

**2261**

*RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Presidente del «Club Náutico Villa de San Pedro del Pinatar», contra la negativa del registrador de la propiedad, número dos de San Javier, don Santiago Laborda Peñalver a inscribir una escritura préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don José María García Ruiz, en nombre y representación, como Presidente del «Club Náutico Villa de San Pedro del Pinatar», contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de San Javier, Don Santiago Laborda Peñalver a inscribir una escritura préstamo hipotecario.

**Hechos****I**

Con fecha 26 de septiembre de 2003, el Club Náutico V. de S. P. celebró Asamblea General Extraordinaria, en segunda convocatoria, aprobándose con cincuenta y un votos a favor, uno en contra y once abstenciones la autorización para firmar con la entidad C. M. un préstamo con garantía hipotecaria sobre la Concesión Administrativa por importe de 800.000 euros. De los estatutos sociales resulta que para enajenar o gravar bienes inmuebles y tomar dinero a préstamo es necesario «que sean acordadas tales operaciones por mayoría de dos tercios en Asamblea General Extraordinaria». Dicho acuerdo no fue impugnado dentro de plazo y con fecha 30 de enero de 2004, se formalizó, ante la Notario de San Javier Doña Margarita Acitores Peñafiel, escritura de préstamo hipotecario. A dicha escritura se acompañó certificado del acuerdo.

**II**

Presentada copia autorizada de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número dos de San Javier fue calificada con la siguiente nota: «Por la presente se le notifica la calificación negativa del documento que vd. presentó/otorgó número expediente/protocolo 460 del año 2004 de la Notaria doña Margarita Acitores Peñafiel, y que ha causado en este Registro el asiento número 758 del Diario 29 por las siguientes causas: 1.º. No consta en las certificaciones del acuerdo de la Asamblea General que se incorporan a la escritura y a la diligencia de subsanación de la misma, que aquel haya sido adoptado por más de dos tercios de socios, mayor la necesaria para los negocios jurídicos formalizados, y exigida en los Estatutos de la Entidad. (Artículo 37 del Código Civil). Impide la inscripción. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 2412.001, contra esta calificación se podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien, solicitar el interesado calificación sustitutoria de ésta; mediante escrito dirigido a este Registro en el plazo de un mes, para el recurso, y de quince días para la solicitud, a contar desde esta notificación. San Javier a 23 de junio de 2004. El Registrador. Fdo. Santiago Laborda Peñalver.»

Solicitada calificación sustitutoria, el Registrador de la Propiedad de Mula confirmó la nota de calificación inicial.

**III**

Don José María García Ruiz, en su calidad de Presidente del Club Náutico de S. P., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la escritura de constitución de préstamo hipotecario se formalizó transcurrido el plazo de caducidad de cuarenta días establecido para impugnar el acuerdo de la Asamblea, por lo que tal acuerdo es ejecutivo desde el momento de su adopción y la suspensión del mismo requiere acuerdo de la Autoridad Judicial, precluyendo cualquier posibilidad de impugnación y quedando subsanado en el caso de haberse vulnerado algún precepto estatutario. Que los estatutos se limitan a exigir un acuerdo adoptado por la mayoría de dos tercios en Asamblea y no hay razón que justifique extender tal exigencia a dos tercios del total de socios, sino que atendiendo a la interpretación conjunta del articulado estatutario se ha de limitar a la mayoría de los dos tercios de los socios concurrentes.

**IV**

El 20 de septiembre de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1281 a 1289 del Código Civil.

1. Se presenta en el Registro escritura de préstamo hipotecario por la que el Presidente de una Asociación Deportiva denominada «Club Náutico X» constituye hipoteca sobre la concesión administrativa que supone la base de su actividad, ejecutando acuerdo de la Junta general Extraordinaria tomado en dicha Junta por una mayoría superior a los dos tercios de los asistentes.

De los Estatutos sociales resulta que, para enajenar o gravar bienes inmuebles y tomar dinero a préstamo es necesario «que sean acordadas tales operaciones por mayoría de dos tercios en Asamblea General Extraordinaria».

