín, S.L., entregará en propiedad a Quinta Real Promociones, S.L., una superficie de suelo urbanizado de diecinueve mil quinientos cincuenta metros cuadrados y once centímetros cuadrado (19.550'11 m²), como pago por la compra de las setecientos veintitrés (723) participaciones sociales, numeradas del 9.801 al 10.000, del 23.728 al 23.750 y del 34.501 al 35.000, todas ellas inclusive, representativas del 2'07 por ciento del capital social. Parque Empresarial Alhendín, S.L., entregará en propiedad a Alonrod Consulting, S.L., una superficie de suelo urbanizado de setenta y tres mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados y ochenta y tres centímetros cuadrados (73.194'83 m²), como pago por la compra de las dos mil setecientos trece (2.713) participaciones sociales, numeradas del 23.640 al 23.727 y del 31.876 al 34.500, ambas inclusive, representativas del 7'75 por cien del capital social. La cesión en propiedad a los socios vendedores de la superficie de suelo urbanizado que les corresponde en contraprestación por la venta de sus citadas participaciones quedará aplazada hasta el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad del correspondiente Proyecto de Parcelación. A tal efecto, la Sociedad se obliga a proceder a la transmisión definitiva del referido suelo a cada uno de los socios vendedores en el plazo de quince días a contar desde la fecha en que se haya notificado a la propia Sociedad la mencionada inscripción. Transcurridos dichos quince días, en el caso de que Parque Empresarial Alhendín, S.L., no haya procedido al otorgamiento de la correspondiente escritura, los socios vendedores quedan facultados irrevocablemente para proceder por ellos mismos al referido otorgamiento, aun cuando con ello pudieran incidir en la figura de la autocontratación. Asimismo, se establece como fecha tope para la realización de las obras y la subsiguiente entrega de la posesión de las referidas parcelas la de 31 de enero de 2.009. Las parcelas que corresponden a la totalidad del suelo cedido se atribuirán a los socios vendedores pro indiviso, en la proporción respectiva, salvo que éstos decidan unánimemente cualquier otro reparto o atribución, debiéndolo notificar fehacientemente a Parque Empresarial Alhendín, S.L. Asimismo, todos los socios, individualmente y por unanimidad, aceptan que los acuerdos se adopten y ejecuten en la presente Junta, renunciando a cualquier otro procedimiento y plazo y procediéndose a la formalización ante Notario de la compraventa de participaciones efectuada en este acto mediante la protocolización en documento público de este mismo Acta. En este sentido, los cuatro socios vendedores arriba mencionados, que representan el 46'5% del capital social, en su propio nombre proceden a transmitir en firme a favor de la sociedad Parque Empresarial Alhendín, S.L., debidamente representada por su Consejero Delegado, D. J. L. M. T., las participaciones números 5.501 al 10.000 y 23.226 al 35.000, todos ellos inclusive. Asimismo y en este acto, los cuatro socios vendedores declaran en su propio nombre aceptar el aplazamiento de la cesión de la propiedad del suelo que les corresponde en contraprestación por la venta de sus citadas participaciones».

En escritura autorizada por el notario de Granada, don Alfonso Carlos Orantes Rodríguez, el día 16 de junio de 2010, comparece la recurrente en nombre y representación de la entidad «Luis Alonso Polo, S.L.», y como administradora de la misma. Igualmente comparece otra persona en representación de la sociedad «Quinta Real Promociones, S.L.» en virtud de apoderamiento especial. El notario autorizante, tras la oportuna reseña de los títulos de los que emana la representación de dichos otorgantes, lleva a cabo su juicio de suficiencia. Los comparecientes tras exponer los particulares de la escritura (sic) autorizada por el notario de Sevilla, don Luis Marín Sicilia, el día 14 de

