

Con arreglo a los términos de la nota de calificación transcrita en el apartado II de los Hechos, el Registrador deniega la inscripción de la escritura presentada porque la misma obligación no puede ser garantizada con varias hipotecas y porque, en caso de ejecución judicial, la entidad garante quedaría subrogada en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho, por lo que el mismo crédito estaría garantizado con dos hipotecas, mientras que, de producirse el pago por la entidad garante fuera del procedimiento judicial, la aplicación de los artículos 1210, 1211 y 1213 del Código Civil llevaría a producir la subrogación en los mismos términos.

2. Como cuestión formal previa, esta Dirección General debe recordar que el informe del Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su nota de calificación la totalidad de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Dicha integridad en los argumentos sobre los que el Registrador asienta su calificación es requisito *sine qua non* para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los argumentos del Registrador, permitiéndole de este modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2.003, 14, 15, 16, 20, 21 y 22 de septiembre y 19, 20, 21 y 22 de octubre y 14 de diciembre de 2004, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir: por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que graven el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y notificación a los interesados en éste, etcétera.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Notario, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado. En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). La conclusión de cuanto antecede es que no pueden tenerse en cuenta las alegaciones del Sr. Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

3. En relación con el fondo del asunto, se cuestiona, en síntesis, la admisibilidad de la hipoteca que garantiza la posición del fiador porque, a juicio del Registrador, de producirse el pago por éste, la subrogación en la posición del acreedor determinaría que un mismo crédito estuviese garantizado por dos hipotecas.

Debe comenzarse precisando la naturaleza de la fianza como obligación independiente de la obligación principal garantizada. Frente a posiciones ya abandonadas que defendían la existencia de un vínculo obligatorio único con dos deudores, uno principal y otro subordinado, hoy es indudable que la fianza constituye una obligación independiente, como lo evidencia su función económico social que, centrada en el aseguramiento del interés del acreedor para el caso de que la obligación principal no sea cumplida en los términos pactados, determina una causa peculiar de garantía, en todo caso, diferente de la propia de la obligación principal asegurada. Consecuencia necesaria de lo anterior es la alteridad del régimen de la obligación del fiador respecto de la obligación del deudor principal, que se traduce no sólo en la posibilidad de que su contenido sea distinto, sino también en que su existencia, y su posibilidad de modificación y extinción sean independientes, aunque siempre esté subordinada a la obligación principal como consecuencia de su naturaleza accesoria. De tal caracterización de la obligación del fiador debe concluirse afirmando la posibilidad de que su derecho pueda ser garantizado mediante hipoteca. La hipoteca garantiza al fiador que paga la realización de su crédito contra el deudor principal directamente sobre la finca hipotecada y con preferencia a cualquier otro acreedor posterior, lo que tiene evidente interés para él, como en cualquier otra relación de crédito. En este sentido, no debe olvidarse que el contenido del derecho del fiador, especialmente después de haber pagado, es diferente y, desde el punto de vista objetivo, más amplio que el del acreedor principal, como consecuencia de tratarse de un vínculo obligatorio distinto. El fiador que paga tiene derecho a reclamar del deudor principal, desde luego, lo satisfecho efectivamente al acreedor, y a este efecto le puede resultar de interés la subrogación en la posición jurídica del acreedor, pero, además, tiene derecho a reclamar al deudor por todos los conceptos a que se refiere el artículo 1.838 del Código

Civil, así como la retribución que se pudiera haber pactado —como de ordinario ocurre en las fianzas mercantiles prestadas por las Entidades de Crédito— Desde esta perspectiva, es evidente que, si bien la subrogación puede facilitar el cobro de la cantidad efectivamente satisfecha en concepto de pago por el fiador, los demás conceptos repetibles quedan fuera de la cobertura subrogatoria, porque el fiador ejercita directamente frente al deudor un derecho propio que deriva exclusivamente de la relación de fianza. Así se entiende que esté fuera de toda duda la justificación y la utilidad de la hipoteca constituida para garantizar el cobro de tales cantidades.

