

**17506** RESOLUCIÓN de 15 de septiembre de 2004, de la Presidencia de la Agencia Española de Cooperación Internacional, por la que se modifican y se renuevan becas de la convocatoria general de «Becas MAE-AECI» para los Programas IIB y IIE.

Mediante Resoluciones de la Presidencia de la Agencia Española de Cooperación Internacional de fecha 1 de junio de 2004 (BOE 24-6-04) y 19 de julio de 2004 (B.O.E. 13-8-04) se concedieron y renovaron las becas de la Convocatoria General de Becas MAE-AECI para ciudadanos extranjeros y españoles para verano 2004 y curso 2004-2005 (Resolución de fecha 25 de julio de 2003, BOE 28-08-03). Habiéndose producido circunstancias que aconsejan determinadas modificaciones, a propuesta de la

Nombre y apellidos	País	Fechas concedidas	Viaje	Matrícula
González Espinoza, Rodrigo A. ....	Chile.	01-10-2004/31-12-2004	No	No
Trujillo Navarro, Hugo Manuel .....	Perú.	01-10-2004/31-12-2004	No	No
Zaragoza García, Edgar .....	México.	01-10-2004/31-12-2004	No	No

La dotación de estas becas consiste en 1.000,00 euros mensuales y seguro médico, no farmacéutico, durante el periodo de vigencia de la beca, por un importe de 17,00 euros por mes.

Todas estas modificaciones no suponen incremento económico en el expediente de gasto aprobado con anterioridad, debido a la compensación de las cantidades no gastadas por renunciadas de beca de las siguientes personas:

Raúl Marcelo Lara Meneses.  
Cecilia del Carmen Montes.  
Jorge Luquin Ortega.

Cuarto.—Ordenar la publicación en el BOE de las becas reconocidas en esta Resolución en los términos previstos por la citada Orden Ministerial de 26 de marzo de 1992 y Resolución de 25 de julio de 2003.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer el recurso contencioso administrativo ante los Juzgados Centrales de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, de dicha jurisdicción. Potestivamente podrá interponer contra dicha Resolución, en el plazo de un mes, recurso de reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante el órgano que dicta la resolución, conforme a lo establecido en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. del 14). Todo ello, sin perjuicio de que se utilice cualquier otra vía que se considere oportuna.

Madrid, 15 de septiembre de 2004.—La Presidenta, P.D. (Resolución de 29 de diciembre de 2000, BOE 12.02.01), el Secretario General, Juan Pablo de Laiglesia y González de Peredo.

Ilmo. Sr. Director General de Relaciones Culturales y Científicas.

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**17507** RESOLUCIÓN de 3 de agosto de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la sociedad Promotora Magmar 2002, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número tres de Terrassa, don Fernando González Delso, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Jorge Cartaña Mantilla, en nombre de la sociedad Promotora Magmar 2002, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Terrassa (titular del Registro número tres), don Fernando González Delso, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Comisión de Evaluación reunida al efecto, esta Presidencia de la AECL, ha resuelto:

Primero.—Cambiar, con cargo al concepto presupuestario 134A 486.02, el programa de concesión de beca a Dña. Imen Laajili Ammari, de Túnez, del Programa IIC, periodo 01-10-2004/30-06-2005 por la adjudicación de beca del Programa IIA a partir del 01-11-2004/30-06-2005.

La dotación económica de esta beca consiste en 1.000,00 euros mensuales y seguro médico, no farmacéutico, durante el periodo de vigencia de la beca, por un importe de 17,00 euros por mes.

Segundo.—Renovar, con cargo al concepto presupuestario 134A 486.02, las becas del Programa IIE, a los beneficiarios que se detallan a continuación y por el periodo que se indica en cada caso.

### Hechos

#### I

Por medio de escritura autorizada el 9 de abril de 2003 por el Notario de Barcelona don Leopoldo Martínez de Salinas Alonso, don Francisco José T.C., en nombre y representación, como apoderado, de don Francisco T. M. y doña Isabel C. D., constituyó hipoteca sobre una finca propiedad de estos dos últimos. En dicha escritura se expresa por el Notario lo siguiente: «A los efectos prevenidos en el artículo 98 de la Ley 24/2001, y de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, hago constar que a mi juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario, en los términos que a continuación se indican».