julio de 2006, incluyendo la referencia a que «los socios vendedores quedan facultados irrevocablemente para proceder por ellos mismos al referido otorgamiento, aun cuando con ellos pudieran incidir en la figura de la autocontratación», manifiestan que se han cumplido todos los requisitos establecidos en el acuerdo 10.º; que en el Anexo V del documento quedan definidas las parcelas que serían entregadas a las entidades adquirentes; que el porcentaje pro indiviso que corresponde a cada una de ellas resulta de los metros cuadrados transmitidos por «Parque Empresarial Alhendín, S.L.»; que los comparecientes entienden que no es preciso el concurso de todas las sociedades adquirentes al estar sentadas las bases de determinación de fincas y participaciones en la referida Acta; que el 19 de noviembre de 2008 se remitió a la sociedad «Parque Empresarial Alhendín, S.L.» un burofax por el que se le requería para llevar a término los acuerdos adoptados; y, que proceden a completar la descripción de sesenta y una parcelas, las cuales no constituyen la totalidad de las adjudicadas, pues existen otras que por estar hipotecadas no se adjudican. La mercantil «Luis Alonso Polo, S.L.» y la mercantil «Quinta Real Promociones, S.L.» en ejecución de las facultades conferidas en la escritura (sic) otorgada ante el notario de Sevilla, don Luis Marín Sicilia, el 14 de julio de 2006, se adjudican la plena propiedad y posesión de las parcelas descritas en la proporción de un 62'215% aquella y un 4'451% «Quinta Real Promociones, S.L.», afirmando que dicho porcentaje resulta del acuerdo décimo de la junta de julio de 2006 al ser el resultado de una simple operación aritmética. El notario autorizante, antes del otorgamiento, hace constar que la escritura ha sido redactada conforme a minuta proporcionada por los comparecientes. Es trascendental destacar que del burofax y del cartón de Correos protocolizados al final de esta escritura resulta que el remitente es la sociedad «Parque Empresarial Alhendín, S.L.» y el destinatario la sociedad «Quinta Real Promociones, S.L.», y que es aquella la que requiere a ésta para que en determinado día se persone en determinada Notaría a fin de llevar a cabo la ejecución del contrato y entrega de fincas.

II

Presentada esta escritura, junto con el acta de protocolización de 14 de julio de 2006, en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Acuerdo dictado en la calificación de la escritura de adjudicación unilateral de participaciones indivisas de bienes en pago de deuda autorizada el dieciséis de junio de dos mil diez, por el Notario de Granada, don Alfonso Carlos Orantes Rodríguez, protocolo 1.261, presentada en este Registro el 14-01-2011, bajo el asiento 88 del Diario 178, acompañada de la escritura de compraventa de participaciones sociales autorizada el 14 de julio de 2.006, por el Notario de Sevilla, don Luis Marín Sicilia, protocolo 1.980, y de la escritura de poder autorizada el 15 de junio de 2.010, por el mismo Notario de Granada, Sr. Orantes, protocolo 1.249, conforme al artículo 18 y concordantes L. H., por razón de los siguientes Hechos: 1.º El día 14 de enero de 2011 se presenta en este Registro la escritura citada en primer lugar en la que comparecen: por un lado, la entidad «Luis Alonso Polo, S.L.», representada por su administradora solidaria en base a escritura inscrita en el Registro Mercantil y sobre la que emite juicio de suficiencia el Notario autorizante; y por otro, la entidad «Quinta Real Promociones, S.L.», representada por un apoderado con poder especial, sin que conste su inscripción en el Registro Mercantil -no siendo obligatoria-, que le ha otorgado el administrador solidario, y sobre la que el Notario autorizante también emite juicio de suficiencia. 2.º Dichas entidades comparecen, además, en nombre de «Parque Empresarial Alhendín, S.L.», en base a la facultad irrevocable para proceder por ellos mismos al referido otorgamiento, aún cuando con ello pudieran incidir en la figura de la autocontratación, concedida en la escritura de compraventa de participaciones sociales autorizada por el Notario de Sevilla antes citada, en ejecución de los acuerdos allí adoptados, en concreto del acuerdo décimo, cuyo texto literal extractado es: «Parque Empresarial Alhendín, S.L.», en contraprestación por la compra de las citadas participaciones (...) se obliga en este acto a ceder en propiedad a los cuatro socios vendedores una superficie conjunta de suelo de cuatrocientos treinta y nueve mil ciento sesenta y nueve metros cuadrados (439.169 m²) netos finales libres de

