producido una grupación material de fincas, aunque eso sí, formalmente en este caso no haya tenido lugar, al omitirse en la escritura toda referencia a la situación jurídico-inmobiliaria del referido sótano.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 21 de septiembre de 1983.—El Director general, Francisco Mata Pallarés.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Oviedo.

27207 *RESOLUCION de 22 de septiembre de 1983, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Jesús Núñez Alvarez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pola de Laviana a inscribir una escritura de disolución de comunidad, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Jesús Núñez Alvarez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pola de Laviana a inscribir una escritura de disolución de comunidad, en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura otorgada ante el Notario de Langreo don Federico Maciñeira Teijeiro el día 23 de octubre de 1982, los 33 cotitulares de un edificio sito en los barrios de Llera y Torre de los Reyes de la villa de Sama de Langreo acordaron la disolución de la comunidad ordinaria existente sobre el edificio indicado y la constituyeron de una comunidad en régimen de propiedad horizontal, adjudicando en pleno dominio a don Manuel Jesús Núñez Alvarez la finca número 8, integrada por una vivienda y un anejo inseparable consistente en una decimoséptima parte indivisa del sótano, participación ésta que es distinta de la cuota que corresponde en los elementos comunes del inmueble; en la misma escritura se hace constar que la vivienda número 8, está arrendada a don Serafín González Freire;

Resultando que presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana, fue calificada con la nota del tenor literal siguiente:

«Suspendida la inscripción de la finca señalada con el número 8, por el defecto subsanable de no justificar que haya tenido lugar las notificaciones prevenidas en los artículos 47, 48 y 55, de la Ley de Arrendamientos Urbanos. No se ha tomado anotación preventiva por no haber sido solicitado;

Pola de Laviana, 14 de diciembre de 1982.—El Registrador.—Firma ilegible»;

Resultando que don Luis Alvarez González, Procurador de los Tribunales interpuso recurso gubernativo en representación de don Manuel Jesús Núñez Alvarez y alegó: que los derechos de tanteo y retracto del inquilino y del arrendatario de local de negocio han de ser interpretados restrictivamente; que, para que procedan los derechos de tanteo y retracto a favor de los inquilinos es necesario que el retrayente sea arrendatario de cuanto se trata de retraer; que la adjudicación a don Manuel Jesús Núñez Alvarez como consecuencia de la división de cosa común, de un piso con su anexo de sótano, resultando que el inquilino sólo viene ocupando el piso, sustrae la cuestión del ámbito del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que así lo proclama la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en especial la sentencia de 12 de marzo de 1969, en un caso idéntico al aquí contemplado;

Resultando que el Registrador de la Propiedad de Pola de Laviana informó: que en la escritura calificada se cumplen los dos presupuestos de hecho contemplados por el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos: a) se procede a la adjudicación de una vivienda por consecuencia de división de cosa común, y b) la vivienda cuya inscripción fue suspendida se hallaba arrendada, según el propio título manifiesta, a persona distinta del adjudicatario; que frente a la doctrina jurisprudencial alegada por el recurrente, según la cual la interpretación de los derechos de tanteo y retracto del inquilino o arrendatario ha de ser efectuada restrictivamente, existe otra más común, más general y aún de mayor autoridad que mantiene claramente la tesis contraria; que la aplicabilidad de la regla de absoluta coincidencia entre lo ocupado y lo retraído está subordinada a la consecuencia de los siguientes presupuestos: a) que exista una previa delimitación o determinación física y jurídica de la cosa arrendada, y que esta delimitación sea anterior al contrato de arrendamiento; b) que la identidad entre lo que se adjudica o vende y lo ocupado por el arrendatario no haya sido destinado por actos voluntarios del arrendador o arrendadores; c) que, en consecuencia, esta identidad no pueda ni deba entenderse destruida por la vinculación de la cosa primitivamente arrendada de elementos accesorios efectuada por el arrendador, con la finalidad de hacer imposible el derecho de retracto; c) que tampoco puede perjudicar al arrendatario la construcción registral y ficticia de fincas distintas de la arrendada, efectuada con posterioridad al contrato de arrendamiento y sin intervención del arrendatario; que en el presente caso existe la construcción voluntaria de un arbitrario anejo a cada una de las viviendas, con la única finalidad de destruir la jurídica y real identidad entre lo ocupado y lo que ha de ser posteriormente objeto de adjudicación por división de la cosa común; que, de prosperar la tesis del recurrente, se habría descubierto una vía sencilla y fácil de burlar los derechos de los arrendatarios, que quedarían a merced de confabulaciones dolosas ideadas por los propietarios y terceros adquirentes;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura calificada informó: que no se da la identidad precisa exigida por la jurisprudencia, entre lo arrendado, una vivienda y la finca adjudicada al recurrente, que es una vivienda con anejo inseparable, que el funcionario calificador tiene, en todo caso, la obligación jurídica ineludible de suponer la buena fe de los otorgantes, mientras no se alegue, pruebe y juzgue por quien corresponda que ha habido fraude; que la delimitación formal de la unidad de la finca no tiene porqué ser, necesariamente originaria ni anterior a un posible arrendamiento;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Oviedo, dictó auto desestimando el recurso gubernativo interpuesto, en base a razones análogas a las aducidas por el funcionario calificador;