#### II

Presentada copia la reseñada escritura en el Registro de la Propiedad número tres de Terrassa, fue objeto de calificación en la que se expresó, aparte otros defectos no recurridos (entre ellos uno relativo a la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sobre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del otorgante), los que a continuación se transcriben:

«Calificado negativamente este documento conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria por haberse observado los defectos que resultan de los siguientes...

### Fundamentos de Derecho

1.º Numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros como las de 2 de octubre de 1981, 11 de diciembre de 1991, 28 de diciembre de 1992, 25 de julio de 1998, 19 de abril de 1999, 4 de noviembre de 2000, entre otras, indican que para su calificación el Registrador ha de tener en cuenta no sólo el documento presentado sino también aquellos documentos pendientes de inscripción relativos a la misma finca.

2.º De los hechos expuestos resulta que en la fecha del otorgamiento de la escritura de hipoteca Francisco T. M. e Isabel C. D., en cuyo nombre actuó el compareciente en la escritura de hipoteca, no eran ya propietarios civiles de la finca porque la habían donado con anterioridad aunque registralmente continuaban siendo titulares de ella, según consta en la nota simple incorporada en la escritura de hipoteca ya que la donación se presentó después de la escritura de hipoteca a pesar de haberse autorizado antes...

Son defectos insubsanables los contenidos en los ... fundamentos de derecho 1.º, 2.º y ...

Terrassa, a 28 de mayo de 2003.—El Registrador (Firma ilegible). Fdo.: Don Fernando González Delso».

#### III

El Letrado don Jorge Cartaña Mantilla, en nombre de la sociedad Promotora Magmar 2002, S. L., interpuso recurso contra la anterior califi-

cación, mediante escrito fechado el 27 de junio de 2003, en el que alegó:

1.º Que según el artículo 17 de la Ley Hipotecaria el Registro debe impedir la inscripción o anotación de cualquier otro título de igual o anterior fecha que sea incompatible de presentación posterior al documento que nos ocupa. Que lo establecido en dicho artículo y en el artículo 32 del mismo texto legal se ajusta perfectamente a lo reconocido en la redacción de los hechos realizada por el Registrador. Que dichos artículos contienen el más importante de los principios registrales, consagrado en la máxima «prior in tempore potior est iure», y no puede ser de aplicación la jurisprudencia registral invocada, máxime cuando dicha jurisprudencia no se ajusta al concreto supuesto de hecho de que se trata. Que en el sentido defendido por el recurrente puede encontrarse numerosísima jurisprudencia mayor (Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1949, 18 de mayo de 1953, 10 y 20 de junio de 1975, 7 de marzo de 1981, 2 de julio de 1991 y 5 de octubre de 1993). Que debe concluirse que, al dar prioridad al título anteriormente presentado de donación, el Registrador infringe frontalmente los artículos y jurisprudencia anteriormente citados, desposeyendo ilegítimamente al primer presentador de la protección que el Registro debe ofrecerle; 2.º Que el Registrador se equivoca al sustituir arbitrariamente la labor judicial en su ámbito jurisdiccional y prejuzgar como un título con mejor derecho de acceso al Registro el presentado con posterioridad, pues aunque sí que «puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio jurídico que pretenda su acceso al Registro, aunque hay que tener en cuenta que ello sólo se podrá hacer cuando resulte con claridad de los limitados medios con que cuenta el Registrador para dicha calificación» (Resolución de esta Dirección General de 25 de septiembre de 1998), de la nota de calificación no se desprende que el documento presentado sea inválido ni mucho menos nulo. Que, a mayor abundamiento, cabe decir que serán los titulares dominicales quienes deban instar, si lo estiman conveniente, la correspondiente acción si desean que la instancia jurisdiccional correspondiente ordene al Registro la cancelación del asiento anterior. Que el Registrador no sólo invade el ámbito de las competencias propias del orden jurisdiccional, sino que para valorar la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos atiende a un documento de posterior presentación y no a lo que resulta de la escritura presentada y del Registro al tiempo de la presentación; 3.º Que a pesar de que el poder para recibir dinero en préstamo y constituir garantía hipotecaria estaba revocado en la fecha del otorgamiento, ello no puede perjudicar al ahora recurrente, puesto que éste contrató de buena fe, confiando en la exactitud del contenido del Registro, a través del cual el otorgante creó la absoluta apariencia de poseer el poder suficiente que incluso el Notario autorizando validó, sin que pudieran advertir ni el recurrente ni el Notario la revocación de tal apoderamiento. Que el hecho de que los propietarios y otorgantes del poder sean los padres, el apoderado firmante del préstamo el hijo y la beneficiaria de la donación sea la hija, así como las posibles disputas familiares no deben afectar al tercero de buena fe que se ampara en la protección registral, sin que el Registrador pueda hacer de Juez. Que en este sentido se ha manifestado en numerosas ocasiones el Tribunal Supremo, según el cual los principios de seguridad jurídica y protección de terceros de buena fe imponen que no se haya de perjudicar a dichos terceros por limitación, abuso o extralimitación del poder de representación que no se hayan podido conocer ni racionalmente prever (cfr. Sentencias de 21 de junio de 1943, 5 de diciembre de 1958, 20 de marzo de 1964, 17 de mayo de 1971, 10 de febrero y 3 de julio de 1976, 11 de enero de 1979, 8 de febrero de 1983, 13 de julio de 1987, 22 de junio de 1989, 1 de marzo de 1990, 18 de marzo de 1993, 26 de mayo de 1994 y 27 de septiembre de 1995; 4.º Que en los hechos de que se trata cabe apreciar circunstancias que, al margen de las posibles responsabilidades que de ellas pueden derivarse, permiten entender que los poderdantes -también donantes-, la donataria y el apoderado que otorgó la escritura de hipoteca actuaron con infracción de la norma del artículo 7 del Código Civil.