hipotecas, gravámenes y cargas, a excepción de las urbanísticas que le correspondan, distribuidos equitativamente entre las distintas Ordenanzas que afectan a los terrenos incluidos en el Plan Parcial IND-01 Pago del Marchal del Plan General de Ordenación Urbana de Alhendín, conforme al cuadro que se adjunta a la presente Acta como Anexo número 5». Dicha superficie de suelo se repartirá equitativamente entre cada uno de los socios vendedores, a prorrata de su respectiva participación en el capital social, quedando de la siguiente forma: «Parque Empresarial Alhendín, S.L.», entregará en propiedad a «Luis Alonso Polo, S.L.», una superficie de suelo urbanizado de doscientos setenta y tres mil doscientos veintinueve metros cuadrados y veintitrés centímetros cuadrados (273.229,23 m²) (...).» Parque Empresarial Alhendín, S.L.», entregará en propiedad a «Quinta Real Promociones, S.L.», una superficie de suelo urbanizado de diecinueve mil quinientos cincuenta metros cuadrados y once centímetros cuadrados (19.550,11 m²) (...). La cesión en propiedad a los socios vendedores de la superficie de suelo urbanizado que les corresponde en contraprestación por la venta de sus citadas participaciones quedará aplazada hasta el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad del correspondiente Proyecto de Reparcelación. A tal efecto, la Sociedad se obliga a proceder a la transmisión definitiva del referido suelo a cada uno de los socios vendedores en el plazo de quince días a contar desde la fecha en que se haya notificado a la propia Sociedad la mencionada inscripción. Transcurridos dichos quince días, en el caso de que «Parque Empresarial Alhendín S.L.» no haya procedido al otorgamiento de la correspondiente escritura, los socios vendedores quedan facultados irrevocablemente para proceder por ellos mismos al referido otorgamiento, aun cuando con ello pudieran incidir en la figura de la autocontratación.(...) Las parcelas que corresponden a la totalidad del suelo cedido se atribuirán a los socios vendedores pro indiviso, en la proporción respectiva, salvo que éstos decidan unánimemente cualquier otro reparto o atribución, debiéndolo notificar fehacientemente a Parque Empresarial Alhendín S.L.». 3.º El día 26 de enero de 2011 se presenta en este Registro instancia suscrita el mismo día por Don F. J. M. T., en nombre de la mercantil Parque Empresarial Alhendín, S.L., como administrador solidario de la misma, causando el asiento de presentación número 472 del Diario 178, solicitando se tome conocimiento de la escritura otorgada el once de diciembre de dos mil ocho, ante el Notario de Sevilla, don Luis Marín Sicilia, protocolo 2.397, que también se acompaña, de revocación de la antes citada facultad de representación concedida por esta mercantil en el acuerdo Décimo, y de la que resulta que la poderdante, Parque Empresarial Alhendín, S.L., emplazó a las sociedades apoderadas para proceder al otorgamiento de la escritura de transmisión de solares, sin que ésta pudiera otorgarse. Al final de la escritura, además, constan notas acreditativas de la recepción de las actas de cumplimiento de los requerimientos de notificación autorizadas el 12 diciembre 2008, dos de ellas, y 11 diciembre 2008, por los Notarios de Granada, Puerto de Santa María y Madrid, don Andrés Tortosa Muñoz, don Antonio Manuel Torres Domínguez y don Antonio Francisco Peralta Esperilla, protocolos 3.126, 2.822 y 1.056, respectivamente. Fundamentos de Derecho. Primero.—Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación —entre otros extremos— a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los «documentos públicos autorizados o intervenidos por notario» por el nuevo artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 19 de Enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye «podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias». Segundo.—El artículo 1.259 del Código Civil dispone que «ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por

éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal». El artículo 1.713 del mismo Código exige «mandato expreso» para realizar actos como los que son objeto de la escritura presentada, y el 1.280,5 del mismo cuerpo legal establece que «deberá constar en documento público» cualquier poder «que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública». Tercero.—El artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». Paralelamente, el artículo 173 del Reglamento Notarial dispone que «en todo caso el Notario cuidará de que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio para tercero». Entre estas «circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción» se encuentran, según la regla 9.ª c) del artículo 51 del Reglamento Hipotecario las «de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente». Cuarto.—El artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, redactado en parte por la Ley 24/2005, de 18 de Noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad, dispone en términos imperativos: «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 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». Quinto.—El artículo 166 del Reglamento Notarial insiste en ello cuando establece que «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». Estos preceptos imponen al Notario autorizante la obligación de emitir «juicio de suficiencia» de las facultades para el acto concreto a que se refiera, o sea, que por imperativo legal el Notario debe hacer su valoración jurídica del «contenido» del documento como requisito sin el cual no debe autorizar la escritura, y que consiste en la comprobación de la suficiencia de las facultades del representante para el acto concreto que se otorga. En ese sentido, la Dirección General de los Registros y el Notariado declaró en las numerosas Resoluciones de recursos en esta materia dictadas entre la de consulta vinculante de 12 de abril de 2002 y la modificación legal de 18 de noviembre de 2005 que para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, además de la reseña identificativa del documento del que nace la representación, «el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquéllas facultades que se pretendan ejercitar» (Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 24 de septiembre de 2005, entre otras). Obviamente, aparte de la «doble exigencia» notarial de reseña y juicio de suficiencia y en la necesidad de su concurrencia, el principio de calificación por el Registrador de lo hecho por el Notario se mantiene en su totalidad. Ya

la Resolución vinculante de la D. G. R. N. de 12 de Abril de 2002 reconoció expresamente la vigencia del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria acerca de la calificación registral al declarar en su apartado 3 que «el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, debe interpretarse –en relación con el contexto del resto de la Ley (confróntese artículo 3.1 del Código Civil) que no ha modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva ni la función que en ese esquema desarrollan sus protagonistas–... sin merma de la función calificadora de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles». Esta doctrina es reiterada por la propia Dirección General (v.g. Resoluciones de 12, 13 y 27 de septiembre de 2006): «Esta Dirección General, en su Resolución de 12 de Abril de 2002, ya entendió que una eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, habría de ser considerado por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento». Y en el mismo sentido se pronuncian los Tribunales de Justicia. Así, por ejemplo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de octubre de 2006, declara que el artículo 98 de la Ley 24/2001 «es suficientemente claro y que efectivamente faculta al notario para juzgar y evaluar las capacidades de representación que se le someten, pero permite al registrador, posteriormente, calificar el juicio notarial de suficiencia y por tanto disentir de la previa opinión del notario y hacerla valer con sus funciones calificadoras», y que en base al artículo 18 LH, «el registrador no sólo podía sino que debía (y debe) calificar la capacidad de los otorgantes de la escritura que se le presentó a inscripción» (los subrayados son de la propia sentencia). De igual forma, las sentencias de las Audiencias de Málaga de 4 de febrero 2009 y de Madrid de 13 de mayo de 2009. Sexto.– Por otra parte, se estima que el contenido mismo de la facultad de representación concedida por Parque Empresarial Alhendín, S.L., es oscuro y poco claro, habida cuenta de que no parece tratarse de una concesión de apoderamiento pura o simple, sino condicionada al cumplimiento de unos requisitos o condiciones. Por un lado, establece un plazo de quince días a contar desde la fecha en que se haya notificado a la propia Sociedad la inscripción en el Registro de la Propiedad del correspondiente Proyecto de Reparcelación. Por otro, que, transcurridos dichos quince días, la entidad poderdante Parque Empresarial Alhendín, S.L. no haya procedido al otorgamiento de la correspondiente escritura de transmisión de los terrenos. Por otro, que procedan ellos mismos al referido otorgamiento, sin especificarse el carácter mancomunado o solidario. Y por último, que las parcelas transmitidas se atribuyan a los socios vendedores, o sea, los apoderados, en pro indiviso, en la proporción respectiva. Hay que tener muy presente, y la DGRN así lo ha manifestado claramente en multitud de resoluciones, que la interpretación de los poderes ha de ser restrictiva y estricta, para evitar que averiguaciones más o menos aventuradas puedan dar lugar a extralimitaciones perjudiciales para los intereses del poderdante y constituyan extralimitaciones a su verdadero contenido. En este caso, se percibe claramente que el funcionario calificador tiene que afrontar esa labor, que no le compete en absoluto, de realizar averiguaciones en orden a la comprobación del transcurso del plazo pactado, a qué parte, si poderdante o apoderados, ha sido la causante de la falta de otorgamiento de la escritura, o, incluso, a si los apoderados pueden proceder por ellos mismos de forma individual e independiente o, por el contrario, es necesario el concurso de todos ellos para adjudicarse las parcelas en pro indiviso. Si a esto, además, le añadimos el desprecio de decimales realizado a la hora de establecer las participaciones indivisas que se adjudican las entidades apoderadas, las dudas son más que fundadas. Efectivamente, como dice el Notario, con una simple operación matemática o «regla de tres» puede conocerse la participación indivisa que e correspondería a cada una de ellas. Pero ese desprecio de decimales, aparentemente inocuo y sin importancia, supone una diferencia superior a los trescientos metros cuadrados que, no lo olvidemos, son de suelo urbano. Séptimo.–En definitiva, hay que tener presente las cautelas y el rigor que han de observarse en la interpretación de los poderes. Estos extremos se ven acentuados en este caso por la presentación en el Registro de la escritura de revocación de poderes. No es el momento adecuado para entrar en la cuestión de si procede o no la constancia en el Registro de la Propiedad del

