

suspender la práctica de la inscripción o anotación solicitada, en tanto el vehículo no quede perfectamente identificado,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, por no entender ajustada a derecho la calificación impugnada, que se aparta del tenor literal del artículo 6 de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles.

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 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 vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de enero de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Barcelona.

3795

RESOLUCIÓN de 20 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Rodrigo Tena Arregui contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 4 de la misma capital, doña María Purificación García Hergueda, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid, don Rodrigo Tena Arregui contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 4 de la misma capital, doña María Purificación García Hergueda, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 31 de diciembre de 2001, el Notario de Madrid don Rodrigo Tena Arregui autorizó una escritura de compraventa en la que los vendedores están representados por un apoderado que hace uso de poderes conferidos mediante las escrituras que se reseñan (con indicación del nombre del Notario autorizante, fecha, número de protocolo) y se transcriben en los siguientes términos: «Que confieren poder a favor de su padre..., para que en su nombre y representación, aunque existan intereses opuestos entre los otorgantes y el apoderado, o se incida en la figura jurídica del autocontrato, intervenga en las herencias, testadas o intestadas en que tengan interés los otorgantes... Venda, a la persona o personas que elija y en el precio y condiciones que libremente concierte, los bienes —muebles e inmuebles— y valores, o participaciones indivisas de los mismos, que a los otorgantes correspondan en las citadas herencias...». Además, en dicha escritura el Notario autorizante expresa lo siguiente: «... Así resulta de copias autorizadas que tengo a la vista, sin que en lo omitido haya nada que restrinja o modifique lo transcrito. Manifiesta el apoderado que los poderes se encuentran vigentes y que no ha variado la capacidad ni el estado de sus representados...».

II

Presentada copia autorizada de la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «En la escritura don J.B.L. interviene en nombra y representación de sus hijos doña A.F., doña M.J., doña M.C. y don J.L.B.N., en virtud de dos poderes, de idéntico contenido, y que según los particulares transcritos se confirieron facultades «para que en su nombre y representación, aunque existan intereses opuestos entre los otorgantes y el apoderado, o se incida en la figura jurídica del autocontrato, intervenga en las herencias, testadas o intestadas en que tengan interés los otorgantes... Venda, a la persona o personas que elija y en el precio y condiciones que libremente concierte, los bienes —muebles e inmuebles— y valores, o participaciones indivisas de los mismos, que a los otorgantes correspondan en las citadas herencias...». En la parte testimoniada no se dice cuáles son las herencias respecto de las que se confieren las facultades, por lo que no se sabe si el poder es suficiente o no. Es necesario tener en cuenta que la finca que se vende procede de las herencias de doña E.R.S.M., don J.G.D. y doña A.N.R., cuyas operaciones particionales fueron realizadas, en virtud de juicio de tes-

tamentaria, por contador partidor sin que los hermanos B.N. hayan sido representados. Para subsanar es necesario acompañar el poder para comprobar si el apoderado tiene facultades, y todo ello sin prejuzgar la calificación que resulte a la vista de dichos poderes. Contra la presente calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación, conforme a los artículos 324 y 325 de la Ley Hipotecaria.—Madrid 1 de abril de 2002»

III

El 23 de abril de 2002 el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que, dada la fecha de la autorización de la escritura, se argumenta con base en la legislación anterior a la modificación introducida por el artículo 98 de la Ley 24/2001; 2.º Que, frente a la afirmación contenida en la nota, según la cual «En la parte testimoniada no se dice cuáles son las herencias respecto de las que se confieren las facultades, por lo que no se sabe si el poder es suficiente o no», el recurrente considera que fácilmente se llega a la conclusión de que «las citadas herencias» son «las herencias, testadas e intestadas en que tengan interés los otorgantes»; y que, puesto que el Notario afirma que en lo omitido no hay nada que restrinja o modifique lo transcrito, la Registradora tiene que pasar por ese juicio y limitarse a valorar el complicado problema de si el bien vendido, que se les adjudica por herencia a los vendedores, forma parte de una herencia en la que los vendedores están interesados, cuya respuesta afirmativa parece obvia; 3.º Que, sin embargo, según parece deducirse de la nota, en opinión de la Registradora, de la transcripción realizada se deriva o puede derivarse que «las citadas herencias» no son sólo las que los poderdantes estén interesados, sino también aquellas en las que los poderdantes «hayan sido representados». Que no considera la Registradora lo obvio: que hay dos grupos de facultades, las de intervenir en las herencias en que estén interesados y las de vender bienes adquiridos por dichas herencias, sino que las vincula, de forma que a juicio de aquélla sólo se pueden vender los bienes de las herencias en las que los poderdantes hayan sido representados. Que hay que insistir en que si el Notario dice que en la parte no transcrita no hay nada que limite lo inserto, la Registradora tiene que pasar por ese juicio del Notario, lo que impide entrar a calificar si en el poder existe o no ese segundo condicionante que, evidentemente, no se deduce de la parte transcrita; y si considera el tema dudoso, tendrá que decidir con base en los materiales proporcionados por la transcripción, sin pedir el poder, y decidir si con base en la misma cabe defender la existencia de esa ulterior exigencia, pues lo contrario sería poner en entredicho el juicio del Notario que considera que en lo omitido no hay nada que modifique lo inserto. Que aunque imaginemos que existiera el condicionante de que se trate de bienes de la herencia en que el apoderado haya intervenido, la Registradora no puede saber que el apoderado no intervino, puesto que intervenir en la herencia no es únicamente representar a los herederos a la hora de autorizar una escritura pública de partición, sino hacerlo en cualquiera de sus trámites. Que sostener que del poder transcrito se deduce que el apoderado sólo puede vender los bienes que los poderdantes recibieron por herencia cuando la partición de la misma se hizo por el propio apoderado representando a los herederos es sencillamente ridículo, especialmente cuando el Notario dice que en la parte no transcrita no hay nada que restrinja ni modifique lo inserto. Que la Registradora tendrá que pasar por ello, sin que tenga ningún derecho a exigir la presentación de la copia y así lo ha manifestado esta Dirección General en multitud de ocasiones. Que, afortunadamente, el legislador sensible a la reiteración con la que suceden este tipo de calificaciones caprichosas y sin fundamento, que no añaden más seguridad al tráfico, sino que lo encarecen y perturban, ha salido al paso de estas prácticas con el artículo 98 de la Ley 24/2001.

