

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20223 *Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Roquetas de Mar n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña I. K. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, don Eduardo Entrala Bueno, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de abril de 2023 por el notario de El Ejido, don Javier Gutiérrez Delgado, con el número 519 de protocolo, don N. B. P., en nombre y representación de la sociedad «Ramos Escámez 2017, SL» (en virtud de poder otorgado el día 11 de enero de 2018 ante la notaria de Dalías, doña María Isabel Viruel León, con el número 2 de protocolo), vendió a doña I. K. las fincas registrales 42.713 y 42.765 del Registro de la Propiedad Roquetas de Mar número 3.

En dicha escritura de compraventa, la notaria autorizante expresaba lo siguiente: «Juicio de suficiencia: He tenido a la vista copia autorizada del indicado documento público, del que, a mi juicio, y bajo mi responsabilidad, de lo que doy fe expresa, resultan facultades representativas suficientes para formalizar la presente escritura antes enunciada, y con los pactos y condiciones que se estipulen, y que en este instrumento público se contienen; manifestándome su vigencia y que no ha variado la subsistencia de la Entidad que representa, especialmente su domicilio y objeto social».

II

Presentada el mismo día del otorgamiento de la citada escritura copia de la misma en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Eduardo Entrala Bueno, Registrador titular del Registro de la Propiedad número 3 de Roquetas de Mar, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, formulo la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

A) Hechos:

1. Título que se califica: Escritura autorizada el 10 de abril de 2023 por el Notario de El Ejido, don Javier Gutiérrez Delgado, número 519/2023 de protocolo, por la que Ramos Escámez 2017, SL, vende a doña I. K., las fincas registrales 42.713 y 42.765 de Roquetas de Mar, presentada bajo el asiento 444 del Diario 127.

2. En la escritura, Ramos Escámez 2017, SL, está representada por don N. B. P., en calidad de apoderado haciendo uso de la escritura de poder general autorizada por el Notario de Dalías doña María Isabel Viruel León, el día 11 de enero de 2018, con el número 2 de protocolo.

3. Con fecha 21 de abril de 2023 ha sido aportada al Registro por don J. T. S. M., en calidad de letrado al servicio de la vendedora, copia autorizada de la escritura de revocación del poder reseñado en el hecho 2, otorgada ante el Notario de Dalías, doña Rosario Lara Cabello, en fecha 22 de marzo de 2023, con el número 91 de protocolo,

con nota acreditativa de haber causado inscripción en el Registro Mercantil de Almería en fecha 27 de marzo de 2023.

4. A la vista de la contradicción expresada entre lo consignado en la escritura de compraventa que se califica, y la documentación aportada al Registro reseñada en el hecho 3, se ha optado por consultar telemáticamente el Registro Mercantil de Almería, y efectivamente se observa que la reseñada escritura de revocación de poder figura debidamente inscrita en la hoja de la mercantil vendedora en tal fecha del 27 de marzo de 2023, y que por tanto, tras dicha revocación, el señor don N. B. P. carece de documento alguno que acredite la representación por él invocada, en la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa que se califica.

B) Fundamentos de Derecho:

1. Conforme al art. 1.259 del Código Civil «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante». Es necesaria por tanto, la ratificación de la escritura que se califica por la citada Ramos Escámez 2017, SL, exigida por el art. 1.259 C.C. Tal ratificación debe efectuarse por persona que tenga vigente su representación legal o voluntaria, y debe tener forma pública conforme a los arts. 1.280 C.C. y 3 L.H.

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho.

Acuerdo: Suspender la inscripción de la escritura reseñada en el hecho 1.º, por haberse acreditado con documento fehaciente que el apoderado de la vendedora carecía de documento alguno que acredite la representación por él invocada, en el momento del otorgamiento de la compraventa, tras haber sido revocada la escritura de poder de la que hace uso, concurriendo por tanto el defecto subsanable de falta de la ratificación de la escritura de compraventa por Ramos Escámez 2017, SL, exigida por el art. 1.259 C.C. en la forma pública determinada por los arts. 1.280 C.C. y 3 L.H.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Roquetas de Mar, fecha de la firma digital. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Entrala Bueno registrador/a de Registro Propiedad de Roquetas de Mar 3 a día veinticinco de abril del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. K. interpuso recurso el día 24 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaba los siguientes motivos:

