

expensas de lo que se declare en la futura sentencia acerca de la validez de la opción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el defecto de la nota 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 siguientes de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de enero de 2006.—La Directora General. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 11 de Madrid.

## 2520

*RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Sevilla don Juan López Alonso, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 9 de Sevilla a inscribir una escritura de ampliación de declaración de obra de reforma y ampliación y división horizontal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla don Juan López Alonso, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad titular del Registro número 9 de Sevilla, a inscribir una escritura de ampliación de declaración de obra de reforma y ampliación y división horizontal.

### Hechos

#### I

Mediante escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal autorizada por el Notario recurrente el día 27 de octubre de 2004 (protocolo 3009), los esposos don Rafael Salas Campuzano y doña Josefa Jiménez Yerga declaraban determinadas obras de ampliación efectuadas sobre una casa de su propiedad (finca registral 8.083 del citado Registro de la Propiedad número 9 de Sevilla) para posteriormente, y en la misma escritura, dividirla en régimen de propiedad horizontal, resultando dos entidades independientes (un local comercial y un piso vivienda).

#### II

Presentada la anterior escritura en el citado Registro de la Propiedad, dio origen a una primera calificación y tras una diligencia de subsanación, se presentó nuevamente la escritura al citado registro dando origen a la siguiente calificación, que es la que ahora se recurre: «Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria. Hechos: Presentado nuevamente el documento que se califica el 4 de febrero último, es decir, transcurrido el plazo de un mes que prevé el artículo 326, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria para recurrirlo, en unión es escrito del señor notario autorizante en el que se solicita que se emita una nueva calificación; a la vista de la misma, de los argumentos en él contenidos y a la vista de la nota precedente, procedo a emitir nueva calificación a instancia del notario autorizante en los siguientes términos: 1. Rectifico la calificación del número 2 de la nota, erróneamente extendida en este título, por constar en él por dónde tienen acceso los elementos privativos de la división horizontal (se redactó para otro título del mismo notario, protocolo 3022/04 y no se ha suprimido al imprimir la nota). 2. Mantengo el defecto número «1: No consta la superficie útil de cada uno de los elementos privativos resultantes de la División Horizontal a que se refiere el documento, sólo consta la superficie construida, que no es estrictamente la «superficie propia» de cada finca, porque ésta va incrementada con la que teóricamente les corresponde a cada uno en la superficie, de los elementos comunes.» Fundamentos de derecho. 1) La medida superficial de las fincas en un requisito que imprescindiblemente, ha de constar en la inscripción: Artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria: «Toda Inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad expresará las circunstancias siguientes: 1. La medida superficial del inmueble». Artículo 51.4: «la medida superficial se expresará en todo caso.» 2) La duda surge al definir qué se entiende por medida superficial de cada elemento privativo; si ha de ser la útil o basta con la construida. Entiendo que la útil por los siguientes argumentos: A) Ante todo hay que definir qué se entiende por superficie útil y construida. Pres-