4. Reconocida la naturaleza autónoma de la relación de fianza, también es cierto que su carácter accesorio y subordinado determina una interconexión con la obligación principal que no se da en otro tipo de contratos. Una de las manifestaciones de esta peculiaridad se concreta en la posibilidad de que el fiador que paga se subroge en la posición jurídica del acreedor (artículo 1.839 del Código Civil). Pero ese efecto subrogatorio no significa que la fianza se confunda con la obligación principal. Esto es evidente si se tiene en cuenta que los efectos específicos de la fianza se siguen produciendo en favor del fiador aún después de haber ejercitado con éxito los derechos del acreedor, como lo demuestra la subsistencia del regreso contra el deudor si por aquel medio no se produjo la íntegra satisfacción del primero.

En el presente supuesto, empero, la obligación asegurada con la hipoteca, calificada de máximo, se concreta, con arreglo a los términos en que aparece redactada, en el pago de las futuras mensualidades que pudiera satisfacer la entidad fiadora, con lo que su contenido queda delimitado desde el punto de vista cuantitativo de manera prácticamente coincidente con la obligación principal. Pero, a pesar de esta coincidencia, las dos relaciones no se confunden entre sí, como lo demuestra la subsistencia de los diferentes derechos que por efecto del pago corresponden al fiador. Aunque, ciertamente, el fiador, si paga, elegirá de ordinario la subrogación en la posición preferente del acreedor, no por ello deja de tener sentido la hipoteca del fiador. Por ejemplo, si el deudor decide no ejercitar el derecho de subrogarse en la posición del acreedor a fin de no perjudicar a otros acreedores intermedios o en el caso de que la hipoteca preferente llegue a desaparecer por algún hecho diferente del pago y no dependiente de la voluntad del acreedor —puesto que esta última circunstancia determina la relevación del fiador (artículo 1.852 del Código Civil)— como puede ser el vencimiento del plazo o la consolidación que, aunque no determina la cancelación automática de la hipoteca, no impide al titular de la finca hipotecada solicitar y obtener la cancelación sin consentimiento del fiador. Además, la subsistencia de la hipoteca del fiador que decide ejercitar la subrogación una vez comenzado el procedimiento de subasta de bienes inmuebles, se comprueba claramente si se tiene en cuenta que esa situación no difiere demasiado de la que se origina en el supuesto legalmente previsto que se produce cuando cualquier acreedor hipotecario con rango posterior al del actor procede al pago de la deuda antes del remate, hecho igualmente determinante de la subrogación en la posición del acreedor actuante, con subsistencia de la hipoteca de quien verificó el pago y sin alteración en su orden (artículos 1.158 y 1.210 del Código Civil y 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Finalmente, cabe añadir que ninguno de los problemas que plantea la nota de calificación existen cuando la hipoteca en garantía de la fianza se constituye sobre una finca diferente de la que se hipoteca en garantía de la obligación principal, lo que demuestra la diferencia de los vínculos y la posibilidad de inscribir la operación cuestionada.

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, 4 de marzo de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Lloret de Mar.

## 6464

*RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Kaskarlanz, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Tías, a inscribir dos escrituras de compraventa, en virtud de apelación de dicho Registrador.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Pilar García Coello, en nombre y representación de «Kaskarlanz, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Tías, don Fernando Millet Sastre, a inscribir dos escrituras de compraventa, en virtud de apelación de dicho Registrador.

## Hechos

### I

Por escrituras que autorizó el 2 de diciembre de 1999 el Notario de Maspalomas don Jesús Torres Espiga, bajo números 4.356 y 4.347 de protocolo, la entidad U.I.C. Española, Sociedad Limitada, vendió a «Kaskarlanz, S. L.», determinadas 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, en uso de las facultades conferidas, según se expresa, en «escritura de poder autorizada por el Notario de Barcelona don Raúl Vall Vilardell, el 28 de junio de 1986, número 3632 de protocolo. Manifestando el señor compareciente la vigencia del mismo y con facultades suficientes para este acto. Copia de dicho documento se presentará donde fuere menester».

