

recurso en el plazo de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos que resultan de los artículos 18, 19, 66 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, así como los concordantes y complementarios del Reglamento Hipotecario.—En Nules, a 8 de marzo de 2003. El Registrador. Fdo.: José Ramón Fraguas Solé».

III

El Notario de Segorbe, Don José-María Salgado Vallvey, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la interpretación literal es sólo la primera fase del proceso hermenéutico, pero no agota el mismo. Una de las herramientas, básicas, para responder a la finalidad por la que son promulgadas las normas, como establece el artículo 5 del Código Civil, es atender, si resulta posible, a la interpretación teleológica, y en este caso, resulta clara: que no se vean perjudicados los intereses y derechos legítimos del titular catastral, ni los intereses generales. Que es evidente que si el titular catastral realiza un acto dispositivo sobre un bien, y acto seguido, el mismo día, mediante la siguiente escritura, se lleva a cabo una nueva disposición sobre el mismo bien por el sujeto que acaba de ser legitimado para ello por el titular catastral, no se puede temer ningún perjuicio para el primer disponente ni para los intereses generales. Que de las normas reguladoras del Catastro resulta que un acto dispositivo sobre un inmueble no será objeto de reflejo en tal institución en el supuesto de que tal acto afecte sólo a la nuda propiedad, siempre que no haya variación en el titular del usufructo (Artículo 62.1 letra c) de la Ley 51/2002, de 27 de Diciembre). Que si se siguiera la tesis propugnada por el señor Registrador sería imposible conseguir un reflejo en el Registro de la Propiedad en los casos de inmatriculación, de cualquier tipo de acto dispositivo si este acto se realizara únicamente por el titular de la nuda propiedad. Que la institución del Catastro lo es, no sólo de carácter fiscal, sino también jurídico, siendo el principio del tracto sucesivo uno de los de carácter básico para una institución fundamental como es el Registro de la Propiedad, por la seguridad que aporta al tráfico, no debe existir un criterio que niegue la aplicación del citado principio a la institución catastral. Que resulta inaudita, distorsionadora y gravemente perjudicial para cualquier tipo de interés legítimo la interpretación realizada por el señor Registrador, cuya actuación implica un obstáculo injustificado para el tráfico jurídico.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación. Que no es cierto como afirma el Notario en su escrito de Recurso que «la interpretación realizada por el Registrador, cuya actuación implica un obstáculo injustificado para el tráfico jurídico». Que el Registrador no ha hecho ninguna interpretación, sino que se ha limitado a aplicar una norma, el artículo 298.1 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, resultando que la finca cuya inmatriculación se pretende no está catastrada ni a nombre de las transmitentes ni a nombre de los adquirentes. Que en cuanto a la interpretación de las normas y la valoración que hace el Notario sobre los medios de interpretación, olvida, que se interpretan en el sentido propio de sus palabras, y que si los términos son claros y no dejan lugar a dudas se estará al sentido literal (artículos 3 y 1.281 del Código Civil). Que mientras no se modifique el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, será uno de los requisitos para inmatricular una finca en el Registro, que se acredite que la finca está catastrada a nombre del transmitente o del adquirente. Que el Notario confunde el hecho imponible del impuesto, en el que la sujeción a uno determina la no sujeción al otro (artículo 62.1 letra C) de la Ley 51/2002, de 27 de diciembre) con lo establecido en la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, que en sus artículos 3.1, 3.2 y 5.5, permite en el caso de la concurrencia del Derecho real de usufructo y el Derecho de Propiedad, la incorporación también como titular al propietario que lo solicite, por lo que no es, en absoluto, imposible, conseguir dar de alta en el Catastro a los adquirentes. Que los otorgantes tiene toda la libertad de otorgar los negocios jurídicos que deseen, y realizar los contratos que estimen convenientes y más oportunos a sus intereses, debiendo asumir las consecuencias y si a través de la vía jurídica que han elegido no cumplen todos los requisitos que la legislación hipotecaria exige para inmatricular una finca, no se inmatriculará ésta. Que por lo que respecta a las consideraciones efectuadas por el Notario acerca de la naturaleza del Catastro hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 1 punto 1 y punto 3 de la reciente Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario. Que acerca de la aplicación y vigencia del principio de tracto sucesivo en el ámbito catastral, es aventurada la posición del Notario, sobre todo, cuando tal aplicación se pretende para justificar

el hecho de que la finca no está catastrada a nombre ni de las transmitentes ni de los adquirentes, pues, de aplicarse, se llegaría a la conclusión de que no se podría inscribir la finca porque la nuda propiedad que se transmite no consta previamente inscrita en favor de las personas que otorgan la aportación a la sociedad de gananciales (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1 del Código Civil, 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre referencia catastral, 199, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria y 127 y 298 de su Reglamento.

