

a más miembros del cuerpo social que los directamente obligados por la prestación, pero en otros, y el planteado en este caso ha de considerarse que es uno de ellos en cuanto hace más onerosa la prestación, tal modificación tan sólo afecta individualmente a los que presten su consentimiento, siendo ineficaz frente a los que no lo hagan.

4. El obstáculo que podría suponer el entender que el consentimiento de los accionistas que votaron a favor estaba condicionado a su aceptación por los demás no puede mantenerse en este caso pues es evidente que quienes votaron a favor de la modificación conocían la falta de consentimiento de los ausentes y el voto a favor de la modificación fue unánime e incondicionado por parte de los asistentes.

5. Cuestión distinta es que al ser el régimen de las prestaciones accesorias objeto de necesaria regulación en los estatutos (cfr. artículo 9 l) Ley de Sociedades Anónimas), su modificación, en la medida en que tan solo haya de afectar a parte de los socios hasta entonces obligados, deba traducirse en la regulación de un doble régimen de las prestaciones, el aplicable a los que han aceptado la modificación y el preexistente, que seguirá siendo el que obligue a los que no hayan aceptado la modificación, así como en la necesaria identificación de las acciones cuyos titulares quedan sujetos a uno u otro. Ahora bien, dado que del expediente no resulta si tal ajuste estatutario se ha producido o no, y la propia concreción del recurso gubernativo y la resolución que en el mismo se dicte a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria y disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre) obligan a centrarse en el defecto recurrido que, por las razones dichas, ha de revocarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso con el alcance que resulta de los anteriores fundamentos de derecho.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, y art. 86 ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 24 de octubre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Tarragona.

20175 *RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Auxiterciaria de Canalizaciones, Promociones y Construcciones, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3, de Tarragona, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Teres Martínez, como Administrador único de la sociedad «Auxiterciaria de Canalizaciones, Promociones y Construcciones, S.L.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad titular del Registro número 3 de Tarragona, don Manuel Alonso Ureba, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Barcelona don Daniel Tello Blanco el 19 de marzo de 2004, la sociedad «Auxiterciaria de Canalizaciones, Promociones y Construcciones, S.L.» compró a la sociedad «Promociones Calaf Norte 2002, S.L.» determinada finca. La vendedora actuó representada por su apoderado don F.J.G.V., según se expresa «mediante poder escritura número tres mil setecientos diecinueve de protocolo autorizada por el Notario de Zaragoza D. Adolfo Calatayud Sierra, en fecha 4 de diciembre de 2003, otorgado por D. J.A.A.P., en su calidad de Administrador único de la Entidad. Asevera la vigencia del poder».

En dicha escritura de compraventa no se expresa por el Notario que se le haya exhibido copia autorizada de dicho poder, ni se contiene advertencia alguna sobre una eventual falta de aportación de documento auténtico acreditativo de dicha representación alegada. Tampoco contiene expresión del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de dicho apoderado conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de Tarragona mediante el 19 de marzo de 2004, siendo retirado el 31 de marzo y vuelto a presentar el día 5 de abril de 2004. Dicha escritura, que causó asiento de presentación número 967 del Diario 39, fue objeto de la siguiente calificación:

«...Defectos.

Se suspende la operación registral solicitada, por cuanto el representante de la sociedad vendedora «Promociones Calaf Norte 2002, S.L.», ha actuado en virtud de poder revocado, al haberse aportado a este Registro por el Administrador único de dicha sociedad, Don J.A.A.P., copia de la revocación de poder otorgada con anterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa interesada. Artículos 20 LH y 11, 87 y 94 del Reglamento del Registro Mercantil.

Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes.

Tarragona, 15 de abril de 2004. El Registrador [Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos del Registrador].»

III

Por medio de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 3 de Tarragona el 7 de mayo de 2004 (según asevera el recurrente, pues dicha fecha no consta en el informe del Registrador), don Manuel Teres Martínez, como Administrador único de la sociedad «Auxiterciaria de Canalizaciones, Promociones y Construcciones, S.L.», interpuso recurso gubernativo contra la calificación, en el que alegó: 1.º Que la revocación del poder no fue notificada al apoderado y, por tanto, no era oponible a terceros de buena fe, según los artículos 1734 y 1735 del Código Civil, la jurisprudencia (vid., entre otras, -cita el recurrente-la Sentencia de la Audiencia de Las Palmas 491/2002, de 9 de octubre, que recoge la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo) y las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de junio de 2003 y 12 de abril de 2002; 2.º Que, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe calificar conforme a lo que resulte de las escrituras públicas presentadas y conforme a lo que resulte del contenido del Registro, careciendo de atribuciones para suspender la inscripción con base en una instancia que un tercero presentó al Registro.

IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 18 de mayo de 2004. En tal informe se especifica que la copia de la escritura de revocación del poder referido fue presentada en el Registro de la Propiedad el 14 de abril de 2004, dentro del plazo legal de calificación, y que no ha sido objeto de nuevo asiento de presentación sino de nota marginal del asiento de presentación que motivó la escritura de compraventa. Debe destacarse que este último extremo que es más bien materia propia de la calificación y no del informe; en cambio, en éste no constan datos que son necesarios para examinar la regularidad de la actuación del Registrador y del expediente, como la fecha y forma de la notificación de la calificación (si bien reconoce el recurrente que se le notificó el 15 de abril de 2004) y la fecha de presentación del recurso.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1219, 1259, 1733, 1737 y 1738 del Código Civil; 1.3, 17, 18, 24, 25, 40, 65, 66, 248 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 31 de diciembre; 17-bis de la Ley del Notariado; 127, 383, 416, 417, 418, 420, 421 y 423 y concordantes del Reglamento Hipotecario; 153 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de octubre de 1893, 18 de marzo de 1972, 2 de octubre de 1981, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 23 de octubre y 22 de diciembre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de febrero y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 12 de abril y 8 de mayo de 2002, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero y 5 de marzo de 2005, entre otras.

1. En este expediente se impugna la calificación por la que el Registrador rechaza la inscripción de determinada escritura de compraventa porque el poder alegado por quien actúa en nombre de la sociedad vendedora consta revocado mediante una escritura otorgada con anterioridad a la compraventa y cuya copia, aportada al Registro durante el plazo de calificación, ha causado nota marginal del asiento de presentación.

2. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero y 5 de marzo de 2005), el defecto, tal como ha sido expresado, no puede ser mantenido. En efecto, cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ordena al Registrador calificar los documentos presentados por lo que

resulte de ellos y de los asientos del Registro, los asientos que ha de tener en cuenta en su calificación son no sólo el título principal sino también los documentos complementarios, conexos o relacionados objeto, por su presentación simultánea, del mismo asiento de presentación, o aportados después mediante un asiento vinculable (como pudiera ser, normalmente, una nota marginal) al asiento causado por el título principal. Lo que ocurre en el presente caso es que la copia de la escritura de revocación del poder alegado no sería, en este sentido, un documento presentado que, aportado después, pudiera reconducirse al mismo asiento que el título principal mediante otro asiento vinculable al mismo, dada su radical incompatibilidad. El asiento de presentación del título principal (igual que los demás asientos del Registro) está bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe desplegar sus naturales efectos, sin que quepa su rectificación ni operación registral que lo desvirtúe sin consentimiento del beneficiado por dicho asiento o disposición judicial. Por ello, la nota marginal relativa a la citada copia de la escritura de revocación del poder era impropio. No obstante, una vez practicada dicha nota no puede tener mayor alcance que el de un eventual asiento de presentación propio e independiente que fuera incompatible con el anterior relativo a la escritura de compraventa; y respecto de este alcance cabe recordar que, como ya señalaran la Resolución de 8 de mayo de 2002 y otras anteriores citadas en los Vistos de la presente, «dado el alcance del principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral, la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro, sin que puedan obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados, y si bien es cierto que es doctrina de este Centro que los Registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca, o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad–». Cabe concluir, por todo ello, que la copia de la escritura de revocación de poder aportada durante la vigencia del asiento de presentación de la escritura de compraventa no puede ser tomado en cuenta como medio de calificación del título previamente presentado y con el que resulta incompatible.

