

de la Ley de Sociedades Anónimas, la convocatoria ha de realizarse por lo menos «un mes» antes de la fecha de su celebración».

Mediante escrito de 19 de octubre de 2006 –que causó entrada en el referido Registro Mercantil el 23 de octubre–, el Notario Sr. Romero-Girón Deleito interpuso recurso contra la calificación, en el que alegó, en esencia, lo siguiente:

1.º La calificación de la Registradora es inaceptablemente escueta y carente de los mínimos requisitos formales exigibles a la calificación registral. No contiene argumento o alegación alguna en defensa de su criterio, limitándose a mencionar un precepto legal, con lo cual uno se queda sin saber cuál es la diferencia sustantiva que existe entre «un mes» y «treinta días» a juicio de la Registradora, y cuáles las consecuencias prácticas que se derivan de ello. Dicho proceder genera indefensión registral y es contrario a la constante doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y dado que se trata del incumplimiento de una doctrina reiterada y vinculante podría ser causa de expediente disciplinario, solicitándose su apertura en caso de ser procedente.

2.º El Registrador sustituto confirma la calificación al entender que la expresión «treinta días» no es sinónima de «un mes» al haber meses de 30 y 31 días, apoyándose en el artículo 5 del Código Civil. Al no haber argumentación de la Registradora sustituida, se combate ahora la argumentación del Registrador sustituto.

3.º La diferencia entre ambas expresiones carece de sustantividad, pues si con anterioridad el artículo 97 de la L.S.A. decía «quince días» y no «medio mes», ahora el legislador ha querido utilizar la expresión «un mes» como equivalente, al igual que se utiliza como equivalente en la interpretación de los contratos y las normas legales.

4.º Es inapropiado recurrir al artículo 5 del Código Civil, pues ese precepto se refiere a la aplicación de las normas jurídicas y no a los contratos, regulando cómo ha de interpretarse un plazo en el que existe un «dies a quo» concreto, estableciendo que si el plazo estuviese señalado en meses se computará de fecha a fecha. En cambio, en el artículo 97 de la L.S.A. no hay un plazo de vencimiento que se cuenta hacia adelante, sino un plazo de convocatoria que se cuenta hacia atrás. Si los socios tuvieran que estar atentos al mes que corresponde el día de la Junta General el plazo sería diferente según el mes tuviera 30 o 31 días, e incluso, en el mes de febrero, 28 ó 29. Demasiada confusión para asegurar una convocatoria válida, sobre todo teniendo en cuenta la jurisprudencia sobre los efectos de los vicios de convocatoria.

Por último, en el escrito de recurso se añadían determinadas consideraciones sobre el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento del Registro Mercantil y sobre la calificación del Registrador sustituto que, con posterioridad, mediante escrito remitido a esta Dirección General de 20 de noviembre de 2006 pedía que se tuvieran por no puestas.

#### IV

Mediante escrito de 27 de octubre de 2006, la Registradora doña Eloísa Bermejo Zofío elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 6 de noviembre de 2007.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5.1 del Código Civil; 97 y 218 a 222 de la Ley de Sociedades Anónimas; 80 del Reglamento del Registro Mercantil, 109 del Reglamento Hipotecario, 48.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1981, 16 de junio de 1981 (Sala Tercera), 6 de febrero de 1989, 3 de octubre de 1990, 29 de marzo y 21 de noviembre de 1994 y 17 de noviembre de 2000; y las Resoluciones de 7 de julio de 1992, 9 y 10 de marzo, 10 de junio y 14 de julio de 1993, 11 de noviembre de 1994, 24 de marzo de 1994 (nombramiento de auditores), y 20 de febrero, 10 de julio y 6 de noviembre de 1995, 15 de julio de 1998, 9 y 10 de julio de 1999, 1 de junio de 2000, 10 de enero de 2002, 15 de noviembre de 2005, 10 de enero de 2007 (ésta en materia de depósito de cuentas) y 31 de mayo de 2007.

1. En este expediente se plantea si es o no inscribible la disposición de los estatutos sociales de una sociedad anónima que establece un plazo de antelación de «treinta días» para la convocatoria de la Junta General, cuando el artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas, redactado según la Ley 19/2005, de 15 de noviembre, establece a tal efecto el plazo de, «por lo menos, un mes».

2. La Ley de Sociedades Anónimas, al regular la antelación de la convocatoria de la Junta general, fija un margen temporal que tiene como justificación la de procurar que el socio pueda obtener la información pertinente acerca de las cuestiones sobre las que es llamado a pronun-

ciarse y reflexione detenidamente sobre el contenido del voto por emitir. Y si bien los estatutos sociales pueden regular el plazo para realizar la convocatoria, no podrán reducir el establecido por el legislador, toda vez que se trata de un requisito temporal fijado en una norma que es de derecho necesario.

Ese plazo de antelación de la convocatoria se fijaba en quince días, antes de la reforma legislativa mencionada. El Tribunal Supremo, en Sentencias de 29 de marzo y 21 de noviembre de 1994, entendió que el cómputo del plazo referido se ha de llevar a cabo teniendo en cuenta como día inicial el de la publicación de la convocatoria social, con exclusión del día de la celebración de la Junta; y esta interpretación fue asumida por este Centro Directivo, a partir de las Resoluciones de 10 de julio y 6 de noviembre de 1995, que rectifican el criterio que antes había sostenido.

Sin duda, la doctrina que ha quedado expuesta sobre la consideración del día de la publicación de la convocatoria como dies a quo del cómputo del plazo legal referido es aplicable a la norma hoy vigente que fija dicho plazo de antelación en un mes, toda vez que, según el artículo 5 del Código Civil, los plazos fijados por meses se computarán de fecha a fecha. Y por aplicación del referido criterio, «el cómputo de fecha a fecha quiere decir «que si un mes empieza a contarse en determinada fecha, en la misma del mes siguiente comenzará un nuevo mes, o sea que el último día del plazo es el inmediatamente anterior...», porque únicamente así comprendería con exactitud un mes natural, del que excedería en un día si venciera al agotarse el del mismo número del mes siguiente. Así lo ha entendido esta Dirección General en las recientes Resoluciones de 10 de enero de 2007 (ésta en materia de depósito de cuentas) y 31 de mayo de 2007, acogiendo la interpretación jurisprudencial (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1981, según el criterio de otras anteriores).

3. Con las consideraciones precedentes puede resolverse la cuestión ahora planteada. En efecto, ningún objeción cabría oponer a la disposición estatutaria que establece el plazo de antelación mínima de la convocatoria de la junta en treinta días si se limitara a los meses que tienen treinta días o al mes de febrero: en tal caso, si los anuncios de convocatoria se publican, v.g., el 29 de abril, la Junta podría celebrarse el 29 de mayo, y al mismo resultado se llegaría si la norma estatutaria hubiera establecido el plazo de antelación de un mes, contado éste según la interpretación de este Centro Directivo antes indicada. Por el contrario, en los meses de treinta y un días es evidente que no se llega a idéntico resultado: así, v.g., en caso de convocatoria publicada el 29 de mayo, podría celebrarse la Junta el 28 de junio si se trata de cómputo por días, mientras que, en el cómputo por meses, de fecha a fecha –que es el establecido por el legislador en la referida norma inderogable– sólo se podría celebrar válidamente desde las cero horas del día 29 de junio.

Por todo ello, debe concluirse que la fijación de un plazo de convocatoria que ha de contarse por días, señalados éstos en treinta, no es respetuosa con la norma del artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas, en una materia en la que el escrupuloso cumplimiento de los requisitos formales es garantía de la regularidad y validez de los acuerdos que han de someterse a la aprobación de la Junta.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica 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 la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de junio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12993** RESOLUCIÓN de 5 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Sagüilot, S.L., contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 10, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por Don Javier Monteagud Bosoms, en nombre y representación, como Administrador Único, de la entidad SAGUILOT, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, titular del Registro número 10, Don Antoni M. Torrens Sánchez, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Andratx Don Miguel Núñez Caballero el día 30 de diciembre de 2005, Doña Jeannine Van Leynseele, soltera, de nacionalidad belga, no residente en España, a la cual el Notario autorizante de la escritura identificó a través de la carta de identidad de su país, haciendo constar el número de ésta y el N.I.E., vendió a la entidad Saguilot, S.L., representada por su Administrador Único, Don J.M.B., un solar en término de Andratx, en ejercicio de una opción de compra formalizada ante el mismo Notario el día 14 de diciembre de 2005. En dicha escritura se reseña el título previo de la transmitente, la escritura de compraventa autorizada en Palma de Mallorca el 14 de septiembre de 1974 por el Notario Don G. Chacartegui y Sáenz Tejada. Y se une a la matriz la nota registral informativa a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial, en la que se expresa lo siguiente: «Titulares registrales: Propietario: Doña Jeannine Van Leynseele.-D.N.I./N.I.F.: Otros.-Participación: Pleno dominio.-Título: Compraventa de fecha 14-07-1974 ante el Notario de Palma de Mallorca Don G. Chacartegui y Saenz Tejada, según la inscripción 2».