cindiendo de definiciones doctrinales, hay dos definiciones legales que, aunque contenidas en la legislación de VPO, son perfectamente aplicables como elemento interpretativo (artículos 3.4.º y 4, 1.ª del Código Civil). Artículo 5 del Decreto 2114/68, de 24 de Julio: Se entenderá por: b) Superficie construida por vivienda la que resulte para cada una de las viviendas medida en la forma indicada en el apartado anterior, en incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio. d) Superficie útil por vivienda: la construida con deducción de la ocupada por muros y tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio. Artículo 4 del Real Decreto 3148/1978: «Superficie útil: Se entiende por superficie útil de la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso.» En conclusión: parece que puede deducirse que la medida superficial de un piso o local es la suya propia comprendida dentro de sus linderos, es decir, la superficie definida como útil. 3) Además, el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, norma de derecho imperativo, exige la constancia de la superficie útil de los distintos elementos privativos, por ser uno de los módulos legalmente previstos para la fijación de las cuotas de participación: «En el mismo título (el constitutivo de la división horizontal) se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local. para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local.» 4) Además, una interpretación racional de la norma parece imponerla necesidad de su constancia en las inscripciones, como dato de indiscutible interés para los adquirentes de los pisos o locales, En este sentido: Sentencia del Tribunal Supremo 277/2002, de 20 de marzo, que declaró la nulidad de la venta de una vivienda por no constar la superficie útil de la misma, y 5) Finalmente, viene exigida por las normas sobre publicidad de compraventa y arrendamiento de viviendas (artículo 4-30 del Real Decreto 515/1989). A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado —artículo 324 de la Ley Hipotecaria— en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación —artículo 326 de la Ley Hipotecaria—, debiéndose presentar el escrito de interposición bien en este Registro de la Propiedad —artículo 327 Ley Hipotecaria, bien en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre. Asimismo, el interesado podrá instar una nueva calificación conforme a las reglas contenidas en el Real Decreto 1.039/2.003 de 1 de agosto, publicado en el B.O.E. n.º 84, de 2 de agosto. Dicha nueva calificación deberá solicitarse en principio ante el Sr. Registrador de Écija, siempre y cuando no haya habido otro interesado que haya ejercitado el mismo derecho en cuanto a otro título respecto al mismo Registrador, señalándose por el Colegio de Registradores quien sea en tal casa el Registrador competente.

Sevilla a 21 de febrero de 2005.—La Registrador, M.ª Luisa Moreno-Torres Camy (firma ilegible). No se practica prórroga del asiento de presentación, por hallarse vigente la practicada con motivo de la anterior nota de defectos.

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo, y alegó: «Que le ha sido notificada con fecha 25 de febrero de 2005, calificación negativa formulada por doña María Luisa Guerra Nevado (en realidad, doña María Luisa Moreno-Torres Camy), Registradora de la Propiedad del Registro número 9 de los de Sevilla por la que se deniega la inscripción en dicho Registro de Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal autorizada por el Notario que suscribe con fecha 27 de octubre de 2004, con el número 3.009 de protocolo. Se acompaña con el presente escrito ejemplar de la calificación que se recurre, y copia auténtica por mi autorizada de la escritura objeto de dicha calificación. Que por medio del presente escrito interpone contra la calificación registral expresada, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos: Se dan por reproducidos los consignados en la calificación. Fundamentos de derecho. Primero: Artículo 325.b) de la Ley Hipotecaria.—De conformidad con el cual, el Notario autorizante del título puede plantearse la cuestión de que ha de entenderse por la misma; construida, útil, construida con inclusión de elementos comunes, etc. En este sentido se considera relevante el párrafo segundo del apartado 4.º del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, que señala que la descripción de las fincas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados del plano oficial, e incluso en los párrafos siguientes de este precepto (que fueron declarados nulos por la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001) se hacía referencia a la posibilidad de identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) del reglamento que se remite a la posibilidad de utilización de la cartografía catastral. Del precepto mencionado se