Por otra escritura, autorizada el 12 de enero de 2000 en Maspalomas por el Notario don Rafael Torres Espiga, como sustituto por licencia de su compañero don Jesús Torres Espiga, se ratificaron las anteriores escrituras de compraventa en nombre de la vendedora, interviniendo como único otorgante el mismo representante, don Quentin Zayd Omar von Tara, en uso de las facultades conferidas en la antes mencionada escritura de poder, cuya vigencia aseguraba; y respecto de la cual se expresa por el Notario que ha tenido a la vista copia autorizada de la que se transcriben las facultades pertinentes.

### II

Presentadas copias de dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Tías, junto con la de ratificación, fueron calificadas con sendas notas, con el siguiente texto:

«Calificado el precedente documento, que se presentó el día 10 de diciembre de 1999, asiento... del Diario 9, y aportada acta autorizada en Arrecife, el 29 de enero de 1999, por el Notario Don Celestino Mendizábal Gabriel, número 283 de protocolo, en la que se hace constar que, en Junta General Extraordinaria de fecha 28 de enero de los corrientes de la Entidad Mercantil "U.I.C. Española, S. L.", se ha procedido a aprobar la revocación de todos los poderes otorgados a favor de la persona que interviene en representación de la citada sociedad, 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, la entidad mercantil "U.I.C. Española, S. L.", y, en consecuencia, faltar el consentimiento de una de las partes. No se ha practicado anotación de suspensión. Tías, 7 de febrero de 2000. El Registrador. Fdo.: Fernando Millet Sastre.»

Una vez devueltas, fueron presentadas de nuevo dichas copias, y fueron objeto de sendas calificaciones con el siguiente contenido:

«Calificado el precedente documento, vuelto a presentar el 6 de marzo del presente año, bajo el asiento... del Diario 9, acompañado de escritura de ratificación autorizada, en Maspalomas, el 12 de enero de 2000, por el Notario don Rafael Torres Espiga, en sustitución de su compañero don Jesús Torres Espiga, número 119 de protocolo, y figurando también presentado con anterioridad al otorgamiento de la citada escritura de ratificación, escrito del Administrador Único de la Sociedad vendedora, la sociedad "U.I.C. Española, S. L.", por el que se pone 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 1999, 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 1999, se ha procedido a aprobar la expresada revocación, 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, el Registrador que suscribe deniega su inscripción por el defecto no subsanable de carecer de facultad de representación la persona que interviene en representación de la sociedad 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 2000, 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 don Quintin Sayd Omar Von Tarafdar, en repre-

sentación 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".

Tías, 21 de marzo de 2000. El Registrador. Fdo.: Fernando Millet Sastre.»

### III

La Procuradora de los Tribunales, doña Pilar García Coello, en nombre de «Kaskarlanz, 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 que: 1. El recurrente es un tercero de buena fe. 2. 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. 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, por lo siguiente: a) 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) 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) 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, conforme al artículo 115 del Reglamento Hipotecario entonces vigente, informó en defensa de su calificación: 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. Que, en el citado otorgamiento, 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. Que 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, según la cual la retroacción consecuencia de la ratificación opera plenamente «inter partes», e incluso, en lo que beneficia, respecto de terceros, pero queda limitada frente a los derechos adquiridos por éstos «medio tempore», pues no puede perjudicarlos. Que en el presente caso el tercero es la sociedad titular registral de las fincas y su posición jurídica, que no puede quedar perjudicada, es la conseguida con la presentación en el Registro del escrito y del acta notarial de revocación de los poderes, por lo que tiene derecho a que no se inscriban las escrituras de compraventa calificadas.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias revocó la nota del Registrador fundándose en que, aparte que el Notario autorizante de las escrituras de compraventa emite 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 (vide artículo 116 del Reglamento Hipotecario, 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 socie-