IV

La Registradora elevó el expediente a esta Centro Directivo, junto con informe de fecha 4 de mayo de 2002, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria. En dicho informe afirma que de los términos del testimonio de las escrituras de poder resulta que el apoderado está facultado para vender los bienes que se adjudiquen a los poderdantes en las herencias en que él haya intervenido en ejercicio de este poder, y no puede afirmarse que el apoderado esté facultado para vender los bienes que los poderdantes hayan adquirido o adquieran en el futuro por título de herencia.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1217, 1218, 1219, 1257, 1259, 1712, 1717 y 1733 y siguientes del Código Civil; 1, 3, 18 de la Ley Hipotecaria; 1,

23 y 47 de la Ley del Notariado; 101 del Reglamento Hipotecario; 143, 145, 164, 165, 166 y 246 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de julio de 1954, 29 de abril de 1994, 3 de abril de 1995, 12 de abril de 1996 y 12 de abril de 2002.

1. En el supuesto fáctico del presente recurso se presenta copia de una escritura de compraventa —autorizada el 31 de diciembre de 2001— en la que se transcriben parcialmente las escrituras del poder alegado por el representante de los vendedores. Las facultades transcritas se confieren para que el apoderado «... intervenga en las herencias, testadas o intestadas en que tengan interés los otorgantes... Venda, a la persona o personas que elija y en el precio y condiciones que libremente concierte, los bienes —muebles e inmuebles— y valores, o participaciones indivisas de los mismos, que a los otorgantes correspondan en las citadas herencias...». El Notario autorizante añade en la escritura calificada que «... Así resulta de copias autorizadas que tengo a la vista, sin que en lo omitido haya nada que restrinja o modifique lo transcrito...».

Según la calificación de la Registradora (considera que de los términos del testimonio de las escrituras de poder resulta que el apoderado está facultado para vender sólo los bienes que se adjudiquen a los poderdantes en las herencias en que él haya intervenido en ejercicio de este poder), en la parte testimoniada no se dice cuáles son las herencias respecto de las que se confieren las facultades, por lo que no se sabe si el poder es suficiente o no; y teniendo en cuenta que la finca que se vende procede de las herencias cuyas operaciones particionales fueron realizadas, en virtud de juicio de testamentaría, por contador partididor sin que los vendedores hayan sido representados, para subsanar es necesario acompañar el poder para comprobar si el apoderado tiene facultades.

2. La cuestión planteada debe resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada (antes de la entrada en vigor del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social). Y a la hora de abordar esta Dirección General la delicada cuestión de precisar los límites entre la fe pública notarial y la extensión de la calificación registral en materia de representación, ha venido entendiendo que si bien la afirmación del Notario era suficiente respecto de las circunstancias que determinan la capacidad natural de los otorgantes para obrar (en nombre propio), no sucedía lo mismo respecto de la capacidad legal para obrar en nombre ajeno, pues ya el Notario determinaba esa capacidad mediante un juicio con el cual podía no estar conforme el Registrador (cfr., por todas, la Resolución de 12 de abril de 1996). Según esta doctrina, desde el punto de vista de la calificación registral, al establecer el artículo 18 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 que «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad... la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas» (y al no haber duda de que entre «los otorgantes» cuya capacidad debe calificar el Registrador están los representantes voluntarios u orgánicos, como ya sostuvo la Resolución de 11 de noviembre de 1880), estaba fuera de discusión que la suficiencia del poder —o del documento mediante el que se pretende acreditar la representación orgánica— quedaba sometida a la calificación del Registrador, ya que, en cuanto aquella atañe a las facultades apropiadas para el acto dispositivo contenido en la escritura que pretende inscribirse en el Registro, afecta a la validez del propio acto.