3. No existiendo así en el momento de su presentación en el Registro ningún otro asiento anterior que impida su inscripción, la calificación de la escritura presentada habrá de atenerse, pues, a lo que resulte de ella, a la hora de enjuiciar si la representación de la vendedora ha quedado o no debidamente acreditada. Si el Notario ha cumplido con las exigencias dimanantes del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al reseñar la escritura de poder –cuya copia autorizada se le haya exhibido– que acredite las facultades representativas del apoderado y incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades, cabe estimar que la tenencia por el representante del título representativo permite presumir, en principio, su vigencia. Si no hay elementos, por tanto, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura, contrarios a la presunción de legalidad que su autorización comporta en cuanto a la representación de los otorgantes, y hubo, no obstante, una revocación previa del poder, ello no presupone necesariamente que ésta 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.

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 la representación alegada en el presente caso, debe tenerse en cuenta que, a la hora de decidir si una eventual notificación en el Registro Mercantil, son circunstancias que excluyen o no la buena fe del apoderado o su contratante, modalizando o no la oponibilidad registral, 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 la escritura calificada sin menoscabo de su correspondiente eficacia e inscribibilidad, todo ello sin perjuicio, como es lógico, de la posible revisión judicial en un vía en la que los interesados podrán impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran impropio 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 resolu-

ción que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer.

4. Por último, limitado el objeto del recurso gubernativo a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la calificación del Registrador (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), no procede decidir ahora si la omisión en la escritura calificada de la expresión de extremos tan esenciales como la exhibición del documento auténtico del que deriven las facultades representativas alegadas así como el juicio notarial de suficiencia de las mismas referido al concreto negocio jurídico documentado, impide la inscripción, pues tal omisión –que, por lo demás, podría en su caso ser subsanada ex artículo 153 del Reglamento Notarial– habrá de ser objeto de la pertinente calificación por parte del Registrador (sin perjuicio de su eventual responsabilidad disciplinaria –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario–).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 24 de octubre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Tarragona número 3.

20176 *RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Eduardo G.V. y don Jesús Antonio G.V. contra la negativa de la registradora de la propiedad de A Coruña, titular del Registro n.º 2, a inscribir una adjudicación de bienes en liquidación de gananciales en convenio regulador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Eduardo G.V. y don Jesús Antonio G.V. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de A Coruña, titular del Registro número 2, doña María Jesús Montero Pardo, a inscribir una adjudicación de bienes en liquidación de gananciales en convenio regulador.

Hechos

I

Mediante Sentencia dictada el 24 de abril de 2000 por doña María Jesús Nombela de Lara, Magistrado-Juez de Primera Instancia n.º 3, de A Coruña, se decretó la separación legal del matrimonio contraído en 1989 por don Rafael Eduardo G.V. y doña María del Carmen H.P., demandada por ambos de mutuo acuerdo –autos n.º 125/2000–, aprobándose el convenio regulador de fecha 31 de enero de 2000, y con éste, la liquidación de la sociedad legal de gananciales. Según dicho convenio regulador, se adjudicó al esposo, entre otros bienes, el piso sito en A Coruña –finca registral 66.576–, asumiendo este adjudicatario la deuda derivada de determinando préstamo hipotecario por importe de 9.387.985 pesetas y la obligación de abonar a su esposa la suma de 1.432.000 pesetas.

Por Auto de 6 de marzo de 2002 de la misma Juez en los citados autos, se aprobó un nuevo convenio regulador de la separación legal firmado por los esposos el 22 de marzo de 2001 para subsanar la liquidación de gananciales antedicha por haber omitido en la misma varios bienes del activo consorcial y una deuda ganancial en el pasivo. Se incluyen ahora el trastero y la plaza de garaje del señalado piso, que no se adjudicaron inicialmente por entender los esposos –según afirman– que estaban incluidos en dicha vivienda, «si bien, al constituir fincas registralmente diferentes, debieron figurar de modo independiente». Se añade que tampoco se inventarió en la inicial liquidación de gananciales el débito que la sociedad de gananciales mantiene con el hermano del esposo, don Jesús Antonio G.V., quien, «debido a la incapacidad que padece, ha convivido siempre con don Rafael... Como parte integrante del núcleo familiar Don Jesús Antonio contribuyó a la adquisición de lo que fue la última vivienda conyugal [el mencionado piso], aportando la parte que le correspondía de la venta del piso materno, heredado por ambos hermanos a la muerte de su madre, y que durante los primeros siete años de matrimonio había constituido el domicilio conyugal. Igualmente ambos hermanos aportaron para dicha adquisición lo obtenido por la venta de otro inmueble también propiedad de su madre e igualmente heredado a su fallecimiento». Ante lo