preciso hecho de la revocación de un poder -que se realizará a la hora de su propia calificación-, pero hay que hacer algunas consideraciones. El Registro de la Propiedad es, en rigor, ajeno a tal publicidad: la revocación de un poder no es una vicisitud del dominio del poderdante, no afecta a su contenido, no lo restringe ni lo limita. Sin embargo, la constancia registral de esa revocación por nota marginal sería de gran utilidad para el tráfico y proporcionará al poderdante un inestimable instrumento –quizás el único– para defenderse de la imposibilidad de comunicar al apoderado su decisión de revocación del poder concedido o, incluso, de la deslealtad de éste que se niega a devolver la copia autorizada del poder revocado. Se trataría, por tanto, de un acto de trascendencia real, en cuanto afecta a las facultades del dominio consistentes en las facultades de disposición concedidas a una persona física (artículo 7 RH, *numerus apertus* de actos de trascendencia real), no habiendo ningún Registro especial ni ningún otro medio para dar seguridad al dueño de que no se disponen de sus bienes salvo por él mismo, por lo que se podría producir en otro caso indefensión. Si el Registro ha sido creado para la protección del dueño y de la propiedad privada, es conforme con su finalidad que se haga constar un acto de protección de esa propiedad y de las facultades dispositivas del mismo. Además, si en ningún momento podemos obviar la existencia del artículo 34 de la Ley Hipotecaria que hace inatacable la adquisición de sucesivos terceros, la limitación de las facultades del dominio se hace insoportable para el poderdante. En cualquier caso nuestro supuesto de hecho es mucho más simple, puesto que no existe ningún tercero afectado por la actuación de los apoderados. Los únicos afectados por la actuación derivada de la facultad de representación son los propios poderdantes y apoderados, quienes deberán resolver en sede judicial sus supuestas denuncias, notificaciones, incumplimientos o nulidad de los actos presentados o que se presenten a inscripción. Procede por ello, dictar el siguiente acuerdo: suspender su inscripción por los defectos subsanables que resultan de los Hechos y Fundamentos de Derecho que anteceden. El asiento de presentación queda automáticamente prorrogado durante el plazo de sesenta días a contar desde la fecha de su última notificación, conforme al artículo 322 L. H. Notifíquese al presentante y al Sr. Notario. Contra este acuerdo (...) Santa Fe, 31 enero 2011. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