#### IV

Mediante escrito fechado el 2 de julio de 2003, el Notario autorizante de la referida escritura de préstamo con garantía hipotecaria objeto de la calificación ahora recurrida, y aparte otras alegaciones relativas al cumplimiento de lo establecido en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (que resulta innecesario detallar, por tratarse de un defecto que no ha sido objeto de impugnación), informó que respecto de la facultad dispositiva y legitimación del hipotecante, sólo es posible hacer constar que de la información registral que se incorporó a la escritura resulta la titularidad de los mandantes sin que existieran cargas, gravámenes ni limitaciones que impidieran la constitución de la hipoteca.

#### V

Por escrito fechado el 3 de julio de 2003, la referida donataria, doña María Dolores T. C., alegó: 1.º Que el Registrador no ha vulnerado el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, porque debe tener en cuenta para su calificación no sólo el documento presentado sino aquéllos pendientes de inscripción relativos a la misma finca, de modo que si por ese motivo conoce que quien otorgó una escritura no tenía ya potestad para hacerlo al no ser ya propietario, debe necesariamente valorarlo en la calificación, pues de lo contrario, se estaría fomentando una disociación entre la verdad material y la registral, vulnerando, entre otros, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; 2.º Que, precisamente, este artículo 18 de la Ley Hipotecaria da cobertura legal a la actuación del Registrador, puesto que no se mencionan en la calificación datos que no obren en los títulos presentados o en los asientos del Registro; 3.º Que, respecto de la infracción de los artículos 1709 y siguientes del Código Civil que alega el recurrente, hay que tener en cuenta que la nota de calificación nada expresa sobre tal extremo, si bien debe advertirse que en la escritura de revocación consta fehacientemente que el apoderado tuvo conocimiento de dicha causa de extinción del poder y que manifestó que no podía entregar copia autorizada del poder porque carecía de ella, por lo que no puede exigirse mayor diligencia a los poderdantes; 4.º Que la alegación sobre la violación del artículo 7 del Código Civil se basa en una relación de hechos que no es cierta puesto que se había instado la devolución de copia del poder.

#### VI

El Registrador de la Propiedad, mediante escrito de 11 de julio de 2003, emitió informe en el que, aparte otras consideraciones relativas a la revocación del poder (que, según reconoce no puede ser objeto del presente recurso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria) y a las alegaciones formuladas por el Notario respecto del reflejo del poder del hipotecante en la escritura calificada (extremo que tampoco puede ser analizado en este expediente, por no haber sido incluido en el objeto del recurso interpuesto), reiteró los argumentos expresados en la calificación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259, 1732, 1734, y 1738 del Código civil, 1, 17, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; y las Resoluciones de 23 de octubre de 2001, 8 de mayo de 2002, 9 de abril, 3 y 23 de junio, 19 de julio y 8 de noviembre de 2003.

