

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 Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo, los datos de inscripción; así mismo se expresa que la apoderada asevera la vigencia 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: «Yo, el Notario, tengo a la vista copia auténtica de la referida escritura de poder, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, que la apoderada declara vigente, y considero suficientes las facultades representativas acreditadas para conceder préstamos o créditos con garantía de cualquier clase, así como aceptar hipotecas y demás actos contenidos en esta escritura.».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

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.

Madrid, 1 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid número 19.

## 8344

*RESOLUCIÓN de 2 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Delval Internacional, S.A, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del Registro n.º 1 de Puerto del Rosario a inscribir una escritura de segregación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don José Manuel Jiménez del Valle, en representación de la mercantil Delval Internacional, S.A, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del Registro número 1 de Puerto del Rosario, Don José Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una escritura de segregación.

## Hechos

### I

El cinco de marzo de dos mil cuatro se otorgó, por el Notario de Puerto del Rosario Don Francisco Bañegil Espinosa, escritura pública de segregación por virtud de la cual la Entidad Mercantil Delval Internacional segregaba parte de la registral 951 de La Oliva.

### II

Presentada copia de dicha escritura fue calificada con la siguiente nota de calificación: «Hechos: 1) Se presenta escritura por la cual, la entidad mercantil Delval Internacional, S.A segrega de la finca registral 951 de La Oliva, un solar en la calle Lepanto, número 14, esquina calle almirante Carrero Blanco y José Segura Torres, término municipal de La Oliva, de ciento veinte metros cuadrados, haciendo constar que para realizar esta segregación tiene solicitada del Ayuntamiento de La Oliva, certificado de innecesariedad. Respecto de dicha segregación se invoca la aplicación del silencio positivo, por haber transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud, y habiendo recibido notificación fuera de plazo, según dice la oficina de correos por certificación de entrega de envío registrados de fecha veintisiete de febrero de dos mil cuatro, a la que se une notificación consistente en escrito del Ayuntamiento de La Oliva, con sello de fecha nueve de Febrero de dos mil cuatro, Registro de Salida número 1.130, firmado por la Alcaldes Presidenta, Doña Claudina Morales Rodríguez. 2) Según resulta del Registro, la finca registral número 4.160 del Término Municipal de la Oliva, aparece inscrita a nombre de Don Juan Viñol y Calero y su esposa Doña Elena Palop Moltó, en cuanto a una tercera parte indivisa, de Doña María Clara Viñoly Calero, en cuanto a una tercera parte indivisa y Doña María Dolores Viñoly Calero, y su esposo Don Luis Rodríguez Naranjo, en cuanto a la tercera parte restante, siendo su descripción la siguiente: Parcela de terreno destinada a solar, en Corralejo, término municipal de La Oliva, distinguida con la letra O del plano incorporado que mide doscientos setenta metros cuadrados de superficie, y linda: frente o Sur, calle en proyecto abierta en la finca matriz, perpendicular a la carretera de La Oliva que va a dar a la Playa del Corralejo (dicha calle en la actualidad se denomina calle Lepanto) junto a la fonda de candelaria Álvarez; derecha entrando o Naciente, carretera de Puerto del Rosario a Corralejo, que pasa por la Oliva (dicha carretera es la denominada del General Franco, y a continuación de la calle Lepanto que la atraviesa, se denomina calle Almirante Carrero Blanco) y casa de Martín Calero Santana; izquierda o Poniente, calle en proyecto abierta en la finca matriz 3) De los índices de este Registro, resulta que con posterioridad a la finca 4.160, a que se hace referencia en el punto anterior, figura inscrita la finca registral número 6.132 del término municipal de La Oliva a favor de Don Martín Calero Santana, casado con Doña Severina Umpiérrez Calero, y cuya descripción en cuanto al solar es la siguiente: Trozo de terreno en lugar conocido como Heredad de Guriame, en Corralejo, término municipal de La Oliva. Mide ciento ochenta metros cuadrados. Linda: Norte, calle Almirante Nelson; Sur, calle Lepanto; Naciente, calle Almirante Carrero Blanco, y Poniente Don Domingo González Arroyo. Fundamentos de derecho: Artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. En base a los referidos hechos y fundamentos de derecho, se suspende la inscripción por observarse el siguiente defecto subsanable: Por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se pretende inscribir por segregación de la registral 951, pues la misma parece estar inscrita dentro de la cabida de la registral 4.160, a la cual se hace referencia en el apartado de hechos, y dentro de la cual a su vez parece estar inscrita la finca 6.132 con lo cual se podría incurrir en una triple inmatriculación, por lo que de conformidad con los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas siete de noviembre de dos mil y trece de enero de dos mil uno, se deberá acudir al Juez de Primera Instancia del partido, a quien incumbe resolver si es, o no inscribible el presente documento. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la anterior calificación podrá recurrirse gubernativamente en el plazo de un mes, a contar desde la fecha en que se haya recibido esta calificación negativa, por medio de escrito/recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Este escrito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, podrá presentarse en el propio Registro Calificador, bien en los Registros y Oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, bien en cualquier otro Registro de la Propiedad, debiendo acompañar en todos los casos el título objeto de la calificación original o por testimonio y una

copia de la calificación efectuada. De conformidad con los artículos 19bis y 275bis de la Ley Hipotecaria, se podrá instar en el plazo de quince días a contar desde la recepción de esta nota, la calificación del título por el Registrador sustituto que corresponda, según el cuadro de sustituciones establecido al efecto, este cuadro será facilitado por este Registro en el caso de solicitar dicha calificación.

### III

Don José Manuel Jiménez del Valle, como administrador único de la mercantil Delval Internacional, S.A, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que el Registrador de la propiedad, incurrir en una doble responsabilidad, al interpretar erróneamente los asientos registrales, por un lado y lo que es más grave, al alterar el contenido, no de una, sino incluso de dos anteriores calificaciones en perjuicio de los intereses del solicitante, que se ve de esta manera desamparado ante la eterna posibilidad de que, subsanados los defectos advertidos por el Registrador en sus sucesivas calificaciones, el Registrador vaya detectando nuevos errores que hagan interminable la subsanación de los mismos: Si a ello añadimos que el Registrador basa su calificación en elementos de hecho no registrados y de los que parece tener un conocimiento extrarregistral y, desde luego, discutible, la responsabilidad en que puede haber incurrido el mismo se hace patente. Que tal y como con reiteración, ha venido señalando este Centro Directivo en resoluciones como la de tres de febrero de mil ochocientos sesenta y siete y veinticuatro de diciembre mil ochocientos noventa y dos, «El Registrador, cuando deniegue la inscripción, de un título lo verificará por todos sus defectos insubsanables que contenga, expresando además, los subsanables que encuentre». En un caso similar, la Dirección General de los Registros y del Notariado, señaló que el Registrador se había extralimitado al hacer uso de la facultad que concede el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, pues no solamente no ha reunido en una sola nota todos los defectos de qué a su juicio adolecía la escritura, con lo que hubiera cumplido lo ordenado por Resolución de tres de Febrero de mil ochocientos sesenta y siete, sino que ha calificado por tres veces el documento, entorpeciendo el recurso gubernativo, causando a los interesados notorios perjuicios y desconociendo la autoridad de sus superiores (...) y dentro de al cual a su vez parece estar inscrita la finca 6.132, con lo cual se podría incurrir en una triple inmatriculación. Que tal posibilidad no es real, por cuanto consta en los libros y asientos registrales, no existiendo, con la finca 4.160 de la Oliva, semejanza, ni en cuanto a la cabida, ni en cuanto a los linderos, siendo especialmente significativo el que el Registrador haya aludido a linderos que no figuran inscritos en el Registro. Tampoco coinciden linderos, ni cabida con la finca 6.132, que procede por segregación de la 2.527 y esta a su vez de la 951 de la Oliva. La 2.527 y la 6.132 pasan a ser colindantes entre sí, por lo que no resultan factibles dudas sobre la identidad de las fincas. III. Que la única coincidencia entre los linderos sur y naciente ha de ser achacada a los sucesivos cambios que en la nomenclatura de las calles ha llevado a cabo el Ayuntamiento. Por todo ello, solicita que se estime el recurso, se revoque la calificación y se ordene la inscripción a favor del recurrente.

### IV

El Registrador de Puerto del Rosario: elevó el expediente a este Centro Directivo y en su informe señaló que en ningún momento ha hecho sucesivas calificaciones, detectando nuevos errores en la escritura, sino que la primera calificación realizada con fecha veintitrés de marzo de dos mil cuatro, ya se puso que existían dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se pretende segregar, con la finca 4.160, y la nota de fecha uno de abril de dos mil cuatro, no es una nueva nota sino la misma ampliada, dado que como consta en su encabezamiento, el documento todavía se encontraba en el Registro. Y que, posteriormente cuando el documento se presenta por segunda vez, con fecha nueve de Agosto de dos mil cuatro, no se añade ningún nuevo defecto, sino que se entiende subsanado el segundo defecto y se reitera el primero, sin añadir, absolutamente nada.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 258.5 de la Ley Hipotecaria; artículos 127, 300 y 306 de su Reglamento; y Resoluciones de 2 de julio de 1.980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 11 de febrero y 28 de diciembre de 2004.

1. Es incontestable que la calificación que en su día fue objeto del título con ocasión de la presentación de otra copia del mismo no se ajustó a la exigencia legal de integridad o globalidad que le imponía el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento. Dado que la situación registral que ha dado lugar al alumbamiento de un nuevo defecto no señalado en su día ya existía cuando aquella primera calificación tuvo lugar, fue entonces cuando debió ponerse de manifiesto, sin que las razones que el

Registrador alega en su informe sobre el por qué de su apreciación posterior disculpen tal actuación.

Ahora bien, nunca una exigencia formal como es la de una calificación íntegra podrá prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica sobradamente la posibilidad, que igualmente debería entenderse como obligación, de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. Se recoge así en el antes citado artículo reglamentario, ciertamente a riesgo de la posible corrección disciplinaria a que el mismo hace referencia cuando procediera, del mismo modo que habilita para que los interesados pueden ejercitar las acciones que estimen oportunas en razón a los daños y perjuicios que hayan podido haber sufrido con tal proceder.

2. En cuanto a la cuestión de fondo planteada resulta ser, por su propia naturaleza, más de hecho que jurídica, pues se trata, en definitiva de desvanecer la duda sobre si la finca cuya inscripción como nueva se pretende a través de la segregación de parte de una mayor coincide o no con otra ya inscrita, circunstancia que determinaría su rechazo en cuanto daría lugar a una doble inmatriculación de la misma superficie de terreno. El despejar tales dudas precisa de unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados que no pueden desarrollarse en el marco del recurso gubernativo.

Es por ello que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que, en su caso, habrá de acudir el recurrente como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 11 de febrero y 28 de diciembre de 2004. Y si bien tal doctrina se ha elaborado principalmente a propósito de solicitudes de inmatriculación de fincas y la norma reglamentaria que se ha citado está ubicada entre las destinadas a regular tal materia, no cabe desconocer que el problema es el mismo en cualquier caso de pretensión de creación de una nueva finca registral, y lógicamente, igual debe ser la solución en materia de segregación. Y es que aunque son diferenciables los supuestos de inmatriculación y primera inscripción o apertura de folio registral, en muchos aspectos, y este es uno de ellos, se asemejan; de ahí que el artículo 300 del mismo Reglamento al remitirse al 306 lo hace con referencia a las dudas de identidad que plantee la finca descrita en el título presentado a inscripción, sin distinción alguna.

3. No estaría de más, por último, señalar la conveniencia de que en casos como el planteado, a la hora de advertir de los recursos que caben contra la calificación registral, tal como exige el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se hiciera una especial referencia a que la peculiaridad del problema planteado tiene su específico cauce de solución a través del señalado procedimiento del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, algo que en este caso tan solo lo ha sido de forma indirecta como consecuencia de la trascripción del contenido de dicha norma en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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, 2 de Abril de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1.

## 8345

*RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Martín García y don José Manuel Martín Lara, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, hoy de Morón de la Frontera, y accidental n.º 10 de Sevilla, a inscribir una escritura de disolución de comunidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Martín García y don José Manuel Martín Lara, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, hoy de Morón de la Frontera, y accidental Número Diez de Sevilla, doña Reyes Muñoz Grijalvo, a inscribir una escritura de disolución de comunidad.