El día 26 de febrero de 2011, doña M. C. R. C., como administradora de la sociedad «Luis Alonso Polo, S.L.» solicitó calificación sustitutoria correspondiéndole por turno al registrador de la Propiedad de Motril número 1, don Pablo de Angulo Rodríguez, quien, en fecha 7 de marzo de 2011, emitió resolución confirmatoria de la nota de defectos.

IV

Doña M. C. R. C., como administradora de la sociedad «Luis Alonso Polo, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación basado en los siguientes argumentos: Que la escritura de adjudicación se refiere a una serie de parcelas claramente identificadas y descritas provenientes de otra escritura (sic) que es la realizada en Sevilla el 14 de julio de 2006, en las que se adjudicó en pago dichas parcelas a favor de varias sociedades; Que desde este día se vendieron las participaciones a cambio de suelo urbanizable y se pactó que la tradición o entrega efectiva se haría a los quince días desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del correspondiente proyecto de reparcelación; Que si la sociedad transmitente no lo hiciera así, las sociedades vendedoras estaban facultadas para hacerlo por sí mismas, para lo que quedaban apoderadas irrevocablemente con facultades de autocontratación, incluso con facultades de autocontratación entre sí; Que la afirmación de la nota de calificación de que el poder está revocado es incompatible con el carácter irrevocable del poder; Que no hay auténtico apoderamiento, sino materialización de la entrega de la posesión física y jurídica, sin posibilidad de impedimento del vendedor; y, Que el registrador no puede revisar el juicio notarial sobre

la representación citando diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en apoyo de su tesis.

V

El día 19 de abril de 2011, el actual registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don José Quesada Segura, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1114, 1115, 1117, 1122, 1259, 1281, 1285, 1287, 1459, 1713 y 1727 del Código Civil; 3, 18, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 17 de la Ley del Notariado; 144 y 147 del Reglamento Notarial; 107 y 108 del Reglamento del Registro Mercantil; Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1942, 1 de diciembre de 1944, 12 de junio de 1947, 3 de junio de 1950, 2 de noviembre de 1961, 20 de abril de 1981 y 31 de octubre de 1987; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de julio de 1994, 22 de abril de 1996, 1 de junio de 1999, 17 de febrero y 3 de marzo de 2000, 25 de mayo de 2001, 11 de junio de 2002, 29 de septiembre de 2003, 19 de marzo y 20 de mayo de 2005, 12, 13 y 27 de septiembre y 3 de octubre de 2006, y 22 de octubre y 6 de noviembre de 2007, así como las reseñadas en el texto.

1. Se presentan en el registro los documentos siguientes:

– Copia del acta de protocolización de «acta de junta general y ratificación de compraventa de participaciones sociales», autorizada el 14 de julio de 2006. En el acta de la junta, que tiene el carácter de universal, se recoge la presencia de todos los socios de la sociedad «Parque Empresarial Alhendín, S.L.» en la que, a cambio de la entrega para su amortización de un número de participaciones sociales, como consecuencia de la reducción de capital de la sociedad indicada, se acordó que esta última entregaría a los cuatro socios cedentes de las participaciones –que son cuatro sociedades– una superficie conjunta de suelo de 439.169 metros cuadrados netos de suelo libres de todas las cargas que no fueran las urbanísticas. Dicha contraprestación quedó aplazada hasta el momento en que se inscribiera en el Registro el proyecto de reparcelación que daría lugar a las fincas cedidas. A tal efecto, la sociedad anteriormente expresada se obligaba a proceder a la transmisión definitiva del referido suelo a cada uno de los socios vendedores en el plazo de quince días a aquel en que tuviera conocimiento de la inscripción de la reparcelación. Transcurrido dicho plazo se pactó lo siguiente: «los socios vendedores (se refiere a los cedentes de participaciones) quedan facultados irrevocablemente para proceder por ellos mismos al referido otorgamiento aún cuando con ello pudieran incidir en la figura de la autocontratación.» Es de hacer notar que esta acta se protocoliza por los representantes de las sociedades cedentes sin intervención de «Parque Empresarial Alhendín, S.L.».

