



Roj: **STS 3897/2018** - ECLI: **ES:TS:2018:3897**

Id Cendoj: **28079119912018100036**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **20/11/2018**

Nº de Recurso: **262/2016**

Nº de Resolución: **643/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 16361/2015,**  
**STS 3897/2018**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **PLENO**

#### **Sentencia núm. 643/2018**

Fecha de sentencia: 20/11/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 262/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/10/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: AUD. PROV. DE MADRID. SECC 14.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 262/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **PLENO**

#### **Sentencia núm. 643/2018**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Jose Antonio Seijas Quintana



D. Antonio Salas Carceller  
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas  
D. Ignacio Sancho Gargallo  
D. Francisco Javier Orduña Moreno  
D. Rafael Saraza Jimena  
D. Eduardo Baena Ruiz  
D. Pedro Jose Vela Torres  
D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 20 de noviembre de 2018.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal el recurso de casación interpuestos respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 14.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid. Los recursos fueron interpuestos por Gabriela, representada por el procurador Jacinto Gómez Simón y bajo la dirección letrada de Vicente Guilarte Gutiérrez. Es parte recurrida Maximiliano, representado por el procurador Rafael Gamarra Megías y bajo la dirección letrada de Carlos González-Bueno Catalán de Ocón. No comparece la Administración General del Estado.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. El procurador Rafael Gamarra Megías, en nombre y representación de Maximiliano, interpuso demanda de juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid, contra la Administración General del Estado y la registradora de la propiedad núm. NUM000 de DIRECCION000, Gabriela, para que se dictase sentencia:

"declarando contraria a derecho la nota de calificación negativa efectuada por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad nº NUM000 de DIRECCION000 (sin fecha) respecto a la escritura de **hipoteca** de máximo autorizada por el Notario Don Maximiliano en fecha 19 de noviembre de 2013 con el número 1677 de su protocolo, al haber realizado el notario conforme a derecho el juicio de suficiencia de las facultades de don Aquilino, condenando en costas a la parte demandada".

2. Por decreto de 10 de octubre de 2014 se acordó la admisión a trámite de la demanda y se emplazó a las partes a la celebración de la vista de juicio verbal, a la que comparecieron con la asistencia de su abogado y procurador.

3. El Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid dictó sentencia con fecha 19 de diciembre de 2014, con la siguiente parte dispositiva:

"Fallo: Desestimar la demanda presentada por el Procurador don Rafael Gamarra Megías en representación de don Maximiliano contra la calificación, sin fecha, denegatoria de la inscripción de la escritura de **hipoteca** de máximo otorgada el 19 de noviembre de 2013 ante el Notario demandante, nota de calificación que se confirma en el defecto que ha justificado el recurso. Y ello con imposición al demandante de las costas del juicio.".

### SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Maximiliano.

2. La resolución de este recurso correspondió a la sección 14.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, mediante sentencia de 22 de octubre de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Estimamos el recurso de apelación, formulado por la representación procesal de D. Maximiliano, contra la sentencia dictada, por el Juzgado de 1ª Instancia nº 32 de los de esta Villa, en sus autos 284/14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce.

"Revocamos dicha resolución, y sustituimos su parte dispositiva por la siguiente:

"1º.- Estimamos la demanda formulada por la representación procesal de D. Maximiliano, contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad nº NUM000 de los de DIRECCION000, recaída en la escritura de fecha



diecinueve de noviembre de dos mil trece número mil seiscientos setenta y siete del protocolo (1677/13) del Notario actor.

"2º.- Imponemos al demandado las costas de primera instancia, y no hacemos expresa condena de las causadas en esta alzada".

**TERCERO.** *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1. El procurador Jacinto Gómez Simón, en representación de Gabriela, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la sección 14.ª de la Audiencia Provincial de Madrid.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

"1º) Infracción del art. 218.1 LEC".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) Infracción por inaplicación del art. 18 de la Ley Hipotecaria.