Vistos los artículos 47, 48, 50 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y las sentencias del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1952, 5 de noviembre de 1955, 26 de marzo de 1960, 30 de julio de 1962, 29 de enero y 19 de octubre de 1966, 12 de marzo, 22 de abril y 20 de diciembre de 1969, 9 de diciembre de 1970 y 24 de mayo de 1982;

Considerando que dividido en régimen de propiedad horizontal un edificio común y adjudicado a uno de los condueños una vivienda y además como anejo inseparable de ella una participación indivisa en el sótano, la cuestión a resolver en este recurso consiste en determinar si es necesaria la notificación prevenida en los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para poder inscribir la nueva finca creada dado que con anterioridad a la escritura de división, la vivienda pero no el anejo inseparable se encontraba arrendada a una tercera persona;

Considerando que la norma contenida en el artículo 47, 3.°, de la Ley de Arrendamientos Urbanos que confiere al inquilino la facultad de gozar del derecho de tanteo y en su caso, de retracto en los supuestos de adjudicación de vivienda consecuencia de división de cosa común ha sido matizada por reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha declarado que para que tal derecho pueda ser ejercitado ha de existir una absoluta coincidencia entre el inmueble transmitido o adjudicado y su enajenación total por el arrendatario de modo que cuando el arrendador enajene —en este caso, recibe— una porción de finca mayor que aquélla que el inquilino tenía arrendada, no resulta posible el derecho de tanteo o el de retracto;

Considerando que aun cuando la anterior doctrina pudiera llevar a la conclusión de no ser necesaria la notificación exigida por el artículo 47 al ser la parte arrendada inferior a la finca objeto de la adjudicación, no cabe sin embargo, desconocer las especiales circunstancias de este supuesto concreto en donde esa falta de identidad se ha producido por una alteración voluntaria del propietario posterior al contrato de arrendamiento pactado mediante la creación de una finca que engloba la arrendada con una participación indivisa de otra situada en planta diferente;

Considerando que sin entrar en la cuestión de la procedencia o no del tanteo o en su caso, del retracto por corresponder a los Tribunales de Justicia y Limitando el examen al solo aspecto registral es indudable que al haberse producido esa unidad entre vivienda y sótano, no incluido este último ni entre los elementos comunes del edificio ni tampoco como finca independiente, sino como un anejo en pro indiviso de no todas las viviendas creadas, se hace necesario el justificar que ha tenido lugar las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dada la jurisprudencia del Tribunal Supremo que interpreta dichos preceptos legales cuando se ha producido una agrupación material de fincas, aunque eso sí, formalmente en este caso no haya tenido lugar, al omitirse en la escritura toda referencia a la situación jurídico-inmobiliaria del referido sótano,

Esta Dirección General, ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 22 de septiembre de 1983.—El Director general, Francisco Mata Pallarés.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Oviedo.

27208 *RESOLUCION de 29 de septiembre de 1983, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel Estrada Aguilar, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Fernando a inscribir una escritura de constitución de hipoteca otorgada por «Guadebro, S. A.», en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel Estrada Aguilar contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Fer-

nando a inscribir una escritura de constitución de hipoteca otorgada por «Guadebro, S. A.», en virtud de apelación del recurrente,