«Primero. Que en fecha 10 de abril de 2023 otorgué Escritura de Compraventa y Subrogación de Hipoteca con la mercantil Ramos Escámez 2017, SL, debidamente representada por don N. B. P., como apoderado de dicha mercantil, siendo Notaria quien solicita a la base de datos de Titularidad real, a la que acceden a través del Sistema Integrado de Gestión del Notario (Signo), el informe sobre Titularidad Real. Por ello, de conformidad con la propia escritura, se comprueba la información con don N., manifestando don N. que resulta coincidente con la realidad actual. Con ello, se ha procedido pues a la identificación del titular real de la sociedad, en los términos expuesto por el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril.

Atendiendo a lo anteriormente expuesto y de conformidad con la propia escritura, la representación y facultades de don N. resultan de la escritura de poder general mercantil autorizada por la Notario de Dalías, doña María Isabel Viruel León, el día 11 de enero

de 2018, con el n.º 2 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al Tomo 1.851, Libro 0, Hoja Al-47.507, Folio 144, inscripción 3.^a

Asimismo, el Notario pone de manifiesto en la escritura que ha tenido a la vista copia autorizada del indicado documento público, del que a su juicio y bajo su responsabilidad, de lo que da fe expresa, resultan facultades representativas suficientes para formalizar la escritura, y con los pactos y condiciones que se estipulen, y que en la escritura se contienen, manifestando su vigencia y que no ha variado la subsistencia de la Entidad que representa, especialmente su domicilio y objeto social (...)

Segundo. Que he otorgado escritura de compraventa con la mercantil Ramos Escámez 2017, SL, de buena fe, confiando en las comprobaciones registrales y mercantiles realizadas por el notario, quien dio el visto bueno sin ninguna advertencia especial.

Asimismo, en cuanto a las comprobaciones del poder del otorgante, he confiado en el criterio del notario, quien comprobó que dicho poder estaba vigente, dándome plena confianza.

Tercero. Que en el supuesto de que el poder de don N. B. hubiese sido revocado antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y subrogación de hipoteca sin habérselo comunicado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 1.738 del Código Civil, lo hecho por el mandatario es válido y surtirá sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe, exigiendo para su aplicación buena fe de ambos (en nuestro caso, vendedor y compradora), es decir, dos requisitos simultáneos: Ignorancia o desconocimiento del poderdante y buena fe del tercero.

En nuestro caso, no se ha puesto de manifiesto en momento alguno que don N. B. hubiese tenido conocimiento de la revocación del poder con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública, debido a que no se ha acreditado que a él le hubiesen notificado la revocación del poder ni que hubiese estado presente cuando se otorgó dicha escritura de revocación.

En todo caso, resulta que se viene exigiendo para el mantenimiento de los negocios realizados por el mandatario que se ha excedido o sido revocado en el poder, que no tuviera conocimiento de ello y que, a la vez, el tercero sea de buena fe, siendo en este caso que concurren, sin ningún género de dudas, tanto el desconocimiento de la revocación del poder de don N. B. como mi buena fe para otorgar escritura de compraventa y Subrogación de Hipoteca.»

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de junio de 2023, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe afirmaba que el día 25 de mayo de 2023, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificada, sin que haya formulado alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1219, 1259, 1261, 1732, 1734 y 1738 del Código Civil; 20 y 21 del Código de Comercio; 1, 2, 3, 17, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 17 bis.2 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 104 y 420 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 7 y 9 del Reglamento del Registro Mercantil; 143, 153, 156 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008, 13 de febrero de 2014, 22 de enero de 2015, 19 de julio, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 7 de julio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 1993, 20 de octubre de 1994, 13 de noviembre de 2001, 18 de enero, 9 y 10 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 3 de agosto de 2004, 2 de enero, 5 de marzo y 24 de octubre de 2005, 29 de enero de 2007, 19 de octubre de 2011, 3 de mayo

de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 20 de julio y 29 de septiembre de 2016, 20 de julio y 1 de diciembre de 2017, 29 de enero, 23 de marzo, 10 de mayo y 5 de octubre de 2018, 8 de febrero de 2019 y 7 de enero de 2020, y la Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de septiembre de 2021.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 10 de abril de 2023, don N. B. P., en nombre y representación de la sociedad «Ramos Escámez 2017, SL», en virtud de poder conferido a su favor mediante escritura otorgada el día 11 de enero de 2018, vendió a la ahora recurrente determinadas fincas. Copia autorizada de dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad el mismo día, 10 de abril de 2023.