El Registrador entiende que tal mayoría se refiere a dos tercios de los socios y no a dos tercios de los asistentes a la asamblea, por lo que rechaza la inscripción. Los interesados recurren.

2. El Registrador entiende que la norma estatutaria transcrita es clara y no necesita interpretación. Sin embargo de la mera dicción transcrita anteriormente no se deriva que esta interpretación sea la única posible, pues también se puede interpretar en el sentido de que se refiere a dos tercios de los asistentes, e incluso ésta es la interpretación gramatical más correcta. Además si se tiene en cuenta que al supuesto que a tales estatutos deben aplicarse las normas de interpretación de los contratos (artículos 1281 a 1289 del Código Civil), debe llegarse a la solución contraria a la que llega el Registrador. En efecto: el artículo 1285 impone una interpretación sistemática de las distintas disposiciones estatutarias. Y si se tiene en cuenta: a) que el artículo 11 de los Estatutos establece que si los socios exceden de determinada cantidad, la participación en la asamblea se hará por compromisarios, lo que revela que lo determinante en las votaciones es el número de asistentes y no el de socios; b) que el artículo 14 de los mismos establece un «quórum» de asistencia para que la Asamblea quede válidamente constituida, exigencia que sería absurda si las votaciones se establecieran según los socios existentes, y no según los participantes en las Asambleas; c) que el artículo 54 de los repetidos Estatutos establece la posibilidad de su modificación «en la Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto, mediante acuerdo que deberá adoptarse en votación cualificada de dos tercios de los socios de número de asistentes». A mayor abundamiento debe recogerse la argumentación del recurrente en el sentido de que ni la constitución de la Asamblea, ni la adopción del acuerdo han sido impugnados en el plazo dado para ello por los tan repetidos Estatutos.

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, 30 de diciembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de San Javier.

**2262**

*RESOLUCIÓN de 2 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por A & A Dinguary, S. L., frente a la negativa del registrador de la propiedad de Tías, don Fernando Millet Sastre, a inscribir tres escrituras de compraventa en virtud de apelación de dicho Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Pilar García Coello, en nombre y representación de A & A Dinguary, S. L., frente a la negativa del registrador de la propiedad de Tías, don Fernando Millet Sastre, a inscribir tres escrituras de compraventa en virtud de apelación de dicho Registrador.

**Hechos****I**

Por escritura que autorizó el 19 de noviembre de 1999 el Notario de Telde don José Ignacio González Álvarez, la entidad U.I.C. Española, Sociedad Limitada, vendió a A & A Dinguary, S. L., tres fincas rústicas sitas en término Tías, Isla de Lanzarote. La vendedora actuó representada por don Quentin Zayd Omar von Tarafdar, como apoderado de la misma según manifestó, haciendo el Notario autorizante la siguiente advertencia: «Al no acreditar la representación alegada, advierto expresa y especialmente a las partes que la eficacia de esta compraventa queda pen-

diente de la justificación de dicha representación, insistiendo en el otorgamiento de la presente por razones de urgencia».

Por otra escritura, ésta autorizada el 31 de enero de 2000 por el Notario de Maspalomas don Jaime Sánchez Paradella, como sustituto por licencia de su compañero de residencia don Jesús Torres Espiga, ambas partes contratantes ratificaron la anterior escritura de compraventa, interviniendo en nombre de la vendedora el mismo representante en uso de las facultades conferidas en escritura de poder, cuya vigencia aseguraba, autorizada el 28 de junio de 1986 por el Notario de Barcelona don Raúl Vall Vilardell, número 3632 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al folio 168 del tomo 6810, sección 2.ª, libro 6089, inscripción 9.ª Consta literalmente: «Copia autorizada de la cual tengo a la vista y de la que resultan las siguientes Facultades: (Sigue la transcripción)».

Y por otras dos escrituras, ambas autorizadas por el mismo Notario de Maspalomas y en la misma sustitución, los días 19 de enero y 14 de febrero de 2000, la misma vendedora, representada por la misma persona, vendió a igual compradora otras dos fincas. En la intervención de ambas escrituras se invocan las facultades resultantes de la escritura de poder antes relacionada para la escritura de ratificación, cuya copia el Notario manifiesta tener a la vista y de la que transcribe facultades, pero sin referencia alguna a su inscripción en el Registro Mercantil.