taria, 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: 1º. Que en lo referente a la acreditación del cargo de la Administradora Única de la sociedad «U.I.C. Española, S. L.», se presentó 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. Que 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. 2º. 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 1.733 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 cumplido 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, conforme al artículo 277 del Reglamento del Impuesto de Sociedades, y no podría practicarse en dicha hoja inscripción de documento alguno. Que, además, la referida sociedad no tiene depositadas las cuentas anuales de los ejercicios de 1995, 1996 y 1997, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil. Que, en consecuencia, después de practicada y no pudiéndose inscribir ninguna revocación del poder, los asientos del Registro Mercantil ya no pueden garantizar por sí solos (Resolución de 7 de junio de 2000) la subsistencia del poder. Que, por todo ello, o el recurrente no examinó el Registro Mercantil, o si lo hizo, tuvo que ver el cierre provisional y la constancia de la baja referida.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.219, 1.259, 1.733, 1.737 y 1.738 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 26 de noviembre de 1971, 15 de febrero de 1982, 10 de febrero de 1995, 23 de octubre y 22 de diciembre de 1998, 5 de abril de 1999, 7 de junio de 2000, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 6 de julio, 3 de agosto y 14 de diciembre de 2004 y 2 de enero de 2005, entre otras.

1. Se interpone recurso impugnando dos 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 alegaba su representación.

Al tratarse del mismo recurrente y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación, pueden ser objeto de un único recurso y una sola resolución.

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 abordada 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 en un ámbito donde el juego del principio de prioridad tiene escasa relevancia, se generalizó cierta opinión en el sentido de que en la calificación no sólo podía sino que debía 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 de dicha Ley) 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 en dicha acta hizo constar 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 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 acreditar 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 atenderse, 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 documental-mente en las escrituras presentadas: 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, exhibición de la que aquél da fe, así como del contenido parcial del mismo que transcribe; y la circunstancia de que no se expresara que dicho título representativo estuviera 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 de la transmisión 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). A mayor abundamiento, y aunque se trata de circunstancias no acreditadas en el momento de la calificación, por lo que no pueden ser tenidas ahora en cuenta para resolver acerca de ésta, en el presente caso (según consta en el expediente, dicho poder estaba inscrito en el Registro Mercantil) se halla desvirtuada la eficacia legitimadora de los asientos registrales, en tanto en cuanto, al haberse producido el cierre provisional de la hoja previsto en el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil y no ser el del poder uno de los asientos que, conforme a dicho precepto, puedan extenderse después de practicado el cierre, ni siquiera podría entrar en juego la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales—cfr. artículo 20 del Código de Comercio—. De ahí que la exhibición de la primera copia autorizada del poder (o de copia posterior expedida a instancia de persona que tenga derecho a obtenerla) sea en este caso no sólo suficiente sino imprescindible, como una garantía razonable de la subsistencia de la representación (cfr. artículos 1.733 del Código Civil y 227 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de 26 de noviembre de 1971, 15 de febrero de 1982, 10 de febrero de 1995 y 7 de junio de 2000).

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 presupone 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 1.738 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.

Por lo demás, 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, debe tenerse en cuenta que a la hora de decidir si una pretendida notificación de revocación del poder como la del supuesto debatido excluye o no la buena fe del apoderado, los Tribunales de Justicia son los competentes para resolver dicha cuestión, ponderadas las circunstancias del caso. Pero se trata de una materia ajena al presente recurso, dentro de cuyo reducido ámbito no cabe sino presumir la buena fe de los otorgantes de las escrituras calificadas sin menoscabo de su correspondiente eficacia e inscribibilidad, al no darse ni haberse omitido en ellas nada que induzca a lo contrario, según lo que de las mismas resulta, todo ello sin perjuicio, como es lógico, de la posible revisión judicial.