– Escritura otorgada el 16 de junio de 2010 por la que los representantes de dos sociedades ratifican el acta. Entendiendo que en el acta expresada (no escritura, como afirman ahora) estaban claramente definidas las parcelas que se entregarían a todos los cedentes de acciones, y en ejercicio de las facultades concedidas en el acta, se adjudican las parcelas que a las dos sociedades corresponden, sin que estimen necesario la comparecencia de los otros dos cedentes de participaciones.

– Dos días después de la presentación de los anteriores documentos, interviene en el procedimiento un administrador solidario de «Parque Empresarial Alhendín, S.L.» solicitando del registrador tenga en cuenta la escritura que acompaña, otorgada el 11 de diciembre de 2008, por la que se revoca la facultad de representación alegada en la documentación anteriormente expresada, dado que la poderdante emplazó a las apoderadas para proceder a la transmisión de solares, sin que la misma pudiera otorgarse. El registrador suspendió la inscripción por no constar se hayan cumplido las

exigencias de los artículos 98 de la Ley 24/2001 y 166 del Reglamento Notarial, así como por estimar que el poder irrevocable está condicionado al cumplimiento de unos requisitos que no se acreditan. La representante de una de las sociedades que se adjudican las parcelas recurre alegando, entre otros argumentos, que los compradores actúan en representación de sí mismos y no de «Parque Empresarial Alhendín, S.L.».

2. Es decir que, a juicio del registrador, la actuación que llevan a cabo está amparada en un poder de representación derivado de los acuerdos sociales que constan en el acta de 2006 lo que implica la necesidad de que, como tal actuación representativa, se cumplan las exigencias que al respecto exige el ordenamiento jurídico, señaladamente la forma, la suficiencia y el cumplimiento de las derivadas del artículo 98 de la Ley 24/2001. Por el contrario, la recurrente sostiene que la actuación de la sociedad no está amparada en un título representativo, sino en una facultad de actuación unilateral derivada del propio acuerdo social. Como se ve es la interpretación de dicho acuerdo la que resulta esencial para la solución de este expediente.

3. Pues bien, dejando aparte la cuestión de si una junta General puede otorgar poderes, pues este problema no ha sido abordado por el registrador, y, en consecuencia, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General no puede resolverlo en el recurso, ya se trate de un poder o del otorgamiento de una facultad de ejercicio unilateral, debe concluirse que las facultades concedidas en la junta universal no constan en documento público, pues se contienen en un acta de la junta, que, aunque haya sido protocolizada (por acta notarial), no atribuye al documento protocolizado el carácter de documento público. Por otra parte, hay que resaltar que en el requerimiento de protocolización no comparece ningún representante de la sociedad concedente de la facultad. Por tanto, debe partirse de que falta documento público en el contrato en el que se concede la facultad que ahora se ejercita. Si se tratara de un poder, es cierto, como dice el registrador, que falta el juicio notarial de suficiencia; pero es más que eso: es que el poder no se otorga en escritura pública. Y si es la concesión de una facultad unilateral, tampoco existe documentación adecuada para producir efectos registrales de conformidad con lo que establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Además de todo ello, ni siquiera se acredita la concurrencia de los requisitos establecidos para el ejercicio del poder o facultad (el transcurso de quince días desde la fecha en que se haya notificado a la sociedad la inscripción del proyecto de reparcelación, así como que en dicho plazo la entidad «Parque Empresarial Alhendín, S.L.» no haya procedido al otorgamiento de la escritura de transmisión de los terrenos).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 19 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.