1. Se presenta en el Registro para su inmatriculación escritura por la que dos hermanas aportan a sus respectivas sociedades de gananciales sus dos mitades indivisas de la nuda propiedad de una casa que habían adquirido por compra en escritura pública el mismo día de la aportación. En esta última escritura confesaron los maridos que el dinero invertido en la compra era privativo de sus esposas. Acompañan certificación catastral de la que resulta que la finca está catastrada a nombre de la vendedora. El Registrador suspende la inscripción por «no cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario para inmatricular la finca. Porque al margen de la discusión de si la aportación a la sociedad de gananciales supone un título traslativo o transmisivo del dominio, no se ha aportado la Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca de la que resulte, además, que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente» (se refiere a que el documento inscribible, que es la escritura de aportación no coincide en ninguno de sus otorgantes con el titular catastral). El Notario recurre.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide a esta Dirección General entrar en las cuestiones que, expresamente, el Registrador margina. Y en el presente supuesto deja aparte las cuestiones realmente esenciales, esto es, si, a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el título a inmatricular debe ser traslativo (cfr. artículo 199,b de la misma Ley), y si las dos transmisiones necesarias pueden darse de manera prácticamente simultánea.

3. El defecto imputado al documento inscribible no puede mantenerse. El artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que impone en las inmatriculaciones la coincidencia con el Catastro no exige que la finca esté catastrada a nombre de adquirente o transmitente, requisito que sí impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Pero las normas han de ser interpretadas atendiendo principalmente a su espíritu y finalidad (cfr. artículo 3.1 del Código Civil), y es evidente que si la finalidad que se pretende es la coordinación con el Catastro, tal finalidad se cumple, pues, estando la finca catastrada a nombre de la otorgante del título previo, no habrá dificultad alguna, presentando la misma documentación, en cambiar los titulares catastrales, para que coincida el Catastro con la inscripción que se realice en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 17 de febrero de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Nules, número 2.

6586

RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Segorbe, don José María Salgado Vallvey, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos, de Nules, don José Ramón Fraguas Solé, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Segorbe, Don José María Salgado Vallvey, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Nules, D. José-Ramón Fraguas Solé, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Segorbe, Don José-María Salgado Vallvey, el día 18 de Febrero de 2003, con el número 150 de protocolo Doña Rosa M. G. y Doña María S.S., vendieron a Don José-León M. M. el pleno dominio de una finca urbana, solar sito en Eslida (Castellón), en su calle Príncipe Felipe, 22. En dicha escritura compareció la mujer del comprador al efecto de confesar que la adquisición que realizaba su marido lo era con dinero de exclusiva pertenencia de éste. Doña Rosa M. G. Y Doña María S.S. eran las titulares, por mitades indivisas, del pleno dominio del expresado solar, careciendo de título escrito que lo acreditara, ostentando a su favor como único documento el correspondiente certificado descriptivo y gráfico expedido por la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón del que resultaba ser Doña Rosa M.G. la titular catastral. Don José-León M.M., mediante escritura autorizada por el mismo Notario, el día 25 de febrero de 2003, aportó a la sociedad de gananciales que forma con su esposa, Doña Vicenta M.S., el pleno dominio que pasó a ostentar sobre la expresada finca.

