se, a contrario, la limitación de las primeras; que, en cuanto al tema del factor notorio, si el Registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro, no se comprende como no pudo apreciar la cualidad de factor notorio del señor Ibáñez, que ha otorgado unas 900 escrituras de compraventa de pisos y locales en representación de «Zafer, S. A.», y las previas de adquisición de solares, declaración de obra nueva, divisiones en régimen de propiedad horizontal, constitución de hipotecas, etcétera;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla dictó auto en el que, desestimando el recurso gubernativo interpuesto, mantenía la nota de calificación;

Vistos los artículos 1.281 a 1.289 y 1.713 del Código Civil; 286 del Código de Comercio; 139 de la Ley Hipotecaria; 76 de la Ley de Sociedades Anónimas y las Resoluciones de este Centro de 30 de diciembre de 1931, 7 de julio de 1932, 5 de diciembre de 1961, 6 de noviembre de 1962, 29 de septiembre de 1965, 31 de marzo de 1979 y 6 de noviembre de 1982;

Considerando que la Sociedad Anónima «Zafer», podía —de acuerdo con sus normas estatutarias— por medio de su Consejero Delegado otorgar poderes a una tercera persona, bien autorizándola para la totalidad de las facultades que competían al órgano administrativo o bien confiriéndole parcialmente algunas o varias facultades concretas, todo ello de acuerdo con el artículo 77 de la Ley de Sociedades Anónimas;

Considerando que el examen del poder notarial otorgado por el Consejero-Delegado de dicha Sociedad a favor del Apoderado designado muestra que no tuvo ese carácter total a que antes se hizo referencia, sino que por el contrario se le confiaron una serie de facultades —en gran número indudablemente— pero de índole muy concreta, lo que en principio impide estimar su carácter de factor notorio, aparte de que desde el punto de vista de la inscripción de los actos que hubiese podido concluir apoyado en esa situación, tiene escasa trascendencia esa circunstancia dado el aspecto esencialmente formal del derecho registral, que en base a los beneficios que el sistema ofrece, a cambio exige un rigor en la calificación del Registrador derivado del principio de legalidad, que no podría llevar a cabo con la eficacia debida en situaciones como la del factor notorio que están al margen de los títulos y documentos presentados en el Registro para su estudio y calificación, y todo ello sin perjuicio de que las partes puedan discutir ante los Tribunales competentes la validez del acto que en tales circunstancias se haya podido concluir;

Considerando que, al tratarse en este caso de un poder concreto otorgado a una persona ajena al órgano de gestión queda fuera de lugar, como ya declaró la Resolución de 6 de septiembre de 1982, la cuestión relativa a la representación orgánica de la Sociedad, máxime cuando como se ha visto anteriormente ese poder no se ha conferido con un carácter omnicomprensivo de todas las facultades de los Administradores sociales, por lo que el hecho de que el acto realizado pudiese encontrarse dentro de los comprendidos en el objeto social, no supone en sí que se encuentre el Apoderado legalmente autorizado para realizarlo;

Considerando, en consecuencia, que en este recurso se debate si con arreglo a lo exigido en los artículos 1.713 del Código Civil y 139 de la Ley Hipotecaria el representante de la Compañía deudora se encontraba autorizado para pactar la hipoteca constituida en base al poder otorgado, lo que obliga a su vez a una interpretación de sus términos y cláusulas que permita conocer la voluntad del dominis en esta delicada cuestión;

Considerando que es reiterada doctrina de este Centro la de que todo poder debe ser interpretado con sumo cuidado a fin de impedir que por averiguaciones más o menos aventuradas tenga lugar una extralimiación por parte del Apoderado en las facultades que le han sido confiadas, que ocasione perjuicios a la Sociedad, y por eso los funcionarios encargados de autorizar esta clase de escrituras deberán poner la máxima atención en la redacción de sus cláusulas para que aparezcan con indudable claridad y se reflejen bien los actos que pueden realizarse y los límites que en el apoderamiento han querido, en su caso, establecerse;