El día 21 de abril de 2023 se aportó al referido Registro copia autorizada de la escritura de revocación del poder reseñado, otorgada el día 22 de marzo de 2023, con nota acreditativa de haber causado inscripción en el Registro Mercantil de Almería el día 27 de marzo de 2023 (inscripción que fue objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» el día 10 de abril de 2023). En dicha escritura de revocación manifiesta el otorgante que no es necesario que la notaría autorizante de esta escritura notifique al apoderado dicha revocación «afirmando que él mismo se la comunicará».

El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, tras la revocación del poder -cuya inscripción en el Registro Mercantil ha comprobado- el apoderado carece de documento alguno que acredite la representación por él invocada en la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa que se califica. Por ello considera necesaria la ratificación de la escritura por la sociedad vendedora.

La recurrente alega: a) que el notario pone de manifiesto en la escritura que ha tenido a la vista copia autorizada del indicado documento público, del que a su juicio y bajo su responsabilidad, de lo que da fe expresa, resultan facultades representativas suficientes para formalizar la escritura, y con los pactos y condiciones que se estipulen, y que en la escritura se contienen, manifestando su vigencia y que no ha variado la subsistencia de la entidad que representa, especialmente su domicilio y objeto social; b) que otorgó la escritura de compraventa de buena fe, y c) que en el supuesto de que el poder hubiese sido revocado antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa sin habérselo comunicado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 1738 del Código Civil, lo hecho por el mandatario es válido y surtirá sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe, exigiendo para su aplicación buena fe de ambos (en este caso, vendedor y compradora), es decir, dos requisitos simultáneos: ignorancia o desconocimiento del poderdante y buena fe del tercero. No se ha puesto de manifiesto que el apoderado hubiese tenido conocimiento de la revocación del poder con anterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa, pues no se ha acreditado que le hubiesen notificado la revocación del poder; y se viene exigiendo para el mantenimiento de los negocios realizados por el mandatario que se ha excedido, o cuando ha sido revocado en el poder, que no tuviera conocimiento de ello y que, a la vez, el tercero sea de buena fe, siendo en este caso que concurren, sin ningún género de dudas, tanto el desconocimiento de la revocación del poder como la buena fe para de la compradora.

2. En primer lugar, y en relación con la toma en consideración por el registrador de la copia autorizada de la escritura de revocación del poder reseñado, otorgada el día 22 de marzo de 2023, con nota acreditativa de haber causado inscripción en el Registro Mercantil el día 27 de marzo de 2023, cabe recordar que este Centro ha advertido reiteradamente del limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en los registros al objeto, no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro, y que no deben interferir en ésta pues sus autores o remitentes tiene abierta la vía judicial para impugnar la validez

del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de obtener un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer.

Cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ordena al registrador calificar los documentos presentados por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, los asientos que ha de tener en cuenta en su calificación son no sólo el título principal sino también los documentos complementarios, conexos o relacionados, por su presentación simultánea, del mismo asiento de presentación, o aportados después mediante un asiento vinculable (como pudiera ser, normalmente, una nota marginal) al asiento causado por el título principal.

También se ha mantenido, no obstante lo anterior, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, con el fin de evitar asientos inútiles. Pero esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral. De modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración en orden de despacho de los mismos, es decir, no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la preferencia sustantiva y definitiva de uno u otro título.

En las Resoluciones de 5 de marzo y 24 de octubre de 2005 y 29 de enero de 2007, y más recientemente en las de 8 de febrero de 2019 y 20 de septiembre de 2021, se añade que «la copia de la escritura de revocación del poder alegado no sería, en este sentido, un documento presentado que, aportado después, pudiera reconducirse al mismo asiento que el título principal mediante otro asiento vinculable al mismo, dada su radical incompatibilidad. El asiento de presentación del título principal (igual que los demás asientos del Registro) está bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe desplegar sus naturales efectos, sin que quepa su rectificación ni operación registral que lo desvirtúe sin consentimiento del beneficiado por dicho asiento o disposición judicial. Por ello, el asiento de presentación extendido con motivo de la presentación de la copia de la escritura de revocación del poder, no puede tener mayor alcance que el de un eventual asiento de presentación propio e independiente que fuera incompatible con el anterior relativo a la escritura de compraventa».