"2º) Infracción por aplicación indebida del art. 98 de la Ley 24/2001.

"3º) Infracción del art. 98 de la Ley 24/2001, en relación con los arts. 51.9.ª c) del Reglamento Hipotecario y 165 del Reglamento Notarial".

2. Por diligencia de ordenación de 21 de enero de 2016, la Audiencia Provincial de Madrid, sección 14.ª, tuvo por interpuesto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

3. Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente Gabriela, representada por el procurador Jacinto Gómez Simón; y como parte recurrida Maximiliano, representado por el procurador Rafael Gamarra Megías. No comparece la Administración General del Estado.

4. Esta sala dictó auto de fecha 18 de abril de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D.ª Gabriela, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Decimocuarta) de fecha 22 de octubre de 2015, en el rollo de apelación n.º 328/2015 dimanante de los autos de juicio verbal n.º 284/2014, del Juzgado de Primera Instancia n.º 32 de Madrid".

5. Dado traslado, la representación procesal de Maximiliano, presentó escrito de oposición a los recursos formulados de contrario.

6. Por providencia de fecha 11 de septiembre de 2018, se acordó someter el presente recurso al conocimiento del Pleno de la sala, señalándose votación y fallo para el día 17 de octubre de 2018, que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

El 19 de noviembre 2013, el notario de DIRECCION000 autorizó una escritura de **hipoteca** de máximo en la que intervenían: por la parte acreedora, Aquilino, en nombre y representación, como apoderado, de Pernod Ricard España, S.A; y, por la deudora, Raimundo, en representación de la mercantil Hermanos Gallego Vaquero, S.A., en su condición de administrador solidario de la misma.

La escritura pública contiene la siguiente referencia al apoderamiento del demandante:

"Lo hace en su condición de apoderado conferido en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan López Durán, el día 25 de octubre de 2013, número 913 de protocolo, de cuya copia autorizada que tengo a la vista, que no precisa inscripción en el Registro Mercantil, por ser especial para este acto, resulta que el compareciente tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura de **HIPOTECA DE MÁXIMO**.

Me asegura la vigencia y la no limitación de su representación.

Le identifico por sus documentos de identidad anteriormente reseñados. Tienen a mi juicio capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura (...)".



Esta escritura fue presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad núm. NUM000 de DIRECCION000. El 10 de diciembre de 2013, la registradora acordó suspender su inscripción, al advertir tres defectos. De ellos, el que provoca la presente controversia es el siguiente:

"Por no acreditarse la validez del poder del representante de la entidad acreedora, ya que se trata de un poder especial y no consta la persona que ha dado el citado poder, circunstancia que determina la validez del mismo".

Los argumentos de la registradora son los siguientes:

"De conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, en su nueva redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reforma para el impulso de la productividad. (...) (L)a Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011, ha declarado que el citado artículo es una norma especial distinta de la 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 y de la congruencia de éste con el contenido del título inscribible.

"En este caso se trata de un poder especial, por lo que no es inscribible en el Registro Mercantil, en consecuencia en la reseña no pueden constar los datos de inscripción en el Registro Mercantil. Cuando falta la previa inscripción de dicho Registro, y, por tanto, no existe la previa calificación de la representación por el Registrador Mercantil, se ha de acreditar la existencia, subsistencia, validez y suficiencia del poder; la existencia es por la exhibición de la copia autorizada, la subsistencia por no constar revocado, la validez viene determinada por la persona que ha dado el poder, por lo que a su vez tendrá que hacerse juicio de suficiencia respecto al mismo, y finalmente el juicio de suficiencia del poder no inscrito. En este caso, no se ha hecho constar quien ha dado el poder, la reseña de la escritura de la que derivan sus facultades y el juicio de suficiencia respecto al mismo".