II

Presentadas las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad, número dos, de Nules fueron calificadas con la siguiente nota: «Calificado el precedente de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la Ley Hipotecaria en base a los antecedentes obrantes en el Registro y a los siguientes Hechos: Primero.—El documento ha sido presentado en fecha 11 de marzo de 2.003 bajo el asiento 1.721 del Diario 22. Segundo.—En él D. José León M. M. aporta a la sociedad de gananciales formada con su esposa D.^a Vicenta M. S., una finca urbana solar sito en Eslida calle Príncipe Felipe 18. Dicha finca no se halla inmatriculada, con la descripción que de la misma se hace en el título. Se aporta el documento fehaciente, escritura pública, que acredita la previa adquisición de dicha finca por el citado D. José León M. M. por título de compra y con carácter privativo por confesión de su esposa. Se incorpora una Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de la que resulta una descripción coincidente con la que se hace en el título, y que resulta catastrada dicha finca a favor de ROSA M. G.- Tercero.- A continuación los cónyuges D. José León M. M. y D.^a Vicenta M. S., titulares de otras dos fincas en Eslida, Rústicas, que hoy son urbanas, solares en la misma calle Príncipe Felipe, por ser colindantes entre sí las agrupan, declaran dos obras nuevas sucesivas, y por fin dividen horizontalmente el edificio formado dos entidades independientes. En base a dichos antecedentes de hecho y vistos los arts. 1, 20, 200 y 205 de la Ley Hipotecaria; arts. 298 de su Reglamento, se suspende la inscripción del precedente documento por los siguientes motivos o fundamentos de derecho: Uno.—Falta de previa inscripción de la finca relacionada bajo el número 1 en favor del otorgante, por exigencias del principio registral de tracto sucesivo, consagrado en el art. 20 de la Ley Hipotecaria. Dos.—Porque tratándose de inmatricular dicha finca no se han cumplido todos los requisitos exigidos por los arts. 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento para ello. Y así, independientemente de si la aportación a la sociedad de gananciales constituye un título transmisivo o traslativo del dominio, o más bien comunicativo (es la misma persona la que, con diferente carácter privativo por confesión de su mujer o ganancial de la sociedad con su mujer-, es la titular de la finca), no se ha acompañado la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca «de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente D. José León M. M. o del adquirente» —el mismo D. José León M. M. y D.^a Vicenta M. S.—; por exigencias del art. 298.1. segundo párrafo del Reglamento Hipotecario. Tres.—Las posteriores operaciones de agrupación, declaraciones de obras nuevas y división horizontal, no pueden llevarse a cabo por falta de previa inscripción del solar sobre el que se declaran; por exigencias del mismo principio registral de tracto sucesivo, consagrado en el art. 20 de la Ley Hipotecaria. No se toma Anotación Preventiva de Suspensión por defectos subsanables, que tampoco se ha solicitado. Contra esta Nota de calificación cabe interponer recurso en el plazo de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos que resultan de los arts. 18, 19, 66 Y 324 Y siguientes de la Ley Hipotecaria, así como los concordantes y complementarios del Reglamento Hipotecario. En Nules a 25 de marzo de 2.003. El Registrador. Fdo.: José Ramón Fraguas Solé.»

III

El Notario de Segorbe, Don José-María Salgado Vallvey, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la interpretación literal es sólo la primera fase del proceso hermenéutico, pero no agota

