

que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas, o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

5. Llegados a este punto debe analizarse si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas.

Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizadas por el mismo Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo, los datos de inscripción y que en dicha escritura de poder no consta nota de revocación; así mismo se expresa que los otorgantes aseveran la íntegra subsistencia de la representación que ejercitan (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999-, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente: «Del contenido de dicho poder resulta la suficiencia del mismo, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, para ejercitar mancomunadamente, entre otros actos, los de cancelar total o parcialmente hipotecas y dar cartas de pago».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura son congruentes y coherentes con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado–.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación está infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador; esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 23 de febrero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 19 de Madrid.

## 5521

*RESOLUCIÓN de 23 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Villafranca del Cid, don Rafael Ferrer Molina, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albocasser, a inscribir una escritura de división de local.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villafranca del Cid, don Rafael Ferrer Molina, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Albocasser, doña Cristina Martínez Ruiz, a inscribir una escritura de división de local.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada, ante el Notario de Villafranca del Cid, don Rafael Ferrer Molina, el día 2 de septiembre de 2003, doña R.B.B. dividió en tres, un local comercial en la planta sótano del edificio sito en Benasal, Avenida de Villafranca, n.º 6, finca registral 6323 del Registro de la Propiedad de Albocasser. Dicho local figura inscrito con una superficie útil de 230,40 metros cuadrados y construida de 255,92 metros cuadrados, y la suma de las superficies de los tres locales en que se divide es 9 metros superior a la finca matriz.

En la escritura antes reseñada se acompaña certificación de la Junta de propietarios en la que compareciendo todos los partícipes y expresando la superficie de los tres locales resultantes, se acuerda por unanimidad aprobar la división.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Albocasser fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Documento presentado: Escritura de división de local n.º 334 otorgada el 2 de septiembre de 2003. Funcionario autorizante: D. Rafael Ferrer Molina. Asiento de presentación: n.º 1779 del diario 15. Finca (datos registrales): n.º 6323, tomo 204, folio 40. Interesados: D.ª Rosa Badal Badal. Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción del presente documento por adolecer del siguiente defecto subsanable: no coincide la suma de las superficies de los tres locales en los que se ha dividido el local matriz, con la superficie de éste último artículo 46 del Reglamento Hipotecario. El local matriz tiene una superficie útil de 230,40 metros cuadrados y construida de 255,92 metros cuadrados. Los tres locales en los que se divide miden 88,84 metros cuadrados, 50,78 metros cuadrados y 100 metros cuadrados, en total, 239,62 metros cuadrados. Contra la presente calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de aquélla, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Asimismo, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación desestimatoria, podrá ejercitarse el derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones con arreglo a los artículos 18.3 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003. De conformidad con el artículo 323 de dicha ley, el asiento de presentación n.º 1779 queda prorrogado por un plazo de 60 días a contar desde la fecha de la recepción de la última de las notificaciones a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Albocasser a 16 de septiembre de 2003. La Registradora. Firma llegal.»

#### III

El Notario de Villafranca del Cid, don Rafael Ferrer Molina, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el

artículo 46 del Reglamento Hipotecario no hace referencia a la necesidad de coincidencia de superficies. Que el argumento empleado por la Registradora se entiende en caso de tratarse de fincas rústicas pero en fincas urbanas la solución no es la misma debiendo distinguir entre superficie útil y construida, pues puede suceder que en el local inicial existieran muros divisorios de distintos departamentos no computables en la superficie útil del mismo que hayan desaparecido tras la división, resultando que las superficies útiles de los nuevos locales sean superiores a la del local de origen. Que entre una superficie y otra no excede del 5%, por lo que no se trataría de un exceso de cabida sino de una simple rectificación de superficie.

#### IV

La Registradora de la Propiedad de Albocasser, doña Cristina Martínez Ruiz, mediante escrito de 24 de octubre de 2003 elevó a este Centro Directivo el expediente con su informe en el que el Notario recurrente con sus alegaciones aprovecha para subsanar y completar la escritura objeto de calificación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 15 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 8 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento.

1. Un local comercial que es elemento privativo de una propiedad horizontal figura inscrito con una superficie útil de 230,40 metros cuadrados y construida de 255,92 metros cuadrados. Se presenta escritura por la que la titular registral divide tal local en tres, la suma de cuyas superficies es 9 metros cuadrados superior a la finca matriz. La Registradora suspende la inscripción por la falta de coincidencia de las superficies. Se acompaña certificación de la junta de propietarios en la que, compareciendo todos los partícipes y expresando la superficie de los tres locales resultantes, se acuerda por unanimidad aprobar la división.