Resultando que en escritura autorizada por el Notario de Cádiz don Francisco Manrique Romero el día 17 de octubre de 1981, la Entidad mercantil «Guadebro, S. A.», representada por don José Carlos Ibáñez García, que actuaba en virtud de poder que le fue conferido el 24 de octubre de 1972 ante el Notario de Madrid don José Calleja Olarte, constituyó hipoteca a favor de la Compañía mercantil «Promotora Martinica, Sociedad Anónima», sobre un solar radicante en San Fernando, en garantía de pago de una deuda, que en la propia escritura se reconoció que tenía origen en «las relaciones comerciales mantenidas en relación con la construcción del solar antes descrito», solar que es la finca que en la escritura de hipoteca; que en el mencionado poder se facultaba a don José Carlos Ibáñez García, entre otras, para poder realizar los siguientes actos: «Séptima. Celebrar, en representación de la Sociedad, toda clase de negocios, actos y contratos mercantiles; librar, girar, aceptar, intervenir, endosar, protestar o dar respuestas, en letras de cambio, avalando, indicando, cobrando y pagando. Abrir cuentas corrientes o de crédito en el Banco de España o en cualquier Banco o Establecimiento de Crédito, Ahorro o particular, disponiendo de las mismas, firmando al efecto talones, cheques y demás documentos, negociar y descontar efectos de comercio, cupones y demás títulos; y, en general, efectuar toda clase de imposiciones, depósitos y disposiciones de fondos, en la forma que en cada caso proceda.—Novena. Comprar, vender, permutar y por cualquier título adquirir, arrendar, enajenar o disponer bienes inmuebles, por los precios, pactos y condiciones que estipule, dando o percibiendo el precio al contado o a plazos.—Décima. Tomar a préstamo cantidades destinadas a la construcción, por el plazo, interés, condiciones y garantías, incluso hipotecarias que se estipulen, dividir y cancelar, total o parcialmente hipotecadas»; y por último en la estipulación sexta de la escritura «Promotora Martinica, S. A.», consentía la posposición de esta hipoteca a la que «Guadebro, S. A.», pueda constituir en el futuro a favor de cualquier Caja de Ahorros, Banco Hipotecario o de la Construcción para garantizar la devolución de un préstamo destinado a la construcción de viviendas que se edifiquen sobre el solar hipotecado;

Resultando que el anterior solar hipotecado había sido adquirido por «Guadebro, S. A.», por compra a «Promotora Martinica, S. A.», en escritura autorizada en Cádiz por el mismo Notario el día 4 de diciembre de 1980, y sobre dicho solar se van a construir 75 viviendas de protección oficial, habiendo sido declarada la obra nueva proyectada en escritura de 8 de enero de 1981 ante el Notario de San Fernando don Carlos Solís Villa y dividido el edificio en régimen de propiedad horizontal;

Resultando que presentada copia de la escritura de constitución de hipoteca en el Registro de la Propiedad de San Fernando fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Prorrogado el asiento de presentación del precedente documento, que se practicará el 24 de octubre último, por la causa establecida en el artículo 255 de la vigente Ley Hipotecaria, habiendo sido satisfecho el impuesto dentro de los ciento ochenta días de su fecha, se suspende la inscripción del instrumento que antecede, por observarse los siguientes defectos: 1.° No acreditarse el poder otorgado por la Sociedad deudora mediante copia auténtica del mismo, presentándose en cambio un testimonio por exhibición de aquel documento. 2.° No acreditarse el nombramiento y facultades del señor López Villalta como Presidente del Consejo de Administración de «Promotora Martinica, S. A.», con la copia de la escritura de transformación social de la compañía. 3.° Aun en el supuesto de que se pudiera estimar acreditada la representación de que trata el apartado primero de esta nota, el poder ejercitado sólo autoriza al compareciente señor Ibáñez García para «tomar a préstamo cantidades destinadas a la construcción», constituyendo al efecto hipotecas sobre bienes de la Sociedad, lo que se interpreta restrictivo de la facultad de hipotecar, siendo así que en el caso del documento calificado el derecho real se establece en garantía de una deuda reconocida por «Guadebro, S. A.», como consecuencia de las relaciones comerciales mantenidas en relación con la construcción en el solar que se hipoteca.—Dada la naturaleza subsanable de los defectos expresados, a solicitud del presentante tomo anotación preventiva de suspensión al folio 103 vuelto del libro 415, finca número 15.782, anotación letra A.—San Fernando a 16 de mayo de 1982.—El Registrador.—Firma ilegible»;