el mismo. Una de las herramientas, básicas, para responder a la finalidad por la que son promulgadas las normas, como establece el artículo 5 del Código Civil, es atender, si resulta posible, a la interpretación teleológica, y en este caso, resulta clara: que no se vean perjudicados los intereses y derechos legítimos del titular catastral, ni los intereses generales. Que es evidente que si el titular catastral realiza un acto dispositivo sobre un bien, y acto seguido, el mismo día, mediante la siguiente escritura, se lleva a cabo una nueva disposición sobre el mismo bien por el sujeto que acaba de ser legitimado para ello por el titular catastral, no se puede temer ningún perjuicio para el primer disponente ni para los intereses generales. Que la institución del Catastro lo es, no sólo de carácter fiscal, sino también jurídico, siendo el principio del tracto sucesivo uno de los de carácter básico para una institución fundamental como es el Registro de la Propiedad, por la seguridad que aporta al tráfico, no debe existir un criterio que niegue la aplicación del citado principio a la institución catastral. Que resulta inaudita, distorsionadora y gravemente perjudicial para cualquier tipo de interés legítimo la interpretación realizada por el señor Registrador, cuya actuación implica un obstáculo injustificado para el tráfico jurídico.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación. Que por el mismo Notario se interpuso recurso frente a otra nota de calificación, y que versa sobre el mismo tema y, si tal y como dice el artículo 298.1 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, es exigible para inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad que se acompañe Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca «de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente»; o si bien este es un requisito prescindible e ignorable. Los argumentos son, pues, prácticamente los mismos, en pro y en contra, que los que se esgrimieron en aquel Recurso e Informe. Que no es cierto que el Registrador realice una interpretación del citado artículo que implique un obstáculo injustificado para el tráfico jurídico, pues se limita a aplicar la norma que no ha sido derogada y que por lo tanto es perfectamente exigible como un requisito más para la inmatriculación de una finca. Que en cuanto a la interpretación de las normas, si no existen dudas acerca de los términos y estos son claros, y este es el caso —«transmitente o del adquirente»—, no hay interpretación que valga, y menos aún para hacer decir a la norma lo que no ha dicho, esto es, para distorsionarla. Que mientras la norma a que se hace referencia no se derogue, ésta, además de estar plenamente justificada en la necesidad de coordinación del Catastro y del Registro, es de aplicación y obliga a todos. Que en cuanto a la dificultad que señalada por el Notario de obtener la actualización del Catastro en favor del transmitente o del adquirente, ya no existe en este caso, ni tan sólo existe la desmembración del dominio, por lo que ninguna dificultad debe existir en obtener el cambio de titular catastral en favor del adquirente o del transmitente y dar así cumplimiento a todas las exigencias o requisitos establecidos por la legislación hipotecaria para inmatricular una finca en el Registro. Que en cuanto a la naturaleza de la institución del Catastro se remite íntegramente al anterior informe. Que en cuanto al tan repetido argumento de que no se ven perjudicados derechos o intereses de nadie, hay que señalar en primer lugar que sí que resulta perjudicada la coordinación del Catastro y del Registro, ya que con el sistema que preconiza el Notario cada una de las instituciones iría por su lado. Y esa coordinación sí es un interés legítimo a proteger. En segundo lugar porque si el Catastro sigue proclamando unos datos que «se presumen ciertos» acerca de cual es la titularidad catastral de la finca, en este caso de alguien que no es ni transmitente ni adquirente, igualmente crea o crearía una apariencia en favor de una persona que no es titular que podría llegar a favorecer operaciones fraudulentas, razón de más para exigir esa coordinación y esa puesta al día de la titularidad catastral como un requisito para la inmatriculación de la finca en el Registro. Que es otro interés legítimo a proteger, el evitar posibles fraudes inmobiliarios.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1 del Código Civil, 53. 7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre referencia catastral, 199, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento.

1. Se presenta en el Registro para su inmatriculación escritura por la que una persona casada aporta a su sociedad de gananciales una finca que había adquirido por compra en escritura pública siete días antes de la aportación. En esta última escritura confesó la esposa que el dinero invertido en la compra era privativo de su esposo. Acompañan certificación

catastral de la que resulta que la finca está catastrada a nombre de las vendedoras. El Registrador suspende la inscripción porque «tratándose de inmatricular dicha finca no se han cumplido todos los requisitos exigidos por los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento para ello. Y así, independientemente de si la aportación a la sociedad de ganancias constituye un título, o más bien comunicativo (es la misma persona la que, con diferente carácter privativo por confesión de su mujer o ganancial de la sociedad con su mujer, es la titular de la finca, no se ha acompañado la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de las que resulte, además, que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente» (se refiere a que el documento inscribible, que es la escritura de aportación, no coincide en ninguno de sus otorgantes con el titular catastral). El Notario recurre.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide a esta Dirección General entrar en las cuestiones que, expresamente, el Registrador margina. Y en el presente supuesto deja aparte las cuestiones realmente esenciales, esto es, si, a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el título a inmatricular debe ser traslativo (cfr. artículo 199, b) de la misma Ley), y si las dos transmisiones necesarias pueden darse de forma casi simultánea.

3. El defecto imputado al documento inscribible no puede mantenerse. El artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que impone en las inmatriculaciones la coincidencia con el Catastro no exige que la finca esté catastrada a nombre de adquirente o transmitente, requisito que sí impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Pero las normas han de ser interpretadas atendiendo principalmente a su espíritu y finalidad (cfr. artículo 3. 1 del Código Civil), y es evidente que si la finalidad que se pretende es la coordinación con el Catastro, tal finalidad se cumple, pues, estando la finca catastrada a nombre de las vendedoras del título previo, no habrá dificultad alguna, presentando la misma documentación, en cambiar los titulares catastrales, para que coincida el Catastro con la inscripción que se realice en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 18 de febrero de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Nules.