deduce que la descripción es preferentemente perimetral sobre la base de los linderos de la finca, entendiéndose la superficie como el espacio comprendido en dichos linderos, que proyectan y fijan el ámbito espacial del derecho de propiedad y del aprovechamiento urbanístico inherente al mismo. Cabe citar, además, en el sentido expresado, el artículo sexto del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que señala que «A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad. En su consecuencia, la exigencia de los artículos precitados, 9 de la Ley y 51 del Reglamento inherentes a la constancia de la medida superficial de la finca, no puede sino ser entendida como expresión de la superficie de la finca delimitada por los linderos de la misma, expresada ésta superficie con arreglo al sistema métrico decimal, y parece obvio que aplicado ello a viviendas o locales resultantes de la división en régimen de propiedad horizontal, dicha superficie perimetral no es otra que la superficie construida entendida ésta como la comprendida dentro de los linderos de la finca. Cabe resaltar por último que el propio catastro, en las correspondientes certificaciones catastrales y gráficas, expresa en el apartado relativo a los datos del Inmueble, la superficie construida y la superficie del suelo sin referencia alguna a la superficie útil. Tercero.—Artículos 45 y 53 del Real Decreto 1.093/1997 de 4 de Julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza Urbanística. El artículo 45 regula la inscripción de las obras nuevas, y sólo exige entre otras circunstancias, se consigne el total de los metros cuadrados edificados y el artículo 53, relativo a los requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal, en su apartado b), si contiene una referencia a la superficie útil, pero sólo nuevamente para el supuesto de transmisión de cuota indivisa que conlleva el uso exclusivo de una plaza de aparcamiento. Por ello si para la inscripción de una Obra Nueva, el precitado artículo 45, regla especial a estos efectos, sólo exige la constancia de la totalidad de los metros cuadrados edificados, y ello debe ser equivalente a la superficie construida, que no puede ser otra que la total superficie de la finca delimitada por sus linderos como se ha señalado anteriormente y sólo esta norma o cuerpo legal, se refiere a superficie útil para el supuesto de cuota indivisa de finca destinada a garaje, no se puede sostener la exigencia pretendida en la calificación que se recurre. Cuarto.—En la calificación que se recurre se invoca el artículo 5 del Decreto 2114/68, de 24 de julio, y artículo 4 del Decreto 3148/1978, y artículo 4.º del Real Decreto 515/1989, normas éstas extrañas a la cuestión que nos ocupa, y en base a las cuales no se puede sostener la exigencia pretendida. En todo caso es de observar, como los dos primeros artículos señalados contienen una definición distinta de la llamada superficie útil ¿cuál es la que ha de adoptarse? Y a mayor abundamiento, si no existe una definición clara y precisa del concepto y no existe norma imperativa que exija —sic— su constancia en la descripción de las fincas que se forman por división horizontal, como puede rechazarse la inscripción por no constar la superficie útil si incluso no se sabe a ciencia cierta cuál es y como puede determinarse. En la calificación, tras la cita de los preceptos mencionados, se afirma «parece que puede deducirse que la medida superficial de un piso o local es la suya propia comprendida dentro de sus linderos, es decir, la superficie definida como útil.» Parece que se modula la calificación, se reconoce que lo que ha de expresarse es la medida superficial que es la superficie propia comprendida dentro de los linderos de la finca, a lo que este Notario muestra su completa conformidad, y enlaza con lo expresado en el fundamento primero, pero, ¿es ello la superficie llamada útil? Puede afirmarse que la medida superficial delimitada por los linderos de la finca ha de comprender necesariamente, elementos estructurales, tales como pilares, muros maestros, tabiques, etc., lo que ya no se corresponde con la definición que establece el artículo 5.º del Decreto de 24 de julio de 1968, que deduce la ocupada por muros y tabiques. En definitiva, en la escritura objeto de calificación se describen los diferentes elementos que se constituyen en régimen de propiedad, integrados por dos fincas, se expresan sus linderos y se consigna su respectiva superficie, que se nomina como construida, pero entendida ésta como la comprendida dentro de los linderos expresados de cada finca. Se cita, además, en la calificación, y ello como norma de derecho imperativo, el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, y se afirma que dicho precepto: exige la constancia de la superficie útil; debemos nuevamente discrepar de dicha interpretación; el precepto exige tratándose de la descripción de cada piso o local, que se fije su «extensión, linderos, planta en que se hallare y anejos», y aquí nada precisa de superficie útil, sino «extensión» y junto a ello lo que el precepto exige de modo imperativo es que se consigne la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, para cuya fijación señala diversos elementos que han de tomarse como base para su determinación, entre ellos la superficie útil, pero ello no puede entenderse en modo alguno como exigencia imperativa de la constancia de la expresada superficie en cuanto sólo sobre la misma deba fijarse el coeficiente, que por el contrario puede quedar determinado por cualesquiera otros de los elementos que el precepto señala o por una combinación de los mismos, según la determinación que

se efectúe por el titular al tiempo de la constitución del régimen de propiedad horizontal». Y solicitaba a este Centro directivo, que, teniendo por presentado el escrito y documentos que se acompañan, se sirviera admitirlos y tener por interpuesto recurso contra la calificación registral precitada, dictando resolución revocando la calificación y ordenando la inscripción en el registro de la propiedad del título.