**2.** El notario que había autorizado la escritura impugnó judicialmente esta calificación registral negativa, por el cauce previsto en el art. 328 LH. Para el demandante, la escritura reseñaba los datos del poderdante y del apoderado, los del notario autorizante de dicho poder, el número de protocolo y su vigencia. Argumenta que en esta reseña no tenía por qué incluirse, necesariamente, la identificación de la persona que en representación de la mercantil había otorgado la escritura de apoderamiento especial al apoderado, la reseña de la escritura de la que derivaban sus facultades y el juicio de suficiencia respecto al mismo. La legitimación del poderdante del poder especial ya fue valorada en su día por el notario que lo autorizó y el registrador no podía ponerla en duda porque correspondía al notario valorar la suficiencia de las facultades de los comparecientes y su legitimación.

**3.** En su contestación a la demanda, la registradora demandada reitera que la reseña identificativa del documento no era correcta, pues debía incluirse, por tratarse de un poder especial de un representante de la sociedad no inscrito en el Registro Mercantil, los datos identificativos del poderdante de ese poder especial y del cargo o legitimación que ostenta para ello. Así lo establece, a su juicio, el artículo 165 del Reglamento de Organización y Régimen del Notariado (en adelante, RN):

"Cuando alguno de los otorgantes concurra al acto en nombre de una sociedad, establecimiento público, corporación u otra persona social, se expresará esta circunstancia, designando, además de las relativas a la personalidad del representante, el nombre de dicha entidad y su domicilio, datos de inscripción y número de identificación fiscal en su caso, e indicando los datos del título del cual resulte la expresada representación. El representante suscribirá el documento con su propia firma, sin que sea necesario que anteponga el nombre ni use la firma o razón social de la entidad que represente".

**4.** La sentencia de primera instancia desestimó la demanda al entender, con apoyo en la jurisprudencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo, contenida en la sentencia de 20 de mayo de 2008, que cuando se trate de un poder especial de un representante de la sociedad exceptuado de inscripción en el Registro Mercantil, no basta la mera identificación del poder inmediato. En este caso, también se debe añadir la reseña de los datos relativos al documento antecedente del que derive la representación. De no hacerse así, no se puede entender completa la reseña exigida por el art. 98 Ley 24/2001. En apoyo de esta posición, también cita el art. 165 RN.

**5.** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por el notario demandante. La Audiencia estima el recurso y con ello la demanda, en la que se pedía que se declarara que era contraria a derecho la nota de calificación negativa objeto de impugnación.

Para ello, la sentencia de apelación se remite a lo razonado en otra sentencia anterior que, partiendo del texto del art. 98 de la Ley 24/2001, según redacción dada por la Ley 24/2005, razonaba que bajo esta regulación no existía apoyo para exigir una transcripción de las facultades contenidas en el poder ni que la reseña del documento de apoderamiento se extienda más allá de los datos que permitan identificarlo. Esta reseña y el



juicio de suficiencia notarial daban fe, por si solas, de la representación acreditada bajo responsabilidad del notario.

6. Frente a la sentencia de apelación, la registradora demandada interpone recurso extraordinario por infracción procesal, sobre la base de un solo motivo, y recurso de casación, articulado en tres motivos.

**SEGUNDO. Recurso extraordinario por infracción procesal**

1. *Formulación del motivo.* El motivo se formula al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 LEC, por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, en concreto del art. 218.1 LEC, al haberse producido incongruencia omisiva en la sentencia.

En el desarrollo del motivo se aduce que el defecto de la nota de calificación que justificaba la impugnación era que la escritura "no acreditase la validez del poder del representante de la entidad acreedora ya que se trata de un poder especial y no consta la persona que ha dado el citado poder, circunstancia que determina la validez del mismo". Luego se añade que la sentencia ""no crea" ni una sola línea para decidir el litigio" y que la remisión a la sentencia anterior no da respuesta a lo que era controvertido. En el presente caso, la nota registral no cuestionaba la suficiencia de las facultades del compareciente, como sí se hacía en el caso anterior, sino la acreditación de la validez del cargo de quien le "subapoderó". No es propiamente un problema de suficiencia de las facultades representativas con las que comparecía el otorgante de la escritura, sino de validez del negocio representativo previo, respecto de lo que la sentencia no se pronuncia.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