1. En el presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias fácticas: a) El 9 de abril de 2003 se presentó en el Registro de la Propiedad una escritura autorizada el mismo día mediante la cual un apoderado de los titulares registrales de determinada finca constituyó hipoteca sobre ésta; b) El 10 de abril de 2003 se presentó en el referido Registro otra escritura autorizada el 27 de marzo de 2003 por la que dichos titulares registrales donaron la misma finca a una hija suya; c) El Registrador de la Propiedad denegó la inscripción de la hipoteca porque, a su juicio y aparte otros defectos no recurridos, según la doctrina de esta Dirección General el Registrador ha de tener en cuenta para su calificación no sólo el documento presentado sino también aquellos pendientes de inscripción relativos a la misma finca, y de ello resulta que cuando se constituyó la hipoteca los representados ya no eran propietarios civiles de la finca hipotecada aunque registralmente seguían siendo titulares de ella; d) Aunque no se había presentado en el momento de la calificación, se aporta ahora a este expediente una escritura de 30 de enero de 2003 por la que se había revocado el poder invocado por el hipotecante.

2. 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 los anteriores al documento presentado. Según doctrina reiterada de esta Dirección (cfr., por todas, las Resoluciones citadas en los Vistos), 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 escritura

de donación, como documento incompatible con el título objeto de otro asiento antecedente del Diario, no puede ser tomada en cuenta como medio de calificación del título previamente presentado.

Por otra parte, respecto de la escritura de revocación del poder alegado, y aunque no constituye cuestión que deba resolverse en este recurso por no haberse presentado aquella en el momento de la calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), cabe añadir, a mayor abundamiento, que (como formularon las Resoluciones de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003) habría de seguirse el mismo criterio, de suerte que no existiendo 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 a lo que resulte de ella también a la hora de enjuiciar si la representación de los hipotecantes ha quedado o no debidamente acreditada, sin perjuicio de las consecuencias que dicha revocación pudiera tener mediante la posible revisión judicial.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador únicamente respecto de los defectos 1.º y 2.º de los expresados en la calificación que han sido objeto impugnación.

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, 3 de agosto de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Terrassa.

**17508** *RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por los Notarios de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés y don Miguel Ángel de la Fuente del Real contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número catorce de Zaragoza, doña María Esmeralda Pascual Chércoles, a inscribir determinadas escrituras de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por los Notarios de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés y don Miguel Ángel de la Fuente del Real contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Zaragoza (titular del Registro número catorce), doña María Esmeralda Pascual Chércoles, a inscribir determinadas escrituras de compraventa.

#### Hechos

##### I

Por medio de escrituras autorizadas por el Notario de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés los días 3, 12, y 29 de diciembre (bajo números de protocolo 3076 y 3078, las del primero de tales días, 3177 y 3185, las del día 12, y 3328, 3332 y 3333, las del día 29) y por el Notario de la misma capital don Miguel Ángel de la Fuente del Real el 16 de enero de 2004, bajo número 156 de protocolo, la sociedad Desarrollo Modular Inmobiliario, S. A., en liquidación, vendió a cada uno de los compradores que otorgaron dichas escrituras determinados elementos privativos que integran la propiedad horizontal del edificio «Pasaje de los Giles» en Zaragoza.

Asimismo (y aparte otras de constitución de hipoteca autorizadas por el Notario Sr. Cortés Valdés), mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Miguel Ángel de la Fuente del Real el 15 de enero de 2004 se constituyó hipoteca sobre una de las fincas que fue objeto de compraventa por la referida escritura número 3185 de 12 de diciembre.

En algunas de las referidas escrituras (las números 3333 y 156) se expresa que ambas partes convinieron en documentos privados anteriores (5 de junio de 2001 y 9 de noviembre, respectivamente) la adquisición de la respectiva finca por determinado precio que se especifica, por lo que llevando a cabo la compraventa que tienen concertada se otorga la escritura de compraventa. Y en las escrituras números 3078, 3177, 3185, 3328 y 3332 se expresa lo siguiente: «... la finca de referencia está en período de construcción, previéndose su terminación no más tarde del 30 de diciembre de 2003. Y deseando la sociedad vendedora cumplir sus compromisos con la parte compradora, va a otorgar la presente escritura en la forma y con las modalidades que se contienen en las siguientes estipulaciones...».