Resultando que el Procurador de los Tribunales don Manuel Estrada Aguilar, en representación de la Entidad «Promotora Martinica, S. A.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación sólo en cuanto a los defectos 1.° y 3.°, para lo cual alegó: que, en cuanto al primer defecto, diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado consideran suficiente el testimonio por exhibición de la escritura de poder, testimonio que debe ser íntegro bajo la fe del Notario autorizante, sin necesidad de aportar copia del apoderamiento; que, en cuanto al tercer defecto, el apoderado de la Sociedad deudora actuó con facultades suficientes para reconocer la deuda y constituir seguidamente hipoteca en garantía del pago, como se desprende de la escritura de poder interpretada según la voluntad del poderdante y según las reglas de los artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil; que el artículo 1.713 del Código exige «mandato expreso» para hipotecar, pero tal expresión se opone a conjetural o presuntivo, y no impide que la facultad de hipotecar resulte del contexto del poder debidamente interpretado; que en punto noveno del poder se autoriza para disponer, lo que, unido al viejo aforismo, «lo más siempre comprende a lo menos», permite también hipotecar; que la cláusula décima no debe entenderse, como hace la nota de calificadora, como restrictiva de la facultad de hipotecar, pues nótese que finalidad del préstamo es el desenvolvimiento del objeto social de la Compañía, y que una interpretación distinta supondría una limitación al mismo; que las cláusulas novena y décima se complementan, y por ello la facultad de hipotecar está dentro del objeto social; que, aun suponiendo, a efectos hipotéticos, que el poder no faculta para hipotecar, el señor Ibáñez García tenía la condición de factor notorio de la Sociedad en el momento de la constitución de la hipoteca, por lo que sus facultades están predeterminadas por la Ley, a tenor del artículo 286 del Código de Comercio, pudiendo realizar todos los actos comprendidos en el giro y tráfico de la Empresa, y tal doctrina es aplicable aunque los poderes del factor estén inscritos, según señaló la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1960, y en la que afirma que aun obrando fuera de las facultades conferidas, el factor obliga a su principal con el fin de proteger a los terceros de buena fe, cuando sus contratos recaen sobre el giro o tráfico del establecimiento mercantil y pertenezcan notoriamente a una Empresa o Sociedad conocidas; que por eso la cuestión es si el reconocimiento de una deuda, propia de la Sociedad, congruente con su objeto social y la constitución de la hipoteca que la garantiza es o no un acto comprendido dentro del giro o tráfico de la Empresa y al que la Resolución de 2 de octubre de 1981 se ha referido indicando la conducta que ha de observar el Registrador; que, finalmente, teniendo en cuenta que las normas deben ser interpretadas con arreglo a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, hay que tener presente la universal tendencia a proteger el tráfico mercantil;

Resultando que el Registrador de la Propiedad emitió informe en el que reconoció la exactitud de la argumentación del recurrente respecto al primer defecto, y amparándose en la facultad que le otorga el artículo 116 del Reglamento Hipotecario rectificó la calificación recurrida; que en cuanto al defecto tercero alegó: que no se considera aplicable la cláusula novena del poder, puesto que su amplitud choca abiertamente con la necesidad de poder especial bastante para constituir hipoteca que establece el artículo 139 de la Ley Hipotecaria; que la cláusula décima sólo autoriza al apoderado la constitución de hipotecas en garantía de los préstamos que concertara el apoderado para destinar las cantidades recibidas por tal título a la construcción, lo que pone de manifiesto que sólo para tal supuesto estaba autorizado el apoderado, y no para otros, como reconocer deudas, aunque éstas tengan su origen en las «relaciones comerciales mantenidas en relación con la construcción en el solar antes descrito...»; que la doctrina del factor notorio se basa en una circunstancia de hecho, como es la notoriedad, que no puede ser apreciada por el Registrador en el procedimiento calificador, como base para fundar en ella la inscribibilidad o no de un acto o negocio;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura calificada emitió informe y alegó: que la cláusula novena del poder es clara y no deja lugar a dudas, el apoderado puede disponer de bienes inmuebles por los pactos y condiciones que estipule, y es evidente que hipotecar es un acto de disposición; que la interpretación restrictiva del poder que se deduce del artículo 1.713 del Código Civil significa que la facultad para cumplir alguno de los actos de riguroso dominio no comprende por sí sola la facultad de llevar a cabo los demás, pero en el caso que examinamos la cuestión es inversa: el poder faculta literalmente para disponer, y en esa facultad, amplísima, está comprendido uno de los modos de disponer, como es la hipoteca; que el poder que ejercitó el señor Ibáñez contiene cláusulas concebidas en términos amplísimos y otras en las que reitera y especifica casos concretos, y de estas últimas no debe concluirse, a contrario, la limitación de las primeras; que, en cuanto al tema del factor notorio, si el Registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro, no se comprende cómo no pudo apreciar la cualidad de factor notorio del señor Ibáñez, que ha otorgado unas 400 escrituras de compraventa de pisos y locales en representación de «Guadebro, S. A.», y las previas de adquisición de solares, declaración de obra nueva, divisiones en régimen de propiedad horizontal, constitución de hipotecas, etcétera...;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla dictó auto en el que, desestimando el recurso gubernativo interpuesto mantenía la nota de calificación;