#### IV

La Registradora de la Propiedad, una vez recibido el recurso, formó expediente y emitió el preceptivo informe, remitiéndole a este Centro directivo mediante escrito de 7 de abril de 2005.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 de la Ley 49/1960 (de Propiedad Horizontal), 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.4 de su Reglamento, 45 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística); la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2002, y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de septiembre de 2003, 14 de febrero de 2004 y 23 de febrero de 2005.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

a) En la escritura cuya calificación negativa ahora se recurre se constituye una edificación en régimen de propiedad horizontal, resultando dos entidades independientes, expresándose en ambas, a la hora de indicar su extensión, lo siguiente: «... Tiene una superficie construida de...»; o bien: «... con una superficie construida de...».

b) La titular del Registro de la Propiedad número 9 de Sevilla suspende la inscripción de dicha escritura por no constar, en la descripción de cada uno de los elementos privativos resultantes de la división horizontal, su superficie útil, entendiéndose que la referencia a la superficie construida que se contiene en la escritura no es estrictamente la «superficie propia» de cada finca, puesto que va incrementada con la que teóricamente corresponde a cada uno en la superficie de los elementos comunes. Añadía, además, que, a efectos de definir qué se entiende por medida superficial de cada elemento privativo, debía estimarse, como concepto más adecuado, el de superficie útil, ya que la medida superficial de un piso o local es la suya propia comprendida dentro de sus linderos, es decir, la superficie definida como útil (en la nota de calificación cita, en su apoyo, varias definiciones tomadas de la legislación sobre viviendas de protección oficial).

c) El Notario autorizante de la escritura recurre contra la anterior calificación.

2. Centrada así la cuestión, procede de la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación recurrida, si se tiene en cuenta:

a) La improcedencia de tomar en consideración, para resolver la cuestión planteada en el recurso, aquellas exigencias que vengan impuestas a efectos de cumplir con determinados requisitos de naturaleza administrativa (estos últimos, básicamente, mecanismos de control y de marcado carácter sectorial, como ocurre, por ejemplo, con la legislación sobre Viviendas de Protección Oficial), toda vez que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el 51 de su Reglamento hablan, sin más, de «medida superficial»; expresión, por cierto, usualmente entendida como superficie construida, sin que sea labor del Registrador efectuar una interpretación correctora de tal expresión, ni distinguir donde la ley no distingue.

Por cierto, y en esta línea, es interesante poner de relieve como una disposición de tanta incidencia y trascendencia práctica como la O.M (Ministerio de Economía) 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, contempla diversas definiciones de lo que ha de entenderse por superficie (superficie comprobada; superficie construida con o sin partes comunes; superficie útil; superficie utilizable o computable...).

b) El criterio adoptado por la legislación hipotecaria en un precepto como el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, que alude al «total de los metros cuadrados edificados», concepto que es entendido, generalmente, como equivalente a superficie construida, sin que eventualmente procediera tener en cuenta, como posible criterio interpretativo en apoyo de la postura mantenida en la nota de calificación, lo que en su día se estableció en el párrafo 3.º del artículo 68 del Reglamento Hipotecario (en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 1867/1998), dados los términos de la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.