En representación de la sociedad vendedora, en liquidación, otorga tales escrituras el liquidador del que se expresa que está especialmente facultado para vender bienes integrados en el llamado «Pasaje de los Giles» sin acudir a subasta pública, por acuerdos de la Junta General Extraordinaria de 20 de noviembre de 2003, elevados a público mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Eloy Jiménez Pérez el 2 de diciembre de 2003, número 3573 de protocolo, de cuya copia autorizada, que se exhibe, se incorpora fotocopia. Por tales acuerdos se adoptaron por unanimidad de los asistentes a dicha Junta (titulares del 73,41% del capital social) se facultó expresamente al liquidador único de la sociedad «para que previa aceptación del cargo para el que ha sido nombrado, para que pueda comparecer ante Notario y otorgar las escrituras públicas de compraventa precisas respecto de los pisos, trasteros y locales comerciales integrados en el denominado «Pasaje de los Giles» de Zaragoza, cuya rehabilitación ha acometido Desarrollo Modular Inmobiliario, S. A.».

##### II

Presentada copia la reseñadas escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad número catorce de Zaragoza, fueron objeto de la siguiente calificación:

«Calificado el precedente documento, se deniega su inscripción por el siguiente defecto insubsanable:

Otorgada la venta de un bien inmueble por el liquidador de Desarrollo Modular Inmobiliario, S. A., en base al acuerdo de 20 de noviembre de 2003, certificación que se incorpora a la escritura calificada, sin que se acredite su inscripción en el Registro Mercantil, y por el que se autoriza al liquidador para la venta directa de los bienes de la sociedad, este acuerdo no es suficiente para eximir de la necesidad de la venta en pública subasta que exige el artículo 272 de L.S.A., en cuanto no está adoptado por la totalidad del capital social en Junta Universal, y por acuerdo unánime de todos los socios, ni en su caso en el acuerdo se determinan las bases y condiciones precisas a los que han de sujetarse las futuras ventas a realizar por el legislador (sic).

#### Hechos

1. Escritura por el que el liquidador vende directamente un bien inmueble de la sociedad.

2. Junta General Extraordinaria de 20 de noviembre de 2003 con la concurrencia del 73,41 por ciento del capital social, en el que se adopta por unanimidad de los asistentes el siguiente acuerdo: «Facultar al liquidador único de la sociedad, don Jesús Ángel Lacruz Blanco, para previa aceptación ante Notario del cargo para el que ha sido nombrado, para que pueda comparecer ante Notario y otorgar las escrituras públicas de compraventa, respecto de los pisos, trasteros y locales comerciales integrados en el denominado «Pasaje de los Giles» de Zaragoza, cuya rehabilitación ha acometido Desarrollo Modular Inmobiliario, S. A.».

#### Fundamentos de Derecho

La enajenación de los bienes sociales viene encomendada legalmente a los liquidadores, si bien, cuando se trata de una sociedad anónima y la misma tiene por objeto bienes inmuebles, el artículo 272 LSA, establece que «se venderán necesariamente en subasta pública». Aunque en el período de liquidación la Junta General conserva la facultad de acordar lo que estime más conveniente para los intereses sociales -artículo 271 LSA-, se entiende que esa facultad no puede ser omnímoda hasta el punto de dejar sin efecto esa norma imperativa que no está referida a la protección a los intereses sociales sino a la protección de los intereses personales de los socios.

De la sentencia del TS. de 5 de marzo de 1965, que comienza la pauta doctrinal jurisprudencial posterior, y de la DGRN de 5 de noviembre de 1997, resulta:

A) Que la necesidad de la pública subasta se fundamenta en la protección de los intereses de los socios, como garantía del haber líquido a repartir y, por tanto, de la cuota de cada uno de ellos.

B) Que el acuerdo de la Junta eximiendo de la subasta la enajenación de bienes inmuebles no es válido, salvo cuando aquella sea universal, de lo que se desprende que esa exigencia sólo puede ser suprimida por la voluntad unánime de todos los socios, ya que cada uno de los socios está decidiendo en su propio interés. Es un caso en el que la norma general de las mayorías para la adopción de los acuerdos sociales no tiene aplicación, ya que no se trata de un acuerdo societario, sino de la disposición de cada socio respecto a su particular interés en el resultado de la liqui-