Vistos los artículos 1.281 a 1.289 y 1.713 del Código Civil; 286 del Código de Comercio; 139 de la Ley Hipotecaria; 76 de la Ley de Sociedades Anónimas y las Resoluciones de este Centro de 30 de diciembre de 1931, 7 de julio de 1932, 5 de diciembre de 1961, 6 de noviembre de 1962, 29 de septiembre de 1965, 31 de marzo de 1979 y 6 de noviembre de 1982;

Considerando que la «Sociedad Anónima Guadebro» podía —de acuerdo con sus normas estatutarias— por medio de su Consejero Delegado otorgar poderes a una tercera persona, bien autorizándola para la totalidad de las facultades que competían al órgano administrativo o bien confiriéndole parcialmente algunas o varias facultades concretas, todo ello de acuerdo con el artículo 77 de la Ley de Sociedades Anónimas;

Considerando que el examen del poder notarial otorgado por el Consejero Delegado de dicha Sociedad a favor del Apoderado

designado muestra que no tuvo ese carácter total a que antes se hizo referencia, sino que, por el contrario, se le confiaron una serie de facultades —en gran número indudablemente—, pero de índole muy concreta, lo que en principio impide estimar su carácter de factor notorio, aparte de que desde el punto de vista de la inscripción de los actos que hubiese podido concluir apoyado en esa situación tiene escasa trascendencia esa circunstancia, dado el aspecto esencialmente formal del Derecho registral, que en base a los beneficios que el sistema ofrece, a cambio exige un rigor en la calificación del Registrador derivado del principio de legalidad, que no podría llevar a cabo con la eficacia debida en situaciones como la del factor notorio que están al margen de los títulos y documentos presentados en el Registro para su estudio y calificación, y todo ello sin perjuicio de que las partes puedan discutir ante los Tribunales competentes la validez del acto que en tales circunstancias se haya podido concluir;

Considerando que, al tratarse en este caso de un poder concreto otorgado a una persona ajena al órgano de gestión queda fuera de lugar, como ya declaró la Resolución de 6 de septiembre de 1982, la cuestión relativa a la representación orgánica de la Sociedad, máxime cuando como se ha visto anteriormente ese poder no se ha conferido con un carácter omnicomprensivo de todas las facultades de los Administradores sociales, por lo que el hecho de que el acto realizado pudiese encontrarse dentro de los comprendidos en el objeto social no supone en sí que se encuentre el Apoderado legalmente autorizado para realizarlo;

Considerando, en consecuencia, que en este recurso se debate si con arreglo a lo exigido en los artículos 1.713 del Código Civil y 139 de la Ley Hipotecaria el representante de la Compañía deudora se encontraba autorizado para pactar la hipoteca constituida en base al poder otorgado, lo que obliga a su vez a una interpretación de sus términos y cláusulas que permita conocer la voluntad del dominis en esta delicada cuestión;

Considerando que es reiterada doctrina de este Centro la de que todo poder debe ser interpretado con sumo cuidado a fin de impedir que por averiguaciones más o menos aventuradas tenga lugar una extralimitación por parte del Apoderado en las facultades que le han sido confiadas, que ocasione perjuicios a la Sociedad, y por eso los funcionarios encargados de autorizar esta clase de escrituras deberán poner la máxima atención en la redacción de sus cláusulas para que aparezcan con indudable claridad y se reflejen bien los actos que pueden realizarse y los límites que en el apoderamiento han querido, en su caso, establecerse;

Considerando que la cláusula décima del poder no contiene una cláusula generalizada de hipotecar, sino limitada al supuesto concreto de poder constituir este tipo de gravamen en garantía de las cantidades que se tomen a préstamo y se destinen a la construcción, por lo que en principio caen fuera de la voluntad del poderdante todos aquellos supuestos que no se encuentren dentro del contexto de la cláusula, y por eso no cabe ampliarlo —dada la interpretación jurisprudencial de los artículos 1.713 del Código Civil y 139 de la Ley Hipotecaria— a casos no expresamente indicados, como lo sería la constitución de la hipoteca en base a un reconocimiento de deuda hecho por el apoderado, al existir una clara diferenciación entre ambas figuras, pues en el primer caso —que es el expresamente establecido en la escritura de poder— las cantidades a percibir se reciben al constituirse la hipoteca y aparece plasmada su entrega en el documento público correspondiente, mientras que en el segundo caso hay una declaración unilateral del apoderado de que tales cantidades se percibieron sin que conste justificadamente tal entrega, y en base a esta declaración se procede a gravar el inmueble del dominus;