2. *Desestimación del motivo.* Con carácter general, venimos considerando que "el deber de congruencia se resume en la necesaria correlación que ha de existir entre las pretensiones de las partes, teniendo en cuenta el *petitum* [petición] y la *causa petendi* [causa de pedir] y el fallo de la sentencia" ( sentencias 173/2013, de 6 de marzo, y 733/2013, de 4 de diciembre). En particular, y en relación con la denunciada incongruencia *omisiva*, la jurisprudencia entiende que el deber de congruencia previsto en el art. 218 LEC "exige que la sentencia resuelva todas las cuestiones debatidas en el proceso, dando a cada una de ellas la respuesta suficientemente razonada o motivada que sea procedente" ( sentencias 972/2011, 10 de enero de 2012, y 733/2013, de 4 de diciembre, con cita de las anteriores sentencias 176/2011, de 14 de marzo y 581/2011, de 20 de julio).

Propiamente, no estamos ante un defecto de incongruencia omisiva. En la demanda se impugnó la calificación de la registradora, que había denegado la inscripción de la escritura porque no se acreditaba la validez del poder del representante de la entidad acreedora, en cuanto que se trataba de un poder especial y no constaba la persona que lo había otorgado. La sentencia recurrida entiende procedente la impugnación, y con ello da respuesta a lo solicitado, sin perjuicio de que lo haga mediante una defectuosa motivación que abusa de la remisión a lo que se razonaba en una sentencia anterior, que se transcribe. La razón dada por la Audiencia al invocar la empleada en el caso anterior, que el registrador no puede revisar el juicio de suficiencia del notario, al margen de si se está de acuerdo con ello o no, y de si es exhaustiva la respuesta, no deja de ser una razón de la decisión que resuelve la controversia, y por ello no existe incongruencia omisiva.

**TERCERO. Motivos primero y segundo del recurso de casación**

1. *Formulación de los motivos.* Estos dos primeros motivos están vinculados de tal forma que para resolver uno hay que hacer referencia a lo que se cuestiona en el otro. Por esta razón serán examinados y resueltos conjuntamente.

El *motivo primero* denuncia la "infracción por inaplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria". Este precepto establece como competencia indeclinable del registrador la de calificar la validez de los actos dispositivos contenidos en los títulos escriturarios que se someten a su consideración.

Como en este caso se trata de un acto de disposición realizado por un apoderado, necesariamente está precedido del negocio constitutivo de la representación especial, cuya validez es necesario valorar. De tal forma que la revisión de la validez del negocio litigioso se descompone en dos fases: una primera, alcanzada por el art. 18 LH, respecto de la comprobación de la validez del negocio representativo previo por el que se otorga el poder especial; y otra segunda, en la que ha de comprobarse si ese negocio representativo, válidamente celebrado, ha conferido al compareciente facultades suficientes para llevar a cabo el acto dispositivo. "Es este segundo aspecto el que viene matizado por el art. 98 en cuanto que limita la calificación pues el registrador debe asumir el referido juicio de suficiencia notarial sin que pueda entrar a valorar de nuevo las facultades conferidas exigiendo a tal fin su transcripción".

El *motivo segundo* denuncia la infracción del art. 98 de la Ley 24/2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005. Este precepto "regula la manera de reseñar el documento del que surge la representación con la que se comparece así como la valoración notarial de la suficiencia de las facultades conferidas. Sin embargo,





nada afecta a la valoración de la validez del previo negocio representativo, presupuesto de la validez del ulterior negocio documentado, pues realmente lo único que aquel precepto dulcifica -desde la perspectiva de la calificación registral- es la valoración de la suficiencia de tales facultades".

Procede desestimar ambos motivos por las razones que exponemos a continuación.

**2. Desestimación de los motivos primero y segundo.** Hemos de partir de la normativa aplicable, que se denuncia infringida.