6587 *RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Servicios Turísticos La Selva, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Aceña Puig, en nombre y representación, como Administrador único de la entidad Servicios Turísticos La Selva, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura otorgada, ante el Notario de Santa Coloma de Farners, don Ricardo Vilas de Escauriza, la entidad mercantil, de nacionalidad panameña, B. W., S.A., representada por doña Dagmar C. M., vendió a la entidad Servicios Turísticos La Selva, S.L., representada por don Juan Aceña Puig, una porción de terreno sito en Tossa de Mar, finca registral 1.172, del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el documento que antecede se devuelve al presentante sin practicarse operación alguna

por observarse los siguientes defectos: 1.º) Ilegibilidad de la reproducción de la copia de la escritura sujeta a calificación, de los pertinentes del poder protocolizado con la matriz. 2.º) Falta de representación del apoderado del transmitente. Porque del documento presentado no resulta cumplido de el doble requisito, indispensable para que una sociedad panameña pueda transmitir sus bienes inmuebles, del doble acuerdo, denominados en Panamá documentos intracorporativos. El primero consistente en una resolución de la Junta de Directores (equivalente a nuestro Consejo de Administración) acordando la venta del inmueble, y determinando la persona o personas que han de representar a la sociedad en el acto de la transmisión, y segundo consistente en un acuerdo de la Junta de Accionistas, autorizando la venta en cuestión. Sin que se haya contradicho éste aserto por medio del correspondiente certificado de Ley expedido por la autoridad competente Panameña, del que se desprenda que la sociedad transmitente está exenta de ellos. Es el segundo defecto insubsanable por lo que se deniega la inscripción sin que proceda anotación preventiva de suspensión. Contra ésta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, mediante le presentación del escrito de recurso ante esta propia oficina en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación. Lloret de Mar 17 de julio de 2000. El Registrador de la Propiedad». Firma ilegible.

III

Don Juan Aceña Puig, en nombre y representación, como Administrador único, de la entidad Servicios Turísticos La Selva, S.L., interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que con respecto a la ilegibilidad de la escritura de poder, el recurrente no es responsable de realizar el documento lo cual, es exclusiva responsabilidad del Notario autorizante y no puede dejar ineficaz la calificación que hace del documento original que se le ha presentado, que ha considerado válido y suficiente para otorgar la escritura, y que bajo su responsabilidad ha testimoniado para su unión a la matriz y a las copias. Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 51, regla 9, d) del Reglamento Hipotecario, resulta que el asiento anterior es la compra que la sociedad B. W., S. A. hizo de la finca en cuestión, y la representante intervenía con el mismo poder con el que interviene en el documento que ahora es objeto de calificación negativa, por lo que resulta contradictorio que constando las circunstancias de la persona jurídica y del poder de la persona física que en su nombre interviene en otro asiento, y coincidiendo las mismas en el documento que se pretende inscribir, el Registrador no observara defectos para la inscripción de ese documento y ahora en el que se pretende inscribir si las observe. Que por lo que respecta al segundo de los defectos, el cual se le atribuye el carácter de insubsanable, la escritura se presentó en 1996 y hasta el 22 de diciembre de 1999, no se emitió la nota de calificación. En dicha nota de calificación se señalan dos defectos, falta nombrar la escritura de constitución de la sociedad B. W., S.A. y falta de legibilidad de la primera hoja del poder, por lo tanto el defecto insubsanable de falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación panameña, se constata en la segunda nota de calificación representando un gravísimo perjuicio el que no pueda inscribir la transmisión a su favor, por lo que se debe actuar conforme establece el artículo 127 del Reglamento Hipotecario. Que con arreglo al derecho panameño, los requisitos que señala el Registrador en su nota de calificación, no son exigibles cuando la persona que actúa en nombre de la sociedad vendedora tiene poderes generales para realizar toda clase de actos y negocios (artículos 68 y 69 de la ley Panameña de Sociedades Anónimas). Que la entidad transmitente está disuelta y es imposible obtener un acuerdo de ratificación.

IV

El Notario autorizante de la escritura don Ricardo Vilas de Escauriza informó en el sentido de que las pocas palabras ilegibles del poder no afectan sustancialmente a la esencia del mismo y que el poder es suficiente para transmitir la propiedad de la finca conforme a derecho.

V

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que de la documentación presentada no resulta que don Juan Aceña Puig sea el representante del recurrente, Servicios Turísticos La Selva S.L., por lo que falta la legitimación activa indispensable para recurrir. Que el poder transcrito en la escritura cuya denegación ha dado lugar al recurso ha de ser legible en su totalidad, única forma de poder ser calificado.