Considerando que el estudio de la cláusula novena, en la que fundamentalmente hace hincapié el recurrente, muestra que aparece referida a las facultades de comprar y vender —aparte la de arrendar—, como lo prueba la utilización de las expresiones de «precio al contado o a plazos», que son términos que no se compaginan con la posibilidad de constituir con carácter indiscriminado una hipoteca, ya que en todo caso, y en un esfuerzo interpretativo cabría entenderla comprendida tal facultad solamente si tratara de garantizar el precio aplazado en la compra o venta de un bien, dados los términos en que aparece redactada la mencionada cláusula, pero esto último no ha sucedido en el presente caso, en donde en la escritura de compraventa del solar sobre el que se van a construir las edificaciones por la Sociedad compradora se ha confesado por el vendedor haber recibido la integridad del precio de compra y otorgado la correspondiente carta de pago;

Considerando que las alegaciones contenidas en algunos de los informes emitidos por las que se pretende contradecir el contenido de la anterior escritura de compra a través de la existencia de otros documentos que demostrarían que no se satisfizo íntegramente el precio del solar adquirido y que la hipoteca discutida garantizaría esa parte de precio aplazado, operación esencial por constituir el elemento básico para iniciar la construcción, son alegaciones que no pueden ser apreciadas dentro del estrecho cauce del recurso gubernativo, ya que el Registrador ha de ejercer su función sobre los documentos que le han sido presentados a calificación, pero es que incluso aunque esto hubiera sucedido, el superior valor del documento público —artículo 1.218, 2.°, del Código Civil— sobre el privado no reconocido —artículo 1.285— supondría igualmente un obstáculo para apreciar aquellas alegaciones, ya que toda esta cuestión tiene su encaje y es más propia de un procedimiento contencioso.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 29 de septiembre de 1983.—El Director general, Francisco Mata Pallarés.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.

27209 *RESOLUCION de 5 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se convoca a don Carlos de Llanza y de Domecq y don Angel Antonio Pignatelli de Aragón y Ramos en el expediente de rehabilitación del título de Conde de Fuentes, con Grandeza de España.*

Don Carlos de Llanza y de Domecq y don Angel Antonio Pignatelli de Aragón y Ramos han solicitado la rehabilitación en el título de Conde de Fuentes, con Grandeza de España; lo que, de conformidad con lo que dispone el número 25 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922, se anuncia para que, en el plazo de quince días a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 5 de octubre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

MINISTERIO DE DEFENSA

27210 *ORDEN 111/02953/1983, de 12 de septiembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 10 de febrero de 1983, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Crescente Martín Muñoz, Sargento de Infantería, Caballero Mutilado Permanente.*

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Crescente Martín Muñoz, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra resoluciones del Ministerio de Defensa de 2 de abril y 1 de junio de 1979, se ha dictado sentencia con fecha 10 de febrero de 1983, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Lorenzo Sans Sans, Letrado, en nombre y representación de don Crescente Martín Muñoz, contra resoluciones del Ministerio de Defensa de 2 de abril y 1 de junio de 1979, debemos declarar y declaramos no ser las mismas en parte ajustadas a derecho, y, en consecuencia, las anulamos, asimismo, parcialmente, reconociendo, en cambio, a dicho recurrente el derecho que tiene a percibir el complemento de destino por responsabilidad en la función, desde la fecha de la efectividad económica en el empleo de Sargento, hasta la entrada en vigor de la Ley 5/1976, de 11 de marzo, condenando a la Administración al pago de las cantidades que resulten, sin expresa imposición de costas.

Firme que sea la presente sentencia, remítase testimonio de la misma con el expediente administrativo al Ministerio de Defensa, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.° de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que comunico a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 12 de septiembre de 1983.—P. D., el Secretario general para Asuntos de Personal y Acción Social, Federico Michavila Pallarés.

Excmos. Sres. Subsecretario de Política de Defensa y General Director de Mutilados de Guerra por la Patria.