En primer lugar, del art. 18 LH, cuyo párrafo primero dispone lo siguiente:

"Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Esta previsión normativa, en relación con la calificación de la capacidad de los otorgantes, se complementa con el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción consiguiente a la modificación introducida por la Ley 24/2005. El precepto regula lo siguiente:

"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.

"3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita."

En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar "la capacidad de los otorgantes", y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la "reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado", debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial.

**3.** Conforme a esta normativa, parece claro que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una "reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada".

Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial.



Conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral "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".

Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

De tal forma que, a los efectos de precisar el alcance de la calificación registral, no cabe distinguir, como pretende la recurrente, entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, para sujetar el primero al ámbito de la calificación registral previsto en el art. 18 LH y el segundo al previsto en el art. 98 de la Ley 24/2001. El juicio que este último precepto atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador.

Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.

#### **CUARTO. Motivo tercero de casación**

**1. Formulación del motivo tercero.** Este motivo se funda en la infracción del art. 98 de la Ley 24/2001, en relación con los arts. 51.9ª.c) RH y 165 RN. Y en el desarrollo del motivo razona lo siguiente:

"Caso de considerarse la aplicación al supuesto litigioso del art. 98 (...) cabe concluir en conjunción con lo dispuesto por el art. 166 del Reglamento Notarial y sobre todo con el art. 51.9ª.c) del Reglamento Hipotecario, que la reseña del previo negocio representativo (...) contenido en la escritura litigiosa resultaba absolutamente incompleta en términos determinantes de que no se hubieran integrado las exigencias del art. 98.1 propiciado el no considerarlo así la infracción de dicho precepto (...).

"Tratándose de un poder especial de un representante de una sociedad exceptuado de inscripción en el Registro Mercantil, no bastaba la mera identificación del poder inmediato sino que se debía añadir la reseña de los datos relativos al documento de apoderamiento antecedente del que deriva la ulterior representación".

**2. Desestimación del motivo tercero.** La normativa reglamentaria invocada por el recurrente prevé lo siguiente.

Por una parte, conforme al art. 51.9ª.c) RH, para que pudiera practicarse la inscripción debía cumplirse entre otras, la siguiente regla:

"La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

[...]

"c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias 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".

Y por otra, el art. 165 RN regula de qué debe dejarse constancia cuando alguno de los otorgantes comparece en representación de otro:

"Cuando alguno de los otorgantes concurra al acto en nombre de una Sociedad, establecimiento público, Corporación u otra persona social, se expresará esta circunstancia, designando, además de las relativas a la personalidad del representante, el nombre de dicha entidad y su domicilio, datos de inscripción y número de identificación fiscal en su caso, e indicando los datos del título del cual resulte la expresada representación. El representante suscribirá el documento con su propia firma, sin que sea necesario que anteponga el nombre ni use la firma o razón social de la entidad que represente".



Como advierte la parte recurrida en su contestación al recurso, de estos preceptos no se infiere que, en estos casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad. La norma exige, y consta que en este caso se cumplía con ello, la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación.

Todo lo cual está en consonancia con la interpretación que hemos realizado del art. 98 de la Ley 24/2001, según la cual corresponde al notario autorizante el juicio de suficiencia, que incluye en este caso el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante.

#### **CUARTO. Costas**

Desestimados los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, imponemos a la parte recurrente las costas ocasionadas con su recurso ( art. 398.1 LEC).

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.º** Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Gabriela contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (sección 14.ª) de 22 de octubre de 2015 (rollo núm. 328/2015), que conoció de la apelación de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid de 19 de diciembre de 2014 (juicio verbal 284/2014).

**2.º** Desestimar el recurso de casación interpuesto por Gabriela contra la reseñada sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (sección 14.ª) de 22 de octubre de 2015 (rollo núm. 328/2015).

**3.º** Imponer a la recurrente las costas generadas por los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.