## II

Presentadas copias de dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Tías, la de fecha 19 de enero de 2000 el 1 de febrero siguiente y las otras dos, la primera junto con la de ratificación, el 3 de marzo de igual año, fueron calificadas con sendas notas, de las que la correspondiente a la presentada en primer lugar dice: «Calificado el precedente documento, que se presentó el día 1 de febrero del presente año, bajo el número 1815 del diario 9, figurando también presentado con anterioridad a la fecha del otorgamiento del mismo, escrito del Administrador Único de la Sociedad vendedora, poniendo en conocimiento de este Registro la revocación de todos los poderes de la persona que interviene en representación de la citada sociedad, al que se acompaña acta autorizada en Arrecife el 29 de enero de 1.999, por el Notario Don Celestino Mendizábal Gabriel, número 283 de protocolo, en la que se hace constar que, en Junta General Extraordinaria de la sociedad vendedora, de fecha 28 de enero de 1.999, se ha procedido a aprobar la expresada revocación, el Registrador que suscribe Deniega la inscripción del precedente documento por el defecto no subsanable de carecer de facultades de representación la persona que interviene en representación de la parte vendedora y, como consecuencia, faltar el consentimiento de una de las partes contratantes. No se ha practicado anotación de suspensión. Contra la anterior calificación podrá formularse recurso gubernativo con arreglo al Artículo 111 del Reglamento Hipotecario, o formular la correspondiente demanda ante el Tribunal de Justicia, con arreglo al Artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Respecto de las fincas inscritas a favor de la Sociedad U.I.C. Española, S. L., se ha presentado en este Registro, con fecha 9 de marzo último, bajo el asiento 2.350 del diario 9, mandamiento de fecha 9 de marzo de 2.000, expedido por el Juzgado de Instrucción Número 1 de Arrecife, en Diligencias Previas, Proc. Abreviado 45/2.000, que textualmente dice: «Que se proceda a practicar la anotación preventiva de la prohibición de disponer de las fincas de la entidad U.I.C. Española, S. L., que hayan sido vendidas por D. Quintin Sayd Omar Von Tarafdar en representación de la anterior entidad, debiendo alcanzar a cuantas operaciones hayan sido realizadas por el mencionado Quintin Sayd Omar Von Tarafdar desde el 28 de Enero de 1999».

Idéntico contenido es el de la nota puesta al pie de la tercera de las escrituras de venta con la lógica diferencia de la referencia a su asiento de presentación, e igual la puesta al pie de la primera, objeto de ratificación, si bien en esta se incluye un inciso que dice. «y además, según resulta del documento precedente no se exhibió al Notario, en el acto del otorgamiento del mismo, la escritura de poder debidamente inscrita en el Registro Mercantil, que acreditara su representación».

## III

La Procuradora de los Tribunales, D.ª Pilar García Coello, en nombre de A & A Dinguary, S. L., interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que ninguna de las razones en las que se basa el Registrador para denegar la inscripción son ajustadas a derecho, toda vez: 1.-Que el recurrente es un tercero de buena fe; 2.-Que no pueden rechazarse inscripciones por causas que no constan en el Registro y que no tengan por su naturaleza acceso al mismo, en congruencia con la que es la primera de las funciones registrales: otorgar certeza del contenido de los asientos; 3.-Que al margen de las funciones que le son propias al Registrador, el hecho de que éste reciba una comunicación de una supuesta revocación de poderes del representante de la vendedora, no es motivo para denegar la inscripción: a) Que el acta que señala no tuvo el Registrador

que haberla admitido puesto que no tiene acceso al Registro de la Propiedad sino al Registro Mercantil; b) Que no constando inscrita la revocación de los poderes en el Registro Mercantil, la misma no puede afectar a las transmisiones a favor del recurrente; c) Que la propia acta en la que se basa la denegación de la inscripción carece de efectos legales y registrales. Que se solicita la inscripción en base al artículo 32 de la Ley Hipotecaria. Que como fundamentos de derecho se citan los artículos 1, 3, 24, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que la calificación registral de las escrituras objeto de este recurso, ha sido la de denegar la inscripción por el motivo de que, con anterioridad al otorgamiento de las mismas, le habían sido revocados todos los poderes a la persona que intervino en ellas, en nombre de la sociedad vendedora y que, por tanto, carecía de poder de representación, faltando como consecuencia, el consentimiento de una de las partes contratantes. Pero a los efectos del informe, hay que distinguir en dichas escrituras dos grupos, ya que las circunstancias de su otorgamiento fueron diferentes. Que, en efecto, el primero de ellos constituido por la escritura autorizada en Telde, el 19 de noviembre de 1999, por el Notario, D. José-Ignacio González Álvarez, en el otorgamiento de la misma, la persona que interviene por la parte vendedora no exhibió al Notario autorizante la copia de la escritura de poder debidamente inscrita en el Registro Mercantil que acreditaría su representación, sino que se limitó a manifestar que tenía poder y que posteriormente lo acompañaría a la escritura de compraventa. El otro grupo formado por las escrituras autorizadas en Maspalomas, el 19 de enero y el 14 de febrero de 2000 por el Notario, D. Jaime Sánchez Parellada, en el otorgamiento de la misma, a pesar de que los poderes le habían sido revocados con anterioridad, la persona que interviene por la parte vendedora exhibe al Notario autorizante una copia de la escritura de poder, si bien no hace constar expresamente que esté inscrita en el Registro Mercantil. Que como esa copia no ha sido aportada al Registro, no se puede saber de qué tipo de copia puede tratarse porque, según resulta del Acta Notarial de revocación de los poderes, la copia autorizada de la escritura de poder fue entregada por el propio apoderado al Notario autorizante del Acta, al revocarle los poderes, por tanto, se considera que esta circunstancia puede afectar a su legitimación para actuar en nombre de la sociedad vendedora. Que por lo que se refiere a la escritura otorgada sin la copia de la escritura de poder y ratificada después, hay que tener en cuenta que la persona que interviene por la parte vendedora no acreditó su representación mediante exhibición al Notario autorizante de la copia de la escritura de poder debidamente inscrita en el Registro Mercantil, simplemente hizo la manifestación de que tenía poder y que posteriormente lo acompañaría a la escritura de compraventa. Esto lo prueba el hecho de que, varios días después del otorgamiento, esta misma persona ratificó unilateralmente la citada escritura de compraventa. La persona que intervino en nombre de la parte compradora se basó y confió únicamente en la manifestación de la persona que intervino por la parte vendedora de que tenía poder, y exponiéndose a las consecuencias de esta confianza suya. Que respecto a la escritura de ratificación autorizada en Maspalomas el 31 de enero de 2000, ha sido otorgada unilateralmente por la persona que intervino en nombre de la sociedad vendedora, con una copia de la escritura de poder de la que no se dice que esté inscrita en el Registro Mercantil. Que la citada escritura de ratificación ha sido otorgada después de figurar presentada en el Registro el escrito con Acta Notarial de revocación de los poderes. Que por aplicación del principio registral de prioridad debía darse preferencia al escrito con el Acta Notarial de revocación del poder, por lo que no podrá admitirse la escritura de ratificación otorgada y presentada después. Que hay que tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 1999. Que respecto a las escrituras otorgadas exhibiendo al Notario autorizante una copia de la escritura de poder de la que no se dice que está inscrita en el Registro Mercantil, con anterioridad ya figuraba presentado en el Registro escrito acompañado de Acta Notarial haciendo constar la revocación de todos los poderes de la persona que interviene en nombre de la sociedad vendedora. Que la persona que interviene en nombre de la parte compradora tuvo la posibilidad de conocer, a través de este Registro, la revocación del poder, dado que el Registro de la Propiedad es público. Además, en las citadas escrituras la persona que interviene en nombre de la parte compradora afirma que prescinde expresamente de la información registral porque conoce la situación jurídica de las fincas, luego no puede alegar que ignoraba la existencia de la revocación. Que en el momento de la calificación registral figuraban presentados en el Registro dos tipos de documentos contradictorios: uno, el escrito acompañado de Acta Notarial de revocación de poderes, presentado antes, y, el otro, formado por las escrituras de compraventa calificadas, otorgadas y presentadas después. Que al tratarse de documentos contradictorios, por aplicación del principio registral de prioridad, debe darse preferencia al documento presentado con anterioridad, es decir al escrito con Acta Notarial haciendo constar la revocación

de los poderes y, por tanto, debe denegarse la inscripción de las escrituras de compraventa otorgadas y presentadas después.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias revocó la nota del Registrador fundándose en que aparte de que los dos Notarios autorizantes de las escrituras de compraventa emiten el juicio de capacidad de apoderado sin reserva alguna en cuanto a dicha representación lo que además no se cuestiona en la nota de calificación (vid artículo 116 del Reglamento Hipotecario a sensu contrario), la denegación de la inscripción no queda justificada en el caso presente si, tal y como consta en la documentación acompañada al recurso, queda acreditado en el Registro Mercantil de Barcelona la inscripción de la escritura de apoderamiento conferido al Sr. Sayd, su vigencia y su no revocación al tiempo del otorgamiento de los referidos documentos públicos y, además junto al escrito que recibe el Registrador de la que dice ser Administradora Única de la compañía U.I.C. no se aporta documento alguno que acredite la referida condición societaria, que aparece como inexistente en el certificado del Registro Mercantil de Barcelona emitido en fecha 28 de marzo de 2000 y que se acompaña al presente recurso, y no se acredita tampoco el otorgamiento y existencia de la necesaria escritura pública de revocación de poder ni su inscripción en el Registro Mercantil correspondiente, requisitos necesarios para que dicha revocación surta efectos frente a terceros, conforme a lo que establecen los arts. 21 del Código de Comercio y 9 del Reglamento del Registro Mercantil.

## VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que en lo referente a la acreditación del cargo de la Administradora Única de la Sociedad U.I.C. Española, S. L., se presenta en el Registro por la Administradora Única de la sociedad para acreditar el cargo invocado en el acta de revocación del poder, la escritura de adaptación de Estatutos y nombramiento de Administrador Único autorizada en Barcelona el 21 de marzo de 1996. Este nombramiento no consta en la certificación del Registro Mercantil que obra en autos por no estar inscrito al estar cerrada la hoja de la sociedad. Que esta escritura fue aportada para acreditar el cargo de Administrador Único y fue retirada a continuación. 2.º Que sería necesario distinguir los efectos y requisitos de la revocación «inter partes» y «frente a terceros»: a) «Inter partes», el poder conforme al artículo 1733 del Código Civil se extingue por la revocación del mandamiento efectuado por el mandante, supuesto que se ha dado tal como se recoge en el acta de revocación en la que consta, además de la devolución de la copia del poder por parte del apoderado. Que no cabe duda que esta revocación se ha producido y que el apoderado otorgó la escritura con pleno conocimiento de la revocación; b) Que frente a terceros es indudable que el artículo 21 del Código de Comercio y el artículo 9 del Reglamento del Registro Mercantil exige para la revocación escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil. Que es cierto que en este caso no se han ampliado estos requisitos pero tampoco, aún cumpliéndolos, se lograría las consecuencias buscadas ya que lo que se pretende es llegar a la certeza, a través de la publicidad del Registro, de que la persona con la que se pretende contratar tiene facultades vigentes, y esto no sería posible porque como consta en la certificación del Registro Mercantil, en la hoja abierta a dicha sociedad aparece una nota en que se hace constar que la sociedad ha causado baja y no podría practicarse en dicha hoja inscripción de documento alguno. Al escrito de apelación se acompañan testimonios notariales de: a) un escrito fechado el 10 de diciembre de 1999, con cajetín de referencia a haber causado el asiento de presentación 1507 del Diario 9 en fecha 5 de enero de 2000, por el que doña Rashida Stephens, que manifestaba ostentar el cargo de Administradora única de varias compañías mercantiles, entre ellas UIC, Española, S. L., hacía constar que en fecha 29 de enero de 1999 y mediante diversas escrituras autorizadas por el Notario de Arrecife don Celestino Mendizábal Gabriel, se habían revocado la totalidad de los poderes conferidos por aquellas a don Quentin Zayd Omar Tarafdar, pendientes de inscripción en los Registros de Arrecife y Barcelona, pero presentadas en los mismos y que teniendo indicios de que pese a tal revocación el apoderado cesado pretendía transmitir a terceros fincas de las sociedades presentaba el escrito en cuestión como información de la falta de capacidad del aludido representante para realizar actos de disposición en nombre de las sociedades; y b) de copia del acta autorizada el 29 de enero de 1999 por el Notario de Arrecife don Celestino Mendizábal Gabriel, con el número 283 de su protocolo, en la que consta el requerimiento de la citada señora Stephens, invocando pero sin acreditar su condición de Administradora única de U.I.C. Española, S. L., para que a su vez requiriera a don Quentin Von Tarafdar poniendo en su conocimiento que por acuerdo de la Junta General de 28 de enero del mismo mes se había aprobado la revocación de todos los poderes otorgados a su favor y conminándole para que en el plazo de veinticuatro horas entregase todos

los documentos relativos a dicha sociedad obrasen en su poder, resultando de sucesivas diligencias, la cumplimentación del requerimiento el mismo día, y la posterior comparecencia ante el Notario, el 1 de febrero siguiente, del requerido haciéndole entrega de copia autorizada de la escritura de poder a su favor conferido por la citada sociedad el 28 de julio de 1986 ante el notario de Barcelona don Raül Vall Vilardell, número 3632 de su protocolo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1219, 1259, 1733, 1737 y 1738 del Código Civil; 20 y 22.2 del Código de Comercio; 1.3, 17, 18, 24, 32, 40, 65, 66 y 248 de la Ley Hipotecaria; 383, 416, 417, 418, 420, 421 y 423 y concordantes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de octubre y 22 de diciembre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, y 6 de julio y 3 de agosto de 2004, entre otras.

1. Se interpone recurso impugnando tres calificaciones registrales que rechazaron la inscripción de otras tantas escrituras de compraventa por falta de consentimiento de la parte vendedora al entender revocado previamente el poder de quien la representaba. Es éste un supuesto en que, como vino a admitir la Resolución de 22 diciembre de 1998, la coincidencia del recurrente y la práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación permiten excepcionar el principio de que cada calificación ha de ser objeto de recurso y resolución independiente. No obstante, existe un matiz que diferencia uno de los supuestos de los otros dos, particularidad que se recoge en la correspondiente nota de calificación y que pueden repercutir, como se verá, en la solución que haya de dársele.

2. Hay dos cuestiones de indudable interés desde el punto de vista de la calificación registral que se han de analizar para la resolución de las cuestiones planteadas: de una parte, el juego del principio de prioridad a la hora de tomar en consideración para calificar un título el contenido de otros presentados posteriormente; y, de otra, el valor que haya de darse a los documentos presentados en el Registro no con el objeto de lograr un determinado asiento, sino tan sólo de que sean tomados en consideración en la posible calificación de otros.

La primera de tales cuestiones ha sido abordado con frecuencia por esta Dirección General, dando lugar a una doctrina en ocasiones mal interpretada y que, recientemente, ha sido necesario precisar. Sobre la base de la Resolución de 17 de marzo de 1986, dictada como la mayoría de las que abordan el problema –25 de junio de 1990, 2 de enero de 1992 o 6 de junio de 1994– a propósito de calificaciones de los registradores mercantiles donde el juego del principio de prioridad tiene escasa relevancia, se generalizó cierta opinión en el sentido de que en la calificación no solo podía sino que debía de tomarse en cuenta el contenido de cualquier documento obrante en el Registro al tiempo de practicarla fuese cual fuese la fecha de su presentación. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, hay que tener en cuenta que dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria) la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de él mismo y la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25) sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. En consecuencia, no pueden en este caso tomarse en consideración y han de tenerse como simplemente informativas las referencias que las notas de calificación hacen a la posterior presentación de mandamientos para la anotación de prohibiciones de disponer, cuya eficacia temporal a efectos registrales claramente fija el artículo 145 del Reglamento hipotecario en armonía con los principios que inspiran la Ley, ni los documentos posteriormente incorporados al expediente.

3. Por lo que se refiere al otro aspecto del problema que se aborda también ha merecido en ocasiones la atención de este Centro Directivo. La Resolución de 13 de noviembre de 2001, referida también a la calificación mercantil, advertía 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.

En el caso planteado obraba en el Registro al tiempo de presentarse para su inscripción las escrituras calificadas un escrito suscrito por quien alegaba, sin acreditarlo, su condición de administrador único de una

sociedad, la misma que en aquellas resultaría ser la vendedora, cuyo objeto era poner en conocimiento del Registrador que habían sido revocados determinados poderes otorgados por ella mediante instrumentos públicos que no acompañaba y que reconocía pendientes de inscripción en el Registro Mercantil, y al que acompañaba como único documento auténtico la copia de un acta notarial autorizada en su día a requerimiento de la misma presunta administradora, pues el notario autorizante de ella expresamente advertía que no se le había acreditado la inscripción de su cargo en el mismo Registro Mercantil, por la que se notificaba al apoderado de la sociedad don Q. Z. O. la existencia de acuerdos sociales, cuya existencia tampoco quedaba acreditada, por los que se le revocaban los poderes que tenía conferidos a la par que se le requería para la entrega de la copia del documento que los contenía; en diligencia extendida a continuación de dicha acta hizo contar el Notario autorizante la efectiva entrega por el requerido de la copia de uno de tales poderes, en concreto el conferido en escritura autorizada el 28 de junio de 1986 por el Notario de Barcelona don Raúl Vall Vilardell con el número 3632 de protocolo.

Dicho documento claramente no constituía un título inscribible y es dudoso que debiera haber sido objeto de presentación en el Libro diario como lo fue; en concreto, no consta cual haya sido su calificación, algo a lo que está sujeto todo título que se presente en dicho libro. Y si ya es de por sí improcedente, como se acaba de apuntar, que en la calificación se tomen en cuenta documentos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles, al igual que no pueden tenerse en cuenta hechos o situaciones de las que el registrador pueda tener un conocimiento personal, en este caso el contenido de aquel documento nada revela. Escaso valor ha de atribuirse a las manifestaciones hechas por alguien en ejercicio de un presunto cargo que no acredita, sobre el contenido de un documento cuya existencia tan sólo resulta de sus manifestaciones, que no figura inscrito en el Registro Mercantil, con lo que no desvirtúa la presunción legal de existencia y validez de su contenido (cfr. artículo 20 del Código de comercio) y que lo único que justifica es la práctica de un requerimiento hecho en nombre de una sociedad cuya representación sigue sin acreditarse así como determinados actos materiales seguidos a ese requerimiento.

4. Planteada la cuestión desnuda de todo ese aditamento documental, y no existiendo en el momento de su presentación en el Registro ningún otro asiento anterior que impida su inscripción, la calificación de las escrituras presentadas habrá de atenerse, pues, a lo que resulte de ellas, a la hora de enjuiciar si la representación de la parte vendedora ha quedado o no debidamente acreditada. Esa representación se acredita documentalmente en las escrituras presentadas: en una de ellas, el representante de la vendedora no acreditó sus facultades representativas al otorgar la escritura de venta, pero sí a la hora de ratificar su anterior actuación por otra escritura mediante exhibición al Notario autorizante de copia del poder inscrito en el Registro Mercantil, exhibición de la que aquél da fe así como del contenido parcial del mismo que transcribe; y en las otras dos el mismo apoderado también exhibe copia del poder al Notario, con igual dación de fe de tal hecho y del contenido transcrito, pero sin referencia alguna al hecho de estar el mismo inscrito en el Registro Mercantil. En tales casos la representación se acredita mediante la exhibición por el representante de copia autorizada de la escritura de poder; y la circunstancia de que, respecto de las dos últimas escrituras de compraventa, dicho título representativo no esté inscrito previamente en el Registro Mercantil, pese a la obligatoriedad de semejante inscripción en este caso, al tratarse de poderes generales (cfr. artículo 22.2 del Código de Comercio), no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr., a propósito de cargos o representaciones inscribibles, las Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 23 de febrero de 2001, entre otras; y, respecto de la representación voluntaria, las Resoluciones de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003).

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 presunción de legalidad que su autorización comporta en cuanto a la representación de los otorgantes. Si hubo, no obstante, una revocación previa del respectivo poder no presume necesariamente que esa revocación deba tener efecto, ya 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. El difícil problema de si el hecho de haberse inscrito la revocación, sin que conste tampoco notificación de aquélla, cuando además el apoderado continuaba en posesión del título representativo al

ejercitarlo, excluye o no la buena fe del apoderado o su contratante, modalizando o no la oponibilidad registral, es materia a resolver por los Tribunales de Justicia, ponderadas las circunstancias del caso, pero ajena al presente recurso, dentro de cuyo reducido ámbito no cabe sino presumir la buena fe de los otorgantes de la escritura calificada sin menoscabo de su correspondiente eficacia e inscribibilidad, al no darse ni haberse omitido en ella nada que induzca a lo contrario, según lo que de la misma resulta, todo ello sin perjuicio, como es lógico, de la posible revisión judicial.

A mayor abundamiento, y al margen de la ya descartada posibilidad de tomar en consideración el documento a través del cual se pretende desvirtuar la existencia de esa representación en el presente caso, el valor que cabe atribuir a uno y otro es muy distinto, pues en un caso se acredita fehacientemente una representación en tanto que en el otro se alega, sin probarlo, que no existe. La razón de la que pudiera ser única contradicción entre hechos cubiertos por la fe notarial, la exhibición de un documento que con anterioridad se había entregado a otro Notario es algo que no compete al Registrador, amén de que pueda obedecer a diversas razones, desde la existencia de más de una copia –en el acta de entrega no se dice que esté inscrito–, la posterior devolución de la entregada, el error o la falsedad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y confirmar el auto apelado en cuanto a su vez revocó las notas de calificación impugnadas.

Madrid, 2 de enero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

## 2263

*RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2005, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento abreviado número 382/2004-D, interpuesto ante el Juzgado Central de lo Contencioso Administrativo, número 7, de Madrid.*

Ante el Juzgado Central de lo Contencioso-Administrativo, número siete, de Madrid, doña Hortensia Pardo Piña, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo, Procedimiento Abreviado nº 382/2004-D, contra la Orden JUS/3248/2004, de 24 de septiembre de 2004 (BOE 11-10.04), por la que se nombran funcionarios del Cuerpo de Tramitación Procesal y Administrativa a los aspirantes que superaron las pruebas selectivas, turno de promoción interna, convocadas por Orden JUS/1276/2002, de 30 de abril.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1.998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días, a contar a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 24 de enero de 2005.–El Director General, Ricardo Bodas Martín.

Ilma. Sra. Subdirectora General de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.

## 2264

*RESOLUCIÓN de 25 de enero de 2005, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento abreviado número 413/2004, interpuesto ante el Juzgado Central de lo Contencioso-Administrativo número 10, de Madrid.*

Ante el Juzgado Central de lo Contencioso-Administrativo número 10 de Madrid, don Carlos Mena Torregrosa ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo, procedimiento abreviado número 413/2004, contra la resolución, de fecha 13 de octubre de 2004, dictada por delegación, Orden JUS/1825/2003, de 26 de junio, por el Director General de Relaciones con la Administración de Justicia por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Orden JUS/1068/2004, de 12 de abril, por la que se aprueba y publica la relación definitiva de aspirantes que han superado las pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Oficiales de la Administración de Justicia, turno promoción interna, convocadas por Orden JUS/1424/2003, de 27 de mayo.