Ahora bien, como expresan las dos últimas Resoluciones citadas, debe tenerse en cuenta respecto del principio de prioridad que la escritura de revocación de un poder no es ningún título «por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real», por lo que no le resulta aplicable la literalidad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Y es que el posible conflicto entre una escritura de compraventa otorgada por un apoderado y la escritura de previa revocación del poder empleado por dicho apoderado no es, y por tanto no puede ser tratado ni resuelto como tal, un conflicto que atañe a la prioridad relativa entre dos títulos traslativos del dominio, sino como un conflicto que atañe a la legitimación de uno de los otorgantes y a la validez del acto dispositivo realizado por un apoderado que utiliza un poder previamente revocado.

3. En segundo lugar, el notario autorizante de la escritura emitió un juicio de suficiencia de las facultades de representación con una reseña del documento auténtico del que éstas resultan, que le fue exhibido, manifestando el apoderado la vigencia del poder.

Respecto de esta cuestión, en la escritura calificada se ha acreditado la representación de forma que la reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico exhibido y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas hacen fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada (artículo 98 de la Ley 24/2001). Por ello, como también expresó este Centro Directivo en las Resoluciones de 8 de febrero de 2019 y 20 de septiembre de 2021, «cabe estimar, por consiguiente, que la tenencia por el representante del título representativo permite

presumir, en principio, su vigencia. No hay elementos, por tanto, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura de compraventa, contrarios a la eficacia que la ley atribuye a su autorización en cuanto a la representación de los otorgantes (hace fe, modo que la escritura goza de fe pública –vid. artículo 17 bis, apartado 2.b), de la Ley del Notariado–). Si hubo, no obstante, una revocación previa del poder formalizada y notificada mediante escritura pública, es preciso analizar su eventual incidencia en la calificación registral de la eficacia del negocio de compraventa formalizado mediante el poder. Porque esa escritura de revocación no presupone necesariamente que el negocio representativo sea ineficaz, si se tiene en cuenta que lo hecho por el mandatario ignorando las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe (según el artículo 1738 del Código Civil). Esa buena fe cognoscitiva del apoderado cuyo título representativo ha sido revocado, referida en cada caso al momento de su respectivo ejercicio (y nunca, desde luego, a otro posterior, como el del acceso al Registro del título otorgado o de otras pruebas o certificados contradictorios, pues *mala fides superveniens non nocet*), podrá ser cuestionable ante los Tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral».

En cuanto a la interpretación del artículo 1738 del Código Civil, la jurisprudencia tradicionalmente había desvinculado la protección del tercero de buena fe de la buena fe del mandatario o apoderado; sin embargo, apartándose de esta tesis, las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008, 13 de febrero de 2014, 22 de enero de 2015 y 19 de julio de 2018 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero.

Así, para la Sentencia de 24 de octubre de 2008: «Lo realizado por el mandatario tras la extinción del mandato es nulo (artículo 1259 CC) y como tal no vincula al mandante (artículo 1727 CC) y deja al mandatario como responsable frente al tercero (artículo 1725 CC). La excepción a la regla general viene dada por el citado artículo 1738 que exige, no obstante, la concurrencia de dos condiciones: en primer lugar, que el tercero con el que contrata haya actuado de buena fe; esto es, que desconociera la anterior extinción del mandato; y, en segundo lugar, que el mandatario, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato. Siendo necesaria la concurrencia de ambas condiciones para la validez del negocio, es claro que en el caso presente concurría la primera, pero no la segunda, pues ni siquiera se ha discutido que el mandatario, en el momento de actuar como tal, conocía el anterior fallecimiento del mandante; de modo que la tesis sostenida en el recurso en aras a la ultra actividad del mandato por razón exclusivamente de la buena fe del tercero resulta incompatible con el propio texto de la norma».

