29393 *RESOLUCION de 5 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Rafael Moreno Benjumea la sucesión el título de Conde de Santa Marta de Babio.*

Don Rafael Moreno Benjumea ha solicitado la sucesión en el título de Conde de Santa Marta de Babio, vacante por fallecimiento de su padre, don José Moreno y Torres, lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos del artículo 6.° del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

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

29391 *RESOLUCION de 11 de octubre 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 «Zafer, Sociedad Anónima», 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 Fernando a inscribir una escritura de constitución de hipoteca otorgada por «Zafer, 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 «Zafer, S. A.», representada por don José Carlos Ibáñez García, que actuaba en virtud de poder que le fue conferido el 2 de julio de 1973 ante el Notario de Madrid don José Calleja Olarte, constituyó hipoteca a favor de la Compañía Mercantil «Promotora Martinica, S. A.», 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 respuesta, 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 hipotecas.» y por último en la estipulación sexta de la escritura Promotora Martinica consentía la posposición de esta hipoteca a la que «Zafer, Sociedad Anónima», 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 hipotecario había sido adquirido por «Zafer, S. A.», por compra a «Promotora Martinica, Sociedad Anónima», en escritura autorizada en Cádiz por el mismo Notario el día 4 de diciembre de 1980, y sobre dicho solar se van a construir 183 viviendas de protección oficial de promoción privada, que han sido calificadas provisionalmente en cédula expedida el 6 de agosto de 1980, expediente 11-1-0033-80;

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 180 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 «Zafer, 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 127 vuelto del libro 415, finca número 15.781, anotación letra A, San Fernando a 18 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 resulta 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 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 esten 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 recáen sobre el giro o tráfico del establecimiento mercantil y pertenezca 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 hipoteca 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 circuntancia 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 éstas últimas no debe concluir-