3. Cuestión distinta sería la conveniencia de que las descripciones de las construcciones (especialmente las entidades independientes integradas en una propiedad horizontal) incluyeran, como requisito exigible tanto respecto del título como de la ulterior inscripción registral, la mención, o referencia, a su superficie útil, algo que evidentemente podría establecer el legislador, por ejemplo, en aras de una mayor o mejor pro-

tección de los consumidores y usuarios (vid. en tal sentido el artículo 17 de la Ley Catalana de la Vivienda; Ley 24/1991, de 29 de noviembre); pero esa es una decisión que corresponde adoptar a otras instancias y sólo a ellas, y no al Registrador en su función calificadora.

Tampoco hay que olvidar, por último, que el caso contemplado por la sentencia del Tribunal Supremo que la Registradora cita en su nota, se refiere a una problemática referida a la compraventa de una vivienda en fase de construcción, siendo motivo determinante de la decisión del Alto Tribunal, no tanto la inexpressión de su superficie útil, sino el hecho de que, en la fase de cumplimiento contractual, se hubiera operado un cambio cualitativo en la prestación pactada que alteraba el sinalagma contractual, algo que, en el caso objeto de dicha sentencia, se entendió como una alteración de la prestación debida; por cierto, de tal entidad esa alteración que se equiparó a un «aliud pro alio».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando la nota de calificación recurrida.

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, 9 de enero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad número 9 de Sevilla.

## 2521

*RESOLUCIÓN de 10 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Javier Sánchez Gutiérrez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Javier Sánchez Gutiérrez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

Mediante escritura de 7 de octubre de 2004, autorizada por don José Periel García, entonces Notario de Madrid, bajo el número 3.857 de su protocolo, don Francisco Javier de Lizarza Inda, actuando en representación de la sociedad «Terrenos de España, S. A.», vendió a don Javier Sánchez Gutiérrez y su esposa doña Fátima Kajona Cuadrado una parcela de terreno.

La representación de la sociedad vendedora resultaba del apoderamiento conferido al compareciente señor Lizarza por dicha compañía a través de una comisión nombrada judicialmente en el marco de aprobación de un convenio de suspensión de pagos. Dicho apoderamiento derivaba, en suma, de cuatro escrituras públicas, cuyas respectivas copias autorizadas fueron exhibidas por el apoderado, afirmando su vigencia, al Notario autorizante de la compraventa, quien, dando reflejo de todo ello, formuló entonces de modo explícito su juicio de suficiencia acerca de la representación invocada.

#### II

Presentada copia de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad correspondiente (que causó el 7 de octubre de 2004, asiento de presentación número 1287, Diario 50; retirada y devuelta al Registro el 20 de octubre de 2004), fue objeto de calificación registral del siguiente tenor:

«Suspendida la inscripción del precedente documento porque el compareciente don Javier Lizarza Indra no tiene facultades suficientes para actuar en nombre de la comisión de acreedores nombrada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 12 de Madrid por auto de fecha 11 de diciembre de 1976 que es quien, según él, ostenta la representación legal de la entidad titular del derecho que se transmite, porque, según consta en numerosos asientos de este registro, dicha comisión fue disuelta en virtud de escritura otorgada por tres de los cuatro miembros que la integraban —don Antonio Roldán Garrido, don Manuel Vila Vila y don Eduardo Campos Benavente—, no habiendo comparecido el

cuarto, don Luis F. García Mauriño por haber fallecido con anterioridad (Art. 1.732, apartado C del CC).

En dicha escritura, que, como ya se ha dicho, consta relacionada en numerosos asientos de este registro, los citados comparecientes dieron por finalizados los trabajos que les habían sido encomendados y, en consecuencia, disolvieron la comisión que, al objeto de ejecutar los acuerdos alcanzados en el convenio, se había constituido. Seguidamente, señalaron que los únicos contratos de compraventa celebrados y documentados con anterioridad a la fecha de 23 de julio de 1975 por la entidad sujeta al convenio de acreedores que reconocían como otorgados por ella eran los que quedaron unidos a la escritura en cuestión al objeto de facilitar su elevación a públicos cuando así fuere menester. En cuanto al resto de los actos, se dijo expresamente que “cualquier incidencia ajena a los mismos, a los contratos privados que se protocolizaron, o relativa a otras propiedades deberá ser incumbencia de la sociedad o de su representación legal”.