2. En principio y como regla general, la inscripción pretendida supone una modificación –quizá por error– del título constitutivo y, por ello, sería necesario que se cumplieran los requisitos para dicha modificación. Ahora bien, si se tiene en cuenta: a) la pequeña entidad cuantitativa de la modificación que se pretende, que es inferior a la vigésima parte (cfr. artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario); b) que tal diferencia puede deberse a una distinta configuración interna de los locales; y c) que del acta presentada de la junta celebrada en la que se autoriza la división resulta que a tal junta comparecieron todos los partícipes en la propiedad horizontal, los cuales aparecen nominativamente designados en la misma, y que autorizaron la división por unanimidad, ha de concluirse que, en el caso debatido, puede accederse a la inscripción pretendida.

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, 23 de febrero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Albocasser.

## 5522

*RESOLUCIÓN de 24 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ana Isabel Bautista Juárez frente a la negativa de la registradora de bienes muebles de Toledo, a inscribir una anotación de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Ana Isabel Bautista Juárez frente a la negativa de la Registradora de Bienes Muebles de Toledo, doña Pilar Del Olmo López, a inscribir una anotación de embargo.

#### Hechos

##### I

En virtud de mandamiento judicial expedido el día 17 de febrero de 2004 por el Secretario Judicial del Juzgado de 1.ª Instancia nº 5 de Toledo, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 487/2003, y por medio de resolución de la misma fecha se acordó tomar anotación pre-

ventiva de embargo sobre los vehículos Citroen Xantia y Kia Sportage matrículas M-7129-UN y TO-5384-AG respectivamente.

Presentado dicho mandamiento en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Toledo el día 25 de febrero de 2004 fue calificado con nota del siguiente tenor literal: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: debe aportarse junto con el mandamiento la resolución judicial donde conste el titular del vehículo, con su D.N.I. o C.I.F., el domicilio del mismo y la matrícula del vehículo que se pretende embargar (artículo 165 del Reglamento Hipotecario, por remisión de la Disposición Adicional Única 6.ª del Real Decreto 1929/1999, de 3 de diciembre, del Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación); haciéndose constar además el domicilio del demandante al objeto de poder practicar las notificaciones a que se refiere el artículo 669 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El defecto consignado tiene carácter de subsanable. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro de Bienes Muebles para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley y del Real Decreto 1039/2003, en el plazo de 15 días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Toledo, tres de marzo de dos mil cuatro. El Registrador. Firma ilegible».

##### II

Con fecha 2 de abril de 2004, y bajo el mismo número de entrada, se aportó junto al mandamiento anterior otro expedido por el mismo Secretario Judicial del Juzgado de 1.ª Instancia nº 5 de Toledo el 18 de marzo de 2004, dando lugar a una nueva nota de calificación negativa del siguiente tenor literal: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: calificado nuevamente junto con mandamiento librado el 18 de marzo de 2004, subsiste el defecto señalado en la nota emitida por este Registro con fecha 3 de marzo último, en cuanto a que debe aportarse la resolución judicial, debiendo aclararse además cual es la fecha de dicha resolución ya que en un mandamiento consta 17 de febrero de 2004 y en el otro 19 de marzo de 2004. El defecto consignado tiene carácter de subsanable. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro de Bienes Muebles para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de 15 días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Toledo, dos de abril de dos mil cuatro. El Registrador. Firma ilegible».

##### III

Con fecha 23 de abril de 2004 entra en el Registro de Bienes Muebles de Toledo escrito de 17 de abril del mismo año en el que doña Ana Isabel Bautista Juárez interpuso recurso gubernativo contra las notas de calificación, notificadas los días 5 de marzo y 14 de abril respectivamente. En él manifestaba la recurrente que la calificación emitida es contraria a Derecho por cuanto de la lectura del articulado del Capítulo III del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil se puede apreciar: 1º) Que el embargo se ordena en virtud de auto de ejecución, que no tiene porqué indicar los bienes que se embargan, ya que es frecuente que el acreedor no conozca los bienes que tiene el deudor susceptibles de traba. 2º) Que en caso de practicarse el embargo acudiendo la Comisión Judicial al domicilio del demandado se lleva a cabo en dicho acto por la Comisión Judicial, levantando acta conforme al artículo 624 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3º) Que en caso de practicarse el embargo sobre bienes muebles, para su garantía se ordena la inscripción en el Registro de Bienes Muebles, para lo que se remite a éste el mandamiento de anotación de embargo de conformidad con el artículo 165 del Reglamento Hipotecario. 4º) Junto a ello señala la recurrente que el citado precepto no exige acompañar al mandamiento de resolución alguna para la inscripción, sino que basta con que la resolución se mencione o relate en el propio mandamiento, ni mucho menos cabe amparar en dicho artículo la exigencia de