No obstante, según esta misma doctrina, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al señalar lo que resulte de la escritura pública que contenga el acto dispositivo y de los asientos del Registro como los únicos medios de los que puede valerse el Registrador para realizar la calificación, pone de manifiesto que está estableciendo una limitación legal a la facultad de calificación del Registrador que el mismo precepto introduce. Esta limitación, por lo que se refiere «a lo que resulte de las escrituras», consiste en que el Registrador ha de atenerse a lo que resulte del documento mismo, en cuya autorización el Notario no puede proceder como tenga por conveniente, sino con arreglo a las formalidades requeridas por la Ley, como para todos los documentos públicos exige el artículo 1216 del Código Civil. Estas formalidades, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1217 del mismo cuerpo legal, son las que previene la legislación notarial. De acuerdo con lo anterior, cuando el artículo 3 de la Ley Hipotecaria declara inscribible la «escritura pública», no se refiere a cualquier documento comercial autorizado por el Notario, sino a aquellos documentos de origen notarial que sean escrituras públicas conforme a la legislación notarial y que deben cumplir las normas de esta legislación no sólo en cuanto a la legalidad de las formas extrínsecas, sino también en cuanto a todos los demás extremos, entre los que se hallan la forma de acreditar la capacidad de los otorgantes. Así, la cuestión se concreta a que el Registrador ha de comprobar si la escritura presentada acredita la capacidad del otorgante según las normas de la legislación notarial, en cuyo caso será directamente ins-

cribible al amparo del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, toda vez que cumplidas aquellas normas (presupuesto que el artículo 1217 del Código Civil impone como necesario para que la escritura goce de los efectos que le atribuye el artículo 1218 del mismo Código) la fe pública del Notario autorizante no puede ser discutida en este punto. En cambio, si en la escritura no se han cumplido íntegramente todos los requisitos sobre dicho extremo, procederá la petición por el Registrador de documentos que suplan el defecto de la escritura.

Esos requisitos son los establecidos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley del Notariado, por el Reglamento Notarial. Concretamente, el artículo 164 de dicho Reglamento exige, con carácter general, que en las escrituras se exprese si la intervención de los otorgantes se realiza en su propio nombre o en representación de otros, reseñándose en este caso el documento del cual surge la representación, salvo cuando emane de la Ley, exigencia que, respecto de la reseña de la existencia y contenido de los documentos, viene desarrollada por los artículos 165 y 166 del mismo Reglamento, el último de los cuales exige que los documentos fehacientes de los que surge la representación se inserten (total o parcialmente, con aseveración notarial en este último caso de que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte inscrita), se incorporen a la escritura, originales o por testimonio, o se reseñen en la matriz para acompañar a la copia.

En el caso debatido, al haberse insertado las facultades del poder pertinentes al otorgamiento ateniéndose a lo prescrito en el artículo 166 del Reglamento Notarial, con aseveración del Notario de que en lo omitido no hay nada que restrinja o modifique lo transcrito, han de entenderse cumplidas las exigencias que constituyen el presupuesto necesario para que la escritura calificada goce de los efectos que le son propios y, en consecuencia, la fe pública del Notario no pueda ser discutida en este punto, máxime si se tiene en cuenta que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria la Registradora puede calificar la suficiencia del poder únicamente por lo que resulte de la referida inserción de las facultades representativas —y de los asientos del Registro—, sin que pueda basar su calificación en meras conjeturas o hipótesis claramente alejadas de los propios términos de dicha inserción, contrarias al buen sentido en la interpretación de los mismos y que, como apunta el Notario recurrente, en vez de favorecer la seguridad del tráfico jurídico lo entorpecen.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la Registradora.

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, 20 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, 4.

3796

RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villajoyosa don Pedro Horcajada Fernández-Quero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villajoyosa, don José Manresa García, a inscribir una escritura de segregación y agrupación.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villajoyosa don Pedro Horcajada Fernández-Quero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villajoyosa, don José Manresa García, a inscribir una escritura de segregación y agrupación.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Villajoyosa don Pedro Horcajada Fernández-Quero, el día 27 de noviembre de 2002, la entidad F.V., S.L., procedió a segregar de una edificación industrial, constituida en régimen de propiedad horizontal, una porción de terreno de treinta y tres áreas sesenta y seis centiáreas y ochenta y un decímetros cuadrados, desvinculando la parcela segregada de la propiedad horizontal y agrupándola con otras fincas colindantes de su propiedad. En la citada escritura, además de la referida mercantil, titular de nueve de las diez naves