### II

El mismo día de su autorización se presentó la escritura, por telefax, en el Registro de la Propiedad número 10 de Palma de Mallorca, causó el asiento 602 del Diario 12 y fue objeto de la calificación negativa siguiente:

«Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca 10.  
Palma a 2 de febrero de 2.006.

Se le/s entrega el documento de referencia presentado –con los complementarios– ya que se han apreciado defectos u omisiones que impiden la práctica de las operaciones solicitadas.

Elementos de hecho:

Se presenta por fax en fecha 30 de diciembre de 2005 la escritura objeto de calificación, asiento 602 del diario 12, cuyo asiento ha quedado consolidado en fecha 13 de enero del corriente año, fecha en que ha sido devuelto debidamente liquidado para su despacho definitivo.

Se observan los siguientes defectos: No se acredita la identidad de la persona que comparece como transmitente con respecto a la que figura como titular de la finca en el Registro, habida cuenta de que:

a.–por Mandamiento de 1 de febrero de 2.006 del Juzgado de Instrucción nº 12 de Palma de Mallorca, Diligencias Previas Proc. Abreviado 124/2006, presentado en el Registro bajo asiento 963 del Diario 12, se ordena anotación preventiva en relación con la falsificación de la documentación con que se efectuó la transmisión;

b.–que en el Registro figura la titular de la finca con el nombre de Jeannine Carmen, sin constancia de documentación personal que permita identificarla. De modo que se abrigan dudas razonables sobre la identidad de la persona.

Fundamentos de Derecho:

1) Los artículos 18, 19 bis y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, redactados conforme a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

2) Los arts. 9-5.ª L.H. y 51-9.º RH sobre identificación de las personas.

3) Sobre tracto sucesivo: art. 20 de la Ley Hipotecaria.

4) Art. 1.261-1º del Código Civil, sobre partes contratantes.

5) Las Resoluciones de la D.G.R.N. de 30 de marzo de 1999 y 17 de noviembre de 2000.

Se suspende la inscripción por los defectos señalados.

El Registrador de la Propiedad. [Firma ilegible].».

### III

La citada calificación negativa, de fecha 2 de febrero de 2006, fue notificada el 24 de marzo siguiente a la entidad Saguilot, S.L., quien interpuso recurso contra la anterior calificación el día 18 de abril de 2006, a través de su Administrador Único Don Javier Monteagud Bosoms.

En dicho recurso alegó: 1.–Que es Doctrina y jurisprudencia consolidada la que afirma que la anotación preventiva no supone el cierre registral, pues, lejos de impedir las transmisiones de la finca sobre la que recae, tiene el objeto de publicitar la existencia, en este caso, de un procedimiento penal en curso cuyo objeto puede guardar relación con la finca, a los efectos de que un tercero disponga de información acerca del estado en que la misma se encuentra y pueda asumir un posible negocio

jurídico con absoluto conocimiento de los riesgos que puede implicar (Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Civil–, de 18-11-1993 y de la Audiencia Provincial de Lleida –sección 2.ª– de 17-03-2000 o Audiencia Provincial de Barcelona –sección 1.ª–de 19-05-1998). La anotación preventiva, en este caso de denuncia, en modo alguno produce el cierre registral ni paraliza las facultades dispositivas del deudor, pero impide a los adquirentes invocar de buena fe el principio de publicidad hipotecaria; 2.–Que no existe problema alguno en la identificación de la persona vendedora, pues la información que el Registro de la Propiedad aporta al Notario con anterioridad a sendos actos (opción de compra y compraventa) hace referencia a la siguiente titular de la finca: «Jeannine Van Leynseele», y no «Jeannine Carmen Van Leynseele», por lo cual no existe causa impeditiva de la inscripción de la escritura de compraventa. Que no exista constancia de la documentación personal que permita identificar a quien figura en el Registro como titular de la finca, que es doña Jeannine Carmen Van Leynseele, frente a quien comparece en la escritura de compraventa, esto es, doña Jeannine Van Leynseele hace que esta causa impeditiva de la inscripción decaiga. Que, respecto de este punto, se antojan al recurrente dos opciones: a) Que el Registrador incurriera en su día en la responsabilidad derivada de disponer y exhibir información registral no estando la identidad de la persona titular contrastada con la realidad, lo que no puede ni quiere afirmar el recurrente; y b) Que la omisión del término Carmen que, en definitiva, no deja de ser parte de un nombre compuesto –Jeannine Carmen–, y no modifica por ello la identidad, que queda completada por el apellido, es del todo irrelevante.