Considerando que la cláusula décima del poder no contiene una cláusula generalizada de hipotecar, sino limitada al supuesto concreto de poder constituir este tipo de gravámen en garantía de las cantidades que se tomen a préstamo y se destinen a la construcción, por lo que en principio caen fuera de la voluntad del poderdante todos aquellos supuestos que no se encuentren dentro del contexto de la cláusula, y por eso no cabe ampliarlo —dada la interpretación jurisprudencial de los artículos 1.713 del Código Civil y 139 de la Ley Hipotecaria— a casos no expresamente indicados, como lo sería la constitución de la hipoteca en base a un reconocimiento de deuda hecho por el Apoderado, al existir una clara diferenciación entre ambas figuras, pues en el primer caso —que es el expresamente establecido en la escritura de poder— las cantidades a percibir se reciben al constituirs la hipoteca y aparece plasmada su entrega en el documento público correspondiente, mientras que en el segundo caso hay una declaración unilateral del Apoderado de que tales cantiddes se percibieron sin que conste justificadamente tal entrega, y en base a esta declaración se procede a gravar el inmueble del dominus;

Considerando que el estudio de la cláusula novena, en la que fundamentalmente hace hincapié el recurrente, muestra que aparece referida a las facultades de comprar y vender —aparte la de arrendar— como lo prueba la utilización de las expresiones de «precio al contado o a plazos» que son términos que no se compaginan con la posibilidad de constituir con carácter indiscriminado una hipoteca, ya que en todo caso, y en un esfuerzo interpretativo cabría entenderla comprendida tal facultad solamente si tratara de garantizar el precio aplazado en la compra o venta de un bien, dados los términos en que aparece redactada la mencionada cláusula, pero esto último no ha sucedido en el presente caso en donde en la escritura de compraventa del solar sobre el que se van a construir las edificaciones por la Sociedad compradora se ha confesado por el vendedor haber recibido la integridad del precio de compra y otorgado la correspondiente carta de pago;

Considerando que las alegaciones cortenidas en algunos de los informes emitidos por las que se pretende contradecir el contenido de la anterior escritura de compra a través de la existencia de otros documentos que demostrarían que no se satisfizo íntegramente el precio del solar adquirido y que la hipoteca discutida garantizaría esa parte de precio aplazado, operación esencial por constituir el elemento básico para iniciar la construcción, son alegaciones que no pueden ser apreciadas dentro del estrecho cauce del recurso gubernativo, ya que el Registrador ha de ejercer su función sobre los documentos que le han sido presentados a calificación, pero es que incluso aunque esto hubiera sucedido, el superior valor del documento público —artículo 1.218, 2.° del Código Civil— sobre el privado no reconocido —artículo 1.285— supondría igualmente un obstáculo para apreciar aquellas alegaciones, ya que toda esta cuestión tiene su encaje y es más propia de un procedimiento contencioso,

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 11 de octubre de 1983.—El Director general, Francisco Mata Pallarés.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.

29395 *RESOLUCION de 18 de octubre de 1983, de la Dirección General de Registros y Notariado, en ejecución de la Orden de 22 de abril de 1983, por la que se dejan sin efecto las agrupaciones provisionales de los Registros de la Propiedad de Barco de Valdeorras-Puebla de Trives; Brihuega-Cogolludo; Castrojeriz-Villadiego; Monforte-Quiroga; Pozoblanco-Hinojosa del Duque; Tremp-Sort; San Vicente de la Barquera-Potes, de modo que todos ellos funcionen con independencia.*

El Decreto 1850/1967, de 22 de julio, dispuso que, con carácter provisional, pudiera ser designado un solo titular que desempeñara dos o más Registros de la Propiedad.

Teniendo en cuenta que por Orden ministerial de 22 de abril de 1983, se dispuso la desagrupación de aquellos Registros agrupados que estuviesen vacantes en dicha fecha, así como los que vacasen en lo sucesivo,

En ejecución de dichas normas, esta Dirección General ha acordado:

Primero.—Dejar sin efecto las agrupaciones provisionales de los Registros de la Propiedad de:

Barco de Valdeorras-Puebla de Trives.
Brihuega-Cogolludo
Castrojeriz-Villadiego.
Monforte-Quiroga.
Pozoblanco-Hinojosa del Duque.
Tremp-Sort.
San Vicente de la Barquera-Potes, de modo que todos ellos funcionen con independencia.

Segundo.—Anunciar las respectivas vacantes para ser provistas en el inmediato concurso ordinario que se anuncie, conforme a lo dispuesto en los artículos 284 de la Ley Hipotecaria y 497 de su Reglamento, desempeñada cada una por un solo titular.

Lo que digo a V. S para su conocimiento y efectos.
Dios guarde a V S. muchos años.
Madrid, 18 de octubre de 1983.—El Director general, Francisco Mata Pallarés.

Sr. Jefe del Servicio Registral Inmobiliario y Mercantil.

29396 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Luis Gómez del Campo y Bacardi, la rehabilitación en el título de Marqués de Crespano.*

Don Luis Gómez del Campo y Bacardi ha solicitado la rehabilitación en el título de Marqués de Crespano, concedido a don Sancho Duque de Estrada y Valdés en 4 de septiembre de

1623, y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.° del Decreto de 4 de junio de 1948 se señala el plazo de tres meses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29397 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Elier Echazarra y Zapata la rehabilitación en el título de Marqués de Aguiar.*

Don Elier Echazarra y Zapata ha solicitado la rehabilitación en el título de Marqués de Aguiar, concedido a don José de Rivera Tamariz Mendieta en 11 de septiembre de 1689, y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.° del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29398 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por doña María del Carmen Bernaldo de Quirós y Martín la rehabilitación en el título de Marqués de la Cimada.*

Doña María del Carmen Bernaldo de Quirós y Martín ha solicitado la rehabilitación en el título de Marqués de la Cimada, concedido a don Martín Carlos Laso de la Vega y Fernández Villalón en 6 de septiembre de 1694, y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.° del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29399 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Cristóbal Colón de Carvajal y Pérez-Sanmillán la sucesión en el título de Marqués de Benicarló.*

Don Cristóbal Colón de Carvajal y Pérez-Sanmillán ha solicitado la sucesión en el título de Marqués de Benicarló, vacante por fallecimiento de doña Sara Pérez-Sanmillán y Fontanals, lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto a los efectos del artículo 6.° del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29400 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Fernando de Velasco y Colmenares la rehabilitación en el título de Marqués de Villasante.*

Don Fernando de Velasco y Colmenares ha solicitado la rehabilitación en el título de Marqués de Villasante, concedido a don Pedro Teixeiro de Valcárcel en 18 de julio de 1761, y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.° del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses, contados a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29401 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Eugenio José de Canals y de Echenique la sucesión en el título de Marqués de Villa-Palma de Encalada.*

Don Eugenio José de Canals y de Echenique ha solicitado la sucesión en el título de Marqués de Villa-Palma de Encalada, vacante por fallecimiento de su padre don Eugenio Canals y de Febrer; lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos del artículo 6.° del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29402 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se convoca a doña Caritina Fernández de Liencres y Liniers y doña María Josefa Fernández de Liencres y Elduayen en el expediente de rehabilitación del título de Vizconde de la Villa de Miranda.*

Doña Caritina Fernández de Liencres y Liniers y doña María Josefa Fernández de Liencres y Elduayen han solicitado la rehabilitación en el título de Vizconde de la Villa de Miranda; lo que, de conformidad con lo que dispone el número 25 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29403 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Ignacio Escavias de Carvajal y García la rehabilitación en el título de Vizconde de Reinbouts.*

Don Ignacio Escavias de Carvajal y García ha solicitado la rehabilitación del título de Vizconde de Reinbouts, concedido a don Pedro Ignacio Reinbouts en 20 de junio de 1964, y en cumplimiento de lo que dispone el artículo 4.° del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses, contados a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29404 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por doña Magdalena Bernaldo de Quirós y Sela la rehabilitación en el título de Vizconde de San Pedro Mártir de la Vega del Rey.*

Doña Magdalena Bernaldo de Quirós y Sela ha solicitado la rehabilitación del título de Vizconde de San Pedro Mártir de la Vega del Rey, concedido a don García Valdés y Osorio en 21 de diciembre de 1648, y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.° del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses a partir de la publicación de este edicto para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29405 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Remigio Moreno de la Torre el reconocimiento del título carlista de Vizconde de Murena.*

Don Remigio Moreno de la Torre ha solicitado el reconocimiento del título carlista de Vizconde de Murena, concedido a don Angel Moreno de Toro y Boba en 1875, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.° de la Ley de 4 de mayo de 1948, y sus relacionados 2.°, 3.° y 4.° del Decreto de 4 de junio del mismo año, se señala el plazo de tres meses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

29406 *RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Alonso Manuel Peón y Martínez la rehabilitación en el título de Conde de Miraflores.*

Don Alonso Manuel Peón y Martínez ha solicitado la rehabilitación del título de Conde de Miraflores, concedido a don Pedro de Garrástegui y Oleaga en 24 de mayo de 1689, y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.° del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses a partir