Para la Sentencia de 13 de febrero de 2014, "del mismo modo una interpretación a *contrario sensu* de lo dispuesto por el artículo 1734 del Código Civil («cuando el mandato se haya dado para contratar con determinadas personas, su revocación no puede perjudicar a éstas si no se les ha hecho saber») lleva a considerar que, si se trata de un mandato general, la revocación sí puede perjudicar a los terceros, salvo que concurra el supuesto excepcional previsto en el artículo 1738, que requiere la buena fe por parte de mandatario y tercero".

Y centrada propiamente en el supuesto de extinción por revocación (no por muerte del poderdante), la Sentencia del Alto Tribunal de 22 de enero de 2015 declara que la revocación de un poder notificada al apoderado extingue el mismo, sin que el hecho de que el apoderado conserve la copia autorizada de la escritura pública de poder implique que éste pueda realizar válidamente negocios con terceros, aunque estos sean de buena fe y a título oneroso (en el caso analizado por dicha sentencia, el apoderado, después de habersele notificado la revocación por el poderdante, utilizó la copia autorizada de la escritura de poder para otorgar una hipoteca que se inscribe en el Registro, la cual es anulada por la decisión judicial confirmada por el Tribunal Supremo).

También en la Sentencia número 468/2018, de 19 de julio de 2018, el Tribunal Supremo afirma que «esta sala ha reiterado que la aplicación del art. 1738 CC requiere dos presupuestos: que el tercero con el que contrata el representante haya actuado de buena fe, o sea, que desconociera la anterior extinción del mandato; y que dicho representante, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la concurrencia de cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato (sentencias 984/2008, de 24 de octubre, 98/2014, de 13 de febrero Rc. 200/2012, 4/2015, de 22 de enero)». No obstante, añade que «(...) el efecto que persigue la revocación es que el representado no siga vinculado por la actuación del representante y se alcanza también cuando se considera probado que el representante la conoció o pudo conocerla con una diligencia que las circunstancias del caso concreto demanden»; y, asimismo, que es exigible también la debida diligencia al tercero que contrata, concluyendo que en el caso enjuiciado «además, y esto es verdaderamente relevante a juicio de esta sala, de los hechos probados, tampoco se infiere que la diligencia del recurrente [dicho tercero contratante] fuera la suficiente para desplegar la protección que dispensa el precepto, pues sería precisa una confianza razonable en la aparente subsistencia del poder que, en el caso, no se da».

En el supuesto de este expediente, en la escritura de revocación del poder manifiesta el otorgante que no es necesario que la notaria autorizante de esta escritura notifique al apoderado dicha revocación «afirmando que él mismo se la comunicará».

No existe, por lo tanto, a la hora de resolver este recurso (en el extremo relativo a la buena fe del apoderado), la certeza absoluta del conocimiento por parte del apoderado de la revocación del poder; cuestión distinta y solución distinta se daría de haberse acreditado de manera fehaciente que el apoderado tenía cumplido y exacto conocimiento de la revocación del poder.

Con esta solución se atendería adecuadamente a los distintos intereses en juego, pues el ámbito registral y notarial no es el apto para decidir que en un caso como el presente, donde no existen certezas, deba prevalecer la buena fe del poderdante (quien, por el mero hecho del apoderamiento asume un riesgo derivado de la confianza en el apoderado), sobre la buena fe del apoderado, que en dicho ámbito debe presumirse.

Lo que ocurre es que existe un elemento añadido, cual es la publicidad registral de la revocación, que es determinante, como a continuación se analiza. El propio Código Civil establece la prevalencia la oponibilidad de la publicidad registral sobre la protección de quienes confían en la exhibición de la copia autorizada de la escritura pública de poder, pues según el artículo 1219, «las escrituras hechas para desvirtuar otra escritura anterior entre los mismos interesados, sólo producirán efecto contra terceros cuando el contenido de aquéllas hubiese sido anotado en el registro público competente o al margen de la escritura matriz y del traslado o copia en cuya virtud hubiera procedido el tercero».

4. En el presente caso se da la circunstancia de que la revocación del poder se inscribió en el Registro Mercantil el 27 de marzo de 2023, es decir 14 días antes del otorgamiento de la escritura de compraventa calificada, si bien dicha inscripción fue objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» el día 10 de abril de 2023. Por ello, debe determinarse si el contenido de la inscripción de esa revocación es oponible o no a la adquirente de las fincas.

Fue la Primera Directiva en materia de sociedades [hoy codificada en la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades –versión codificada–], la que introdujo, en el ámbito del Derecho de sociedades en el seno de la entonces Comunidad Económica Europea, la distinción entre efectos de la inscripción o registro de un hecho y efectos en relación con terceros. De conformidad con la previsión de su artículo 6.4: «Los actos y las indicaciones que se mencionan en el apartado 2 serán objeto, de una publicación íntegra o en extracto, o bien bajo la forma de una mención señale el depósito del documento en el expediente o su transcripción en el registro en el boletín nacional designado por el Estado miembro». Y continúa en su apartado 5: «Los actos e indicaciones no serán oponibles frente a terceros por la sociedad hasta después de la

publicación mencionada en el apartado 4, salvo si la sociedad demuestra que estos terceros ya tenían conocimiento de los mismos».

En lo que ahora interesa, la transposición del mandato contenido en la Directiva fue llevada a cabo por la Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la comunidad Económica Europea (CEE) en materia de Sociedades, que, entre otras muchas modificaciones, dio nuevo contenido al artículo 21 del Código de Comercio. Según este artículo, en sus apartados 1, 2 y 4: "1. Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil». Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción. 2. Cuando se trate de operaciones realizadas dentro de los quince días siguientes a la publicación, los actos inscritos y publicados no serán oponibles a terceros que prueben que no pudieron conocerlos. (...) 4. La buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción". El contenido de dicho precepto (que consta de forma idéntica en el artículo 9, apartados 1, 2 y 4, del Reglamento del Registro Mercantil), es el que determina el sentido de la presente resolución.

Tras la reforma, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre el alcance y eficacia de la inscripción en el Registro Mercantil de aquellos actos obligatoriamente inscribibles. No obstante, y con alguna excepción (vid. Resolución de 7 de julio de 1993), la doctrina de este Centro Directivo ha estado dirigida a analizar el supuesto contrario al presente: transmisión llevada a cabo por representante de cuyo título de representación, obligatoriamente sujeto a inscripción, no se ha tomado razón en el Registro Mercantil. Con todo, y como ha afirmado reiteradamente siguiendo la doctrina jurisprudencial (vid., por todas, Resoluciones de 29 de septiembre de 2016 y 1 de diciembre de 2017), los efectos de la inscripción en el Registro Mercantil se producen frente a todos desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» (artículos 21.1 Código del Comercio y 9.1 del Reglamento del Registro Mercantil). Y, según el apartado 2 del citado artículo 21 del Código de Comercio (y 9.2 del Reglamento del Registro Mercantil), si se trata de operaciones realizadas dentro de los quince días siguientes a la publicación, los actos inscritos y publicados no serán oponibles a terceros que prueben que no pudieron conocerlos.

Por las anteriores consideraciones, sólo cabe la desestimación del recurso.

Habida cuenta de la presunción de validez y exactitud de los asientos practicados en el Registro Mercantil (cfr. artículo 20 del Código de Comercio), específicamente de la inscripción 4.^a de la hoja social (revocación del poder referido), su eficacia frente a quien ha contratado con el apoderado no puede desconocerse.

De la documentación presentada en el Registro de la Propiedad resulta que la revocación del poder del representante de la sociedad vendedora se produjo el día 22 de marzo de 2023, día en que se presentó en el Registro Mercantil la escritura de revocación, procediéndose a la inscripción el día 27 de marzo de 2023. Consta igualmente que la publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» se produjo el día 10 de abril de 2023, por lo que el contenido de la inscripción de revocación es oponible a quien, el mismo día 10 de abril de 2023, compró los inmuebles.

Cuestión distinta es que, al no haber transcurrido el plazo de los quince días siguientes a la publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», la revocación del poder inscrita y publicada no sea oponible a la compradora si prueba que no pudo conocerla (cfr. artículos 21, apartado 2, del Código de Comercio, y 9, apartado 2, del Reglamento del Registro Mercantil, antes transcritos), de modo que la ahora recurrente tiene abierta la vía jurisdiccional para la defensa de su posición jurídica.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 26 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.