### IV

El Notario autorizante de la escritura Don Miguel Núñez Caballero, por escrito de fecha 9 de mayo de 2006, alegó lo siguiente: a) Que la anotación preventiva ordenada no produce el cierre de los libros registrales; b) Que la identificación de los comparecientes fue realizada por el Notario autorizante, en los términos establecidos por la legislación notarial, sin que sea competencia del Registrador la calificación de tal extremo.

### V

El Registrador de la Propiedad titular del Registro número 10 de de Palma de Mallorca, don Antoni M. Torrens Sánchez, emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2006.

### VI

El 12 de julio de 2006 este Centro Directivo, en diligencia para mejor proveer, solicitó al Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca (Registro número 10) la remisión de certificación de la última inscripción de dominio de la finca registral de que se trata. Dicha certificación tuvo entrada en este Centro el 1 de agosto de 2006, y en ella figura que dicha finca está inscrita, el 13 de octubre de 1975, a nombre de «Doña Jeannine-Carmen Van Leynseele, mayor de edad, soltera, sus labores, de nacionalidad belga, vecina de Palma», sin que en el asiento conste reseñado documento de identificación alguno.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 17, 18, 20., 24, 25, 32, 38 y 248 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 1218 del Código Civil; 51.9 del Reglamento Hipotecario y 156 y 187 del Reglamento Notarial, así como la Resoluciones de esta Dirección General de 19 de junio de 1990, 4 de septiembre, 23 de octubre y 23 de diciembre de 1998, 30 de marzo, 5 de abril y 27 de mayo de 1999, 17 de noviembre de 2000, 23 de octubre, 13 y 21 de noviembre y 13 de diciembre de 2001, 23 de junio y 2 y 17 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 2 de enero, 5 de marzo y 24 de octubre de 2005, entre otras.

1. Para la resolución del presente recurso son hechos relevantes los siguientes:

a) En el Registro de la Propiedad figura inscrita una finca, desde 1975, a nombre de «Doña Jeannine-Carmen Van Leynseele, mayor de edad, soltera, sus labores, de nacionalidad belga, vecina de Palma», sin que en el asiento conste reseñado, por no ser entonces imperativo, documento de identificación alguno.

b) Se presenta para su inscripción una escritura de compraventa de dicha finca, autorizada el día 30 de diciembre de 2005, en la que figura como vendedora «Doña Jeannine Van Leynseele, soltera, de nacionalidad belga, no residente en España», a quien el Notario autorizante de la escritura identificó mediante la carta de identidad de su país, haciendo constar el número de ésta y el N.I.E. En dicha escritura se reseña el título previo de la transmitente, y se incorpora la nota registral informativa a que se

refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial, en la que se expresa lo siguiente: «Titulares registrales: Propietario: Doña Jeannine Van Leynsele.—D.N.I./N.I.F.: Otros» y consta como título de adquisición la misma escritura que se reseña en la ahora calificada.

c) El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, «No se acredita la identidad de la persona que comparece como transmitente con respecto a la que figura como titular de la finca en el Registro» ya que, al haberse presentado —después de la presentación de la escritura de compraventa calificada-mandamiento judicial emanado de diligencias previas por el que se ordena anotación preventiva en relación con la falsificación de la documentación con que se efectuó la transmisión, y habida cuenta que en el Registro figura la titular de la finca con el nombre de Jeannine-Carmen, sin constancia de documentación personal que permita identificarla, se abrigan dudas razonables sobre la identidad de la persona. El representante de la sociedad compradora recurre con base en los argumentos reseñados en el apartado III de los «Hechos» de la presente resolución.

2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003 y 26 de marzo de 2004), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al Notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El Registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincide con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.<sup>a</sup> y 18 de la Ley Hipotecaria y 51.9.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario).

Por el valor que la ley atribuye al instrumento público, es presupuesto básico para la eficacia de éste la fijación con absoluta certeza de la identidad de los sujetos que intervienen, de modo que la autoría de las declaraciones contenidas en el instrumento quede establecida de forma auténtica, mediante la individualización de los otorgantes. Por ello, el artículo 23 de la Ley del Notariado, como requisito esencial de validez del instrumento público, impone al Notario autorizante la obligación de dar fe de que conoce a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos.