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

Madrid, 5 de marzo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

## 6465

*RESOLUCIÓN de 7 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de San Feliu de Buixalleu, contra la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por el Registrador de la propiedad de Santa Coloma de Farners.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de San Feliu de Buixalleu, contra la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por el Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, don Javier Navarro González.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada el 24 de noviembre de 2003, ante el Notario de Barcelona, don José Ramón Mallol Tova, proceden a declarar la obra nueva de una vivienda unifamiliar sobre la parcela E-10 de la Urbanización Río Park en el término municipal de Sant Feliu de Buixalleu, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners al tomo 2520, libro 46 de San Feliu de Buixalleu, folio 125, finca 1.395, quedando unida a la matriz certificado expedido en fecha 10 de febrero de 2003 por los Arquitectos don Miguel Angel Oliver Gamundi y don Oldrich Bitnar la Roza, con las firmas legitimadas y visado por el Colegio de Arquitectos de Catalunya en fecha 1 de abril de 2003, descriptivo y acreditativo de la antigüedad de la edificación.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, ocasionó la inscripción 33 de la finca 1114, al tomo 1929, libro 38 de Buixalleu, folio 35.

### III

El Ayuntamiento de Buixalleu, representado por don Josep A Vellana Roig, Teniente-Alcalde interpuso, contra la inscripción practicada recurso gubernativo y alegó los siguientes motivos: «Primero.—Breve relación de hechos. 1.—El Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, notificó al Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu el día 19.3.2004, registro de entrada número 983, la resolución de fecha 17 de febrero de 2004, registro de salida con el núm. 44, de 9 de marzo de 2004, en la que se disponía lo siguiente: «Le comunico de conformidad al artículo 54 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, de la Generalidad de Cataluña que se ha inscrito en este Registro una obra nueva otorgada por los señores José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, en escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, José Ramón Mallol, el día quince de octubre de 2003, de una casa unifamiliar aislada, situada en Sant Feliu de Buixalleu, edificada sobre la parcela de la Ordenación de Río Park, el solar tiene una superficie de dos mil un metro treinta y tres décímetros cuadrados, de los cuales la vivienda tiene ciento veintiocho metros diez metros cuadrados y el garaje tiene treinta y siete metros ochenta y dos décímetros cuadrados y la barbacoa siete metros veintiocho décímetros cuadrados y también se halla una piscina de veintiséis metros veinticuatro décímetros cuadrados.» 2.—Consultados los archivos de este Ayuntamiento, se comprobó que la obra nueva a la que hacía referencia la comunicación del Registro de la Propiedad de Santa Coloma Farners recibida en fecha 19 de marzo de 2004, con registro de entrada número 983, y consistente en la edificación de una casa familiar aislada situada a la parcela núm. 3 del polígono K de la urbanización Río Park, propiedad de los señores José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, no había sido objeto de solicitud de licencia de obras ante este Ayuntamiento, por la cual cosa los técnicos municipales procedieron a consultar al Registro de la Propiedad en virtud de qué título o resolución jurídica se había procedido a inscribir la mencionada obra nueva. 3.—En respuesta a la consulta descrita en el apartado anterior, en fecha de 26 de marzo de 2004, el Registrador de la Propiedad transmitió por fax el escrito registrado en entrada con el número 1069, en el que resolvía: «En contestación a su consulta telefónica le informo que las dos obras nuevas declaradas en las fincas registrales 1114 y 1395 de Buixalleu han sido objeto de inscripción en este Registro de la Propiedad basándonos en la antigüedad de las mismas, acreditada mediante sendos certificados expedidos por los arquitectos Miguel Ángel Oliver Gamundi y Oldrich Bitnar de Roza, y en el hecho de que no consta en este Registro ninguna anotación relativa a que sobre la finca objeto de edificación se incoe expediente de disciplina urbanística, de conformidad al artículo 52 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, y la Ley 2/02 de la Generalitat de Catalunya de fecha 14 de marzo de 2002.» Segundo.—La inscripción de la obra nueva a que hace referencia la resolución objeto de este recurso, ha sido ejecutada de forma contraria a la ordenación urbanística aplicable, lo que supone la infracción del artículo 45 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. El artículo 45 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento por la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad, de actos de naturaleza urbanística, establece lo siguiente: «Artículo 45. Inscripción de obras nuevas. Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovecha-