

se, 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 como no pudo apreciar la cualidad de factor notorio del señor Ibáñez, que ha otorgado unas 900 escrituras de compraventa de pisos y locales en representación de «Zafer, 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 8 de noviembre de 1982;

Considerando que la Sociedad Anónima «Zafer», 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 confiándole 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 omnicompreensivo 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 dominus 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 gravámenes 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 encuentran 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 —apar-

te 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.º 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, 11 de octubre de 1983.—El Director general, Francisco Mata Pallarés.

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

29395

*RESOLUCION de 18 de octubre de 1983, de la Dirección General de Registros y Notariado, en ejecución de la Orden de 22 de abril de 1983, por la que se dejan sin efecto las agrupaciones provisionales de los Registros de la Propiedad de Barco de Valdeorras-Puebla de Trives; Brihuega-Cogolludo; Castrojeriz-Villadiego; Monforte-Quiroga; Pozoblanco-Hinojosa del Duque; Tremp-Sort; San Vicente de la Barquera-Potes, de modo que todos ellos funcionen con independencia.*

El Decreto 1850/1967, de 22 de julio, dispuso que, con carácter provisional, pudiera ser designado un solo titular que desempeñara dos o más Registros de la Propiedad.

Teniendo en cuenta que por Orden ministerial de 22 de abril de 1983, se dispuso la desagrupación de aquellos Registros agrupados que estuviesen vacantes en dicha fecha, así como los que vacasen en lo sucesivo,

En ejecución de dichas normas, esta Dirección General ha acordado:

Primero.—Dejar sin efecto las agrupaciones provisionales de los Registros de la Propiedad de:

Barco de Valdeorras-Puebla de Trives.  
Brihuega-Cogolludo  
Castrojeriz-Villadiego.  
Monforte-Quiroga.  
Pozoblanco-Hinojosa del Duque.  
Tremp-Sort.

San Vicente de la Barquera-Potes, de modo que todos ellos funcionen con independencia.

Segundo.—Anunciar las respectivas vacantes para ser previstas en el inmediato concurso ordinario que se anuncie, conforme a lo dispuesto en los artículos 284 de la Ley Hipotecaria y 497 de su Reglamento, desempeñada cada una por un solo titular.

Lo que digo a V. S. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. S. muchos años.

Madrid, 18 de octubre de 1983.—El Director general, Francisco Mata Pallarés.

Sr. Jefe del Servicio Registral Inmobiliario y Mercantil.

29396

*RESOLUCION de 28 de octubre de 1983, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Luis Gómez del Campo y Bacardi, la rehabilitación en el título de Maqués de Crespano.*

Don Luis Gómez del Campo y Bacardi ha solicitado la rehabilitación en el título de Maqués de Crespano, concedido a don Sancho Duque de Estrada y Valdés en 4 de septiembre de