En consecuencia, este último régimen es el que hay que aplicar para llevar a cabo el contrato de que aquí se trata. Ahora bien, dado que no consta que la sociedad vendedora haya adaptado sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas de 27 de diciembre de 1989 y, al ser su capital inferior a diez millones de pesetas, según resulta de su inscripción primera, la misma ha quedado disuelta de pleno derecho y cesado la representación de los administradores, por lo que ha de procederse al nombramiento de liquidadores y a su inscripción en el RM. Otra posibilidad para inscribir la compraventa de parcelas inscritas a nombre de la citada sociedad sería la tramitación del oportuno procedimiento judicial.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que fija el art. 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la nota del Registrador que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá instar en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones, previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en la forma que determina el artículo 19 bis de dicha Ley (redactados ambos por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social), determinado dicho cuadro por Real Decreto de 31 de julio de 2003; o recurrir ante la Dirección General del Registro y del Notariado, en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación, recurso que deberá presentarse en el Registro que calificó el documento, directamente o en la forma prevista en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, con sujeción a lo previsto en los artículos 324 y siguientes de dicha Ley (todos ellos redactados con arreglo a la Ley 24/2001 antes citada). Alcalá de Henares a 27 de octubre de 2004.—Fdo. Enrique Rajoy Brey. (Hay una firma ilegible. Está el sello del Registro de la Propiedad n.º 4 de Alcalá de Henares).»

Dicho título fue presentado nuevamente el 13 de diciembre de 2004, y fue objeto de la siguiente calificación:

«Presentada nuevamente la anterior escritura y solicitada la extensión de una nueva calificación se reitera que el compareciente don Javier Lizarza Indra no tiene facultades suficientes para actuar en nombre de la comisión de acreedores nombrada por el Juzgado de primera instancia e instrucción número 12 de Madrid por auto de fecha 11 de diciembre de 1976 que es quien, según él, ostenta la representación legal de la entidad titular del derecho que se transmite, porque, según consta en numerosos asientos de este registro, dicho poder está revocado por dos causas:

1.º Porque dicha comisión fue disuelta en virtud de escritura otorgada por tres de los cuatro miembros que la integraban —don Antonio Roldán Garrido, don Manuel Vila Vila y don Eduardo Campos Benavente—, no habiendo comparecido el cuarto, don Luis F. García Mauriño por haber fallecido con anterioridad (Art. 1732 del CC).

En dicha escritura, que, como ya se ha dicho, consta relacionada en numerosos asientos de este registro, los citados comparecientes dieron por finalizados los trabajos que les habían sido encomendados y, en consecuencia, disolvieron la comisión que, al objeto de ejecutar los acuerdos alcanzados en el convenio, se había constituido. Seguidamente, señalaron que los únicos contratos de compraventa celebrados y documentados con anterioridad a la fecha de 23 de julio de 1975 por la entidad sujeta al convenio de acreedores que reconocían como otorgados por ella eran los que quedaron unidos a la escritura en cuestión al objeto de facilitar su elevación a públicos cuando así fuere menester. En cuanto al resto de los actos, se dijo expresamente que “cualquier incidencia ajena a los mismos, a los contratos privados que se protocolizaron, o relativa a otras propiedades deberá ser incumbencia de la sociedad o de su representación legal”. Por ello, tampoco cabe entender que el apoderado esté llevando a cabo los actos que, como consecuencia de dicha disolución de la comisión, ésta hubiera dejado pendientes ya que esta interpretación sólo cabría respecto de los que ella misma interpretó que quedaban efectivamente pendientes (la elevación a públicos de los documentos que reconocieron en el acta citada).

En consecuencia, este último régimen es el que hay que aplicar para llevar a cabo el contrato de que aquí se trata. Ahora bien, dado que no