Al «dar fe de conocimiento» o «dar fe de la identidad» de los otorgantes (cfr., respectivamente, artículos 23 y 17 bis de la Ley del Notariado), el Notario no realiza propiamente una afirmación absoluta de un hecho sino que emite un juicio de identidad, consistente en la individualización del otorgante bien por conocerlo el Notario (es decir, por llegar a tener la convicción racional de que es la persona que dice ser y por tal es tenido en la vida ordinaria, de suerte que se trata de un juicio de notoriedad sobre su identidad), o bien por la identificación mediante documentos u otros medios supletorios legalmente establecidos (comparatio personarum; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el Notario se asegure de la identidad de las partes mediante la verificación subjetiva que comporta un juicio de comparación de la persona del compareciente con los datos, fotografía y firma que figuran en el documento que sirve para su identificación —cfr. apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado).

En todo caso, la denominada fe de conocimiento o fe de identidad de los otorgantes que compete al Notario, aunque se trata de un juicio por éste formulado es un juicio que, por su trascendencia, es tratado por la Ley como si fuera un hecho. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes».

El juicio sobre la identidad del otorgante que corresponde, exclusivamente y bajo su responsabilidad, al Notario queda amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial. Por ello, el Registrador no puede revisar en su calificación ese juicio que compete al Notario. Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral haya de ser calificada por el Registrador como defecto que impida la inscripción. Ahora bien, no es que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba acreditarse al Registrador la identidad del otorgante, sino que, por el contrario, habida cuenta de la especial eficacia que la Ley atribuye a ese juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el Registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia.

Por ello, en el presente caso, el juicio que sobre la identidad del otorgante ha emitido el Notario bajo su responsabilidad (con necesidad de tener en cuenta, al hacerlo, determinadas circunstancias determinantes

de la debida identificación, como son las que resulten del título adquisitivo previo, en el que figuran datos identificativos que pueden ser contrastados por el Notario) ha de prevalecer frente a una mera diferencia relativa o accidental cual es la añadidura de un nombre propio en el asiento registral, por sí sola intrascendente —y así parece que se ha entendido al emitirse con omisión de dicho nombre adicional la propia nota de información registral incorporada a la escritura ex artículo 175 del Reglamento Notarial—. Por otra parte, el Registrador no puede basarse en un asiento posterior, para objetar que alberga dudas sobre la identidad de la vendedora. En efecto, como ha precisado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril y 27 de mayo de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 23 de junio de 2003, 2 de enero, 5 de marzo y 24 de octubre de 2005, entre otras), 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, y con más razón, no pueden en este caso tomarse en consideración las referencias que la calificación impugnada hace a la posterior presentación de un mandamiento para la anotación preventiva derivada de un procedimiento sobre falsificación de la documentación con que se efectuó la transmisión, toda vez que la escritura de compraventa calificada es un título que cuando se presentó era inscribible, sin perjuicio de la eficacia que hayan de tener las medidas cautelares que se adopten mediante la correspondiente resolución judicial a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral del derecho inscrito adquirido por el comprador.

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, 5 de junio de 2007. La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12994** RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Antonio Domínguez Mena, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcobendas, n.º 1, a inscribir una escritura de segregación.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Antonio Domínguez Mena contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcobendas (Registro número uno), doña María José Sánchez Segura, a inscribir una escritura de segregación.

## Hechos

### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Domínguez Mena, el 21 de marzo de 2006, con el número 538 de protocolo, la mercantil «Industrias Cármicas Binfrisa, S. A.» y la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo católico de Obreros de Burgos», formalizaron la segregación de una finca. En la copia autorizada de dicha escritura que se presenta a calificación, se expresan las siguientes circunstancias: a) En el encabezamiento de la escritura figura que es una «Escritura de segregación otorgada por la sociedad Industrias Cármicas Binfrisa, S. A.»; b) Además de los representantes de la sociedad dueña de la finca objeto de segregación, comparece don Fernando E.T. como apoderado de la referida entidad de crédito y se expresa que actúa en virtud del poder conferido mediante la escritura que se reseña por el Notario autorizante, quien añade lo siguiente: «Tengo a la vista copia autorizada de dicho poder, vigente según asegura el compareciente, con facultades para conceder préstamos y aceptar garantías personales y reales, así como para distribuir y cancelar hipotecas, que yo, el Notario, considero suficientes para este otorgamiento». En ninguna parte de la escritura de segregación se detalla a qué efectos interviene dicha entidad de crédito, si bien a ellos se extiende la especificación en la parte final de la escritura en la que el Notario expresa que todos los comparecientes encuentran conforme la escritura, se ratifican en su contenido y la firman, habiendo