

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado...

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

3. Llegados a este punto debe analizarse si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo. Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

Respecto del juicio de suficiencia de las facultades representativas alegadas por el poderdante, el Notario expresa en el título que de la copia autorizada de la escritura de poder reseñada, que ha tenido a la vista, «resulta que está facultado para adquirir toda clase de bienes inmuebles, con las condiciones que estime pertinentes» y añade lo siguiente: «Yo, el Notario, doy fe de que a mi juicio las facultades representativas acreditadas a mí, el Notario, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de compraventa de un bien inmueble.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado.

Carece, por tanto, de virtualidad alguna el obstáculo manifestado por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y debiendo calificar el Registrador si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido, en el presente caso no puede entenderse que exista incongruencia por el mero hecho de que al incluir dicho juicio de suficiencia el Notario haya expresado que está facultado el apoderado para adquirir bienes inmuebles, sin especificar además que según dicho poder pueda también adquirir participaciones indivisas de los mismos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación 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 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de octubre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga número 10.

**18901** *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don John Jeffrey Dolan, contra la negativa del registrador de la propiedad de Mijas n.º 2 a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña María Reyes Llorente, en nombre de Don John Jeffrey Dolan, contra la negativa del Registrador

de la Propiedad de Mijas 2, don José Torres García, a practicar una anotación preventiva de demanda.

## Hechos

### I

El 25 de noviembre de 2004 Doña Eulalia Durán Freire, presenta en el Registro de la Propiedad de Mijas N.º 2 mandamiento del Juzgado de primera instancia e instrucción N.º 7 de Fuengirola, ordenando la práctica de una anotación preventiva de demanda sobre las fincas 29812 y 29816.

### II

Presentado el mandamiento anterior el Registrador de Mijas N.º 2 extendió la siguiente nota de calificación: «Vistos por Don José Torres García, Registrador de la Propiedad número dos de Mijas, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 19251/2004, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por Doña Eulalia Durán Freire, de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes HECHOS: Primero.–El documento objeto de la presente calificación, fue presentado por Doña Eulalia Durán Freire a las 11:40 horas del día 25 de noviembre, asiento 1529 del diario de presentación número 60. Segundo.–En el mandamiento presentado se pretende la anotación preventiva de demanda sobre las fincas registrales números 29812 y 29816 del Ayuntamiento de Mijas, inscritas a favor de «Hamilton Properties, S.L.», persona distinta de aquella contra la que se dirige el procedimiento. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho: 1. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. 2. No es posible la práctica de anotación preventiva sobre finca que aparece inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se dirige el procedimiento, conforme a las exigencias derivadas del principio hipotecario de tracto sucesivo, (artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 140 de su Reglamento), debiendo en tal caso denegarse la práctica del asiento solicitado. En su virtud, resuelvo denegar la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, dado el carácter insubsanable del defecto indicado bajo el número segundo. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Mijas a 18 de enero de 2005. Firma ilegible»

### III

El 10 de febrero de 2005 se presenta en la Dirección General de los Registros y el Notariado recurso interpuesto contra la nota de calificación anterior por Doña María Reyes Gómez Llorente actuando en nombre y representación de Don John Jeffrey Dolan señalando que la misma es lesiva a los intereses de esta parte y alegando que por esta parte se interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Kevin Murphy, solicitando se dictara en su día sentencia en la que por el juzgador se reconociera la cotitularidad de mi mandante sobre las fincas registrales n.º 29812 y 29816 de Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas, condenándose a D. Kevin Murphy a otorgar las correspondientes escrituras de transferencia de la propiedad al Sr. Dolan. En la misma demanda se solicitaba también del Juzgador la adopción de la medida cautelar consistente en la anotación preventiva de la demanda, con la finalidad de salvaguardar los intereses de mi mandante y la efectividad de la tutela judicial que pudiera reconocerse en dicho procedimiento. Dicha medida cautelar fue adoptada por el juzgador al entender que existía riesgo de que debido a la actuación fraudulenta de la contraparte los intereses del Sr. Dolan se vieran perjudicados, pues una de las fincas, la 29816 se encontraba en venta, la cual ya ha sido vendida a la fecha. El Sr. Registrador ha denegado la anotación alegando que el titular registral no es parte en el referido procedimiento, tratándose de un defecto insubsanable. Entiende el recurrente que el Sr. Registrador se ha excedido en sus funciones de calificación del documento presentado, con clara vulneración del artículo 17 de la ley Orgánica del Poder Judicial, que establece la obligación que tienen los funcionarios de respetar y cumplir las sentencias y resoluciones judiciales firmes. Señala además que el titular registral de las referidas fincas es la entidad «Hamiltons Properties, S.L.», sociedad constituida el mes de noviembre de 2001, en mayo de 2002 se produjo una ampliación de capital en la que

D. Kevin Murphy aportó dichos locales como pago de las participaciones suscritas tal y como resulta de la documentación aportada y que ha llevado al Juzgador a la adopción de la medida cautelar, de donde también resulta que los administradores solidarios de la referida entidad son D. Dean Kevin Murphy, demandado en el procedimiento principal, y otra persona llamada Jayashree Sanan Murphy, familiar, probablemente hijo suyo. De esta documentación se pone de manifiesto que el Sr. Murphy, con evidente mala fe, ha procedido a aportar las fincas referidas a una sociedad de la que él junto con un familiar son los únicos socios y administradores, con la única y clara finalidad de defraudar los intereses que al Sr. Dolan corresponden sobre dichas fincas. Advierte el recurrente que si bien es cierto que la demanda se dirige contra el Sr. Murphy como persona física, también es cierto que el mismo es el administrador solidario de la sociedad que resulta ser titular registral de los bienes, por lo que él es en definitiva último titular de los bienes, por lo que entiende que el principio de tracto sucesivo queda perfectamente cumplido ya que no se encuentra ante una resolución judicial dictada en procedimiento en la que el titular registral es parte, si bien como persona física, ostentando dicha titularidad registral a través de una figura jurídica utilizada como instrumento en fraude de ley para defraudar los derechos del demandante. Por todo ello pide a la Dirección General de los Registros y del Notariado que dicte resolución por la que se acuerde haber lugar a la adopción de las medidas cautelares solicitadas por esta parte, debiendo adoptarse desde la fecha en que tuvo lugar el asiento de presentación, ya que lo contrario se entiende que es altamente lesivo a los intereses del demandante y le causaría una grave indefensión.

#### IV

El Registrador de Mijas N.º 2, D. José Torres García, el 21 de febrero de 2005 remitió a la Dirección General de los Registros y del Notariado el expediente junto con su informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117.3 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1, 18, 20, 26.2, 38, 42 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1998, 19 de julio de 2000, 20 de junio de 2001, 31 de enero, 1 de febrero, 12 de Septiembre y 19 de octubre de 2002.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad un mandamiento ordenando una anotación preventiva de demanda, derivada de un procedimiento en el que no ha sido parte el titular registral, que es una sociedad a la que el anterior titular registral –que sí ha sido demandado– ha aportado los bienes y de la que es administrador.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del Registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

3. El artículo 20 párrafo último, de la Ley Hipotecaria introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de Noviembre, ha facilitado la anotación preventiva en los supuestos de falta de tracto por aportación o transmisión de los bienes a sociedades interpuestas o testaferreros, pero exige un doble requisito para que ello sea posible: que se trate de procedimientos criminales, y que a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento. Ninguna de estas circunstancias concurren en este expediente, por lo que prevalece la regla general contenida en dicho artículo, cual es la que no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 4 de octubre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Mijas número 2.

**18902** *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Encinas Sánchez, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ocaña, a practicar la inscripción de una sentencia que ordena rectificar un asiento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don José Encinas Sánchez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ocaña, doña Almudena del Río Galán, a practicar la inscripción de una sentencia que ordena rectificar un asiento.

#### Hechos

##### I

El 9 de diciembre de 2004 doña Ruth Gómez Iglesias, presenta en el Registro de la Propiedad de Ocaña, Toledo, mandamiento del Juzgado de primera instancia n.º 2 de Ocaña, ordenando la cancelación de una inscripción.

##### II

Presentado el mandamiento anterior la Registradora de Ocaña extendió la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento anteriormente descrito conforme al artículo 19 y 98 de la Ley Hipotecaria y concordantes, se ha suspendido/denegado la inscripción por adolecer de defecto subsanable por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: con fecha de 9-12-2004 se ha presentado en este Registro, bajo el asiento 1172 del Diario 95, por el que se dicta Sentencia firme cuya inscripción se suspende por los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho: 1-hechos: De la sentencia, y sus posteriores aclaraciones no resulta claro a que finca registral se refiere la misma, al no estar identificada ni con datos registrales, ni de forma completa indicando sitio y paraje donde radica, con superficie y los cuatro linderos. Fundamentos de derecho: Principio de especialidad registral. Artículo 9 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario. 2-hechos: Si lo que se pretende es que una parte físicamente limitada de la finca de los demandados (una vez se aclare cual es esta finca en cuestión) se segregue para formar finca independiente, y se inscriba esta segregada a nombre de los demandantes, deberá aportarse autorización de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para dicha segregación, al tratarse de fincas rústica, inferior a la unidad mínima de cultivo. Fundamentos de Derecho: artículo 91.3 LOTAU, artículo 242 Ley del Suelo, artículo 178 Ley Suelo 1976, artículo 11 Reglamento de Disciplina Urbanística. Artículos 79 y 80 RD 1093/97, de 4 de abril, artículos 89 y 90 LOTAU y Resolución de la Dirección general de registros y del notariado de 17-2-1999. 3-Hechos: Se dicta sentencia 45/04, rectificadora por providencia de 7-10-2004 en cuanto a la fecha de la misma, que ahora se dice es de 22-9-2004, y aclaración en Auto de 22-10-2004, cuyo pronunciamiento resulta un tanto farragoso, ya que dice literalmente: «ordenando la adecuación del Registro de la Propiedad y del catastro existente, a favor de doña M.ª Soledad Hornillos Esteban y don Anastasio Ruiz Velasco referidas a la referida tierra, debiendo ser rectificadora la inscripción catastral existente, a favor de don José Encinas Sánchez y doña M.ª Luisa de la Vega Murciano, permaneciendo en su estado actual la inscripción del Registro de la Propiedad referida a la tierra de los demandantes, al ser compatible con la realidad material...». El pronunciamiento no resulta claro, por lo que deberá aclararse el mismo, de forma que no haya lugar a duda sobre las operaciones registrales concretas que haya que practicar (ya que parece que ordena solo rectificar el catastro, pero no el Registro. Si lo que quiere es que se deje inalterada otra finca a nombre de los demandantes, y no la contemplada en la Sentencia, deberá ordenarse axial en el fallo, identificando la finca con datos registrales, o con descripción completa, de forma que pueda ser identificada registralmente, en los términos previstos a la Legislación Hipotecaria. Fundamentos de derecho: Artículo 9 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario. En Ocaña, a diecisiete de enero del año dos mil cinco. Firma ilegible.»