

1. Como cuestión formal previa, el recurrente alega que la calificación impugnada no le ha sido notificada por ninguno de los medios establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria; mientras que en este expediente no consta si se ha notificado la calificación al Notario autorizante del título, ni la forma y fecha de dicha notificación, y la Registradora se limita a afirmar en su informe que es indudable que el Notario autorizante de la escritura calificada recibió correctamente el contenido de la calificación, ya que solicitó la calificación sustitutoria y ha interpuesto el recurso dentro de plazo.

Cabe recordar que el Registrador de la Propiedad debe ineluctablemente notificar la calificación negativa al Notario autorizante del título, en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), según el cual dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; y se añade que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente. Si la notificación practicada omitiera alguno de los requisitos formales a que debe someterse y su cumplimiento no pudiera ser acreditado por el Registrador, tendría como lógica consecuencia que el recurso no podría estimarse extemporáneo, sin perjuicio, en su caso, del tratamiento que pudiera tener el incumplimiento en el ámbito disciplinario –cfr. artículos 313, apartados B).e) y C).b), de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, el hecho de que el Notario haya presentado el recurso en los términos referidos que constan en este expediente pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, según admite, por lo que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 58.3 de la Ley 30/1992, al margen de esa trascendencia de índole disciplinaria que pudiera tener la omisión formal referida.

2. Por lo que se refiere a la cuestión sustantiva planteada, debe decidirse si es obstáculo a la inscripción de una compraventa el hecho de que no se acredite la inscripción en el Registro Mercantil del cargo de administrador único del que derivan las facultades representativas de quien actúa en nombre de la sociedad compradora.

Esta cuestión debe también resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 3 y 23 de febrero de 2001 y 1 de agosto de 2005), y por tanto ha de entenderse que la circunstancia de que dicho cargo de administrador no estuviera inscrito previamente en el Registro Mercantil, pese a la obligatoriedad de semejante inscripción (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio y 4 y 94.4.º del Reglamento del Registro Mercantil), no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición del derecho real de que se trate.

En efecto, conforme al artículo 58.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada «el nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación», y es a partir de entonces cuando tiene plenas facultades representativas –artículo 62 de la misma Ley– y vincula a la sociedad con sus actos. Por ello, el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, de suerte que tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel administrador.

Por otro lado, respecto de la referencia que la Registradora hace al contenido del Registro Mercantil, este Centro Directivo ha reiterado que, cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga a tomar en cuenta, en la calificación registral, «los asientos del registro», resulta claro que se refiere exclusivamente al Registro que está a cargo del propio funcionario calificador, no a otros Registros ajenos a su competencia y a su responsabilidad, a los que no se extiende, por consiguiente, tampoco su calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de 30 de noviembre de 2005 y 14 de diciembre de 2005 y 10 de enero de 2006).

Por todo ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y 143 del Reglamento Notarial, según el criterio de este Centro Directivo que resulta de anteriores resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas análogas a la ahora impugnada.

3. Por último, debe recordarse una vez más la obligación que tienen los Registradores de ajustar su calificación al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), habida cuenta del carácter vinculante de tales resoluciones que ya había sido puesto de relieve por este Centro Directivo y ha sido aclarado y reforzado mediante la modificación introducida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2005, como ha recordado la Resolución de 10 de noviembre de 2006. Y se considera procedente dicha advertencia, por las consecuencias que del incumplimiento de dichas normas se pueden derivar en el ámbito disciplinario, en tanto en cuanto pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente –también contra el Registrador

sustituto–, conforme al artículo 313, apartados B). k) y C), de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 13 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20587** RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Tomares don Juan Solís Sarmiento, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lora del Río, a inscribir una escritura compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de Tomares don Juan Solís Sarmiento contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Lora del Río, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, a inscribir una escritura compraventa.

## Hechos

### I

El día 15 de noviembre de 2006, don Juan Solís Sarmiento, Notario de Tomares, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble en la que se expresa que la sociedad compradora (una sociedad anónima española cuyas circunstancias identificativas se detallan, entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil) está representada por el apoderado cuyas circunstancias de identidad se especifican; y que acredita la representación mediante documento auténtico de poder conferido en su favor por dicha compradora en Suiza, el 10 de noviembre de 2006, ante Notaria de dicho país, según consta en certificación oficial de la misma Notaria, con la postilla de La Haya. El Notario Sr. Solís Sarmiento añade que deja unido a la matriz testimonio de dicho poder y además expresa lo siguiente: «...yo, el Notario, considero suficientes las facultades representativas del acreditado para este acto de compraventa a que este instrumento se refiere, y advierto de la necesidad de que dicho poder se encuentre inscrito en el Registro Mercantil correspondiente, insistiendo los comparecientes en el presente otorgamiento».

### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad Lora del Río el 16 de noviembre de 2006, mediante telefax, con asiento 615 del Diario 79, que fue posteriormente consolidado mediante aportación de copia autorizada del título el 24 de noviembre de 2006; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«... la Registradora de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19bis de la Ley Hipotecaria apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del título en su totalidad, con arreglo a los siguientes Fundamentos jurídicos:

Primero.–Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria...

Segundo.–Que el artículo 99 del Reglamento Hipotecario...

Tercero.–Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario...

Cuarto.–Que no se acredita la inscripción en el Registro Mercantil del poder otorgado por ... [la sociedad compradora]. (51, 9.ª Reglamento Hipotecario).

Parte dispositiva:

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, Acuerdo:

Primero.–Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo.–Notificar esta calificación...

En Lora del Río, a dieciséis de enero de dos mil seis. El Registrador. Fdo. María de la Paloma Muñoz García-Liñán.»

## III

La calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura calificada el 16 de enero de 2006, por telefax según afirma la Registradora (que no lo justifica, aunque afirma que ello consta acreditado en documentos obrantes en el Registro).

Por escrito que tiene fecha de 12 de marzo de 2007, que causó entrada en el Registro el 17 del mismo mes, dicho Notario manifiesta que ha tenido conocimiento de dicha calificación (aunque no especifica el modo ni la fecha de la notificación de ésta); e interpuso recurso contra la misma en el que alegó los siguientes argumentos:

1.º Conforme al artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario autorizante ha realizado el juicio de suficiencia de las facultades del apoderado con reseña del documento auténtico del que resultan dichas facultades, con cumplimiento de cuanto establece dicha norma legal que ha sido interpretada por la doctrina de esta Dirección General.

2.º Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de diciembre de 1997, 3 de febrero de 2001, 17 de diciembre de 1992 y 4 de agosto de 2005, respecto de la falta de inscripción en el Registro Mercantil del poder. En contra del argumento de la Registradora cabe alegar:

a) El artículo 51, n.º 9 del Reglamento Hipotecario exige la inscripción del poder en el Registro Mercantil «cuando proceda»; es decir cuando lo exija o imponga una norma legal como requisito sine qua non para la inscripción. No existe precepto legal en tal sentido, y así lo dice la Resolución 17 de diciembre de 1997.

b) La validez del acto jurídico realizado por el apoderado obliga al Registrador a practicar la inscripción, aunque dicho poder no esté inscrito, pues la falta de este requisito cae fuera del ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad. La ausencia de la inscripción del poder afectaría al tracto sucesivo en el Registro Mercantil (artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil).

c) Carácter vinculante, para los Registradores, de la Resoluciones de esta Dirección General, y es indudable que la calificación recurrida contradice la doctrina de este Centro Directivo.

## IV

La Registradora de la Propiedad, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 27 de marzo de 2007, que tuvo entrada en este Centro el día de 29 del mismo mes. En dicho informe alega que, habiendo transcurrido más de un mes entre la notificación por fax de la calificación y la interposición del recurso, éste ha sido presentado fuera de plazo. Además, también añade determinadas consideraciones no incluidas en dicha calificación con referencia a preceptos no citados en ésta.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 y 22.2 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; artículos 51.9.ª c) del Reglamento Hipotecario; 94.1.5º del Reglamento del Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; las Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 –Sala Tercera– y 27 de enero de 1997 –Sala de lo Civil–; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Séptima) de 25 de octubre de 2006, entre otras posteriores, así como la Sentencia de 22 de Noviembre de 2006 (Sección Cuarta), de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo de 2000, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 y 15 de febrero, 9 de abril, 11 de junio, 19 de julio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, 2 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 5, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto,

12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 30 y 31 de mayo y 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 10, 13 y 17 de noviembre, 16, 20 y 21 de diciembre de 2006 y 14, 20 y 28 de febrero, 19 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo y 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio y 19 de julio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª), 31 (1.ª y 2.ª) de octubre y 2 (1.ª y 2.ª) y 3 de noviembre de 2007, entre otras.

1. Como cuestión previa, de procedimiento, debe abordarse la cuestión relativa al plazo de interposición del recurso, toda vez que la Registradora alega la extemporaneidad del mismo.

Cabe recordar que el Registrador de la Propiedad debe ineluctablemente notificar la calificación negativa al Notario autorizante del título, en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), según el cual dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; y se añade que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente. Si la notificación practicada omitiera alguno de los requisitos formales a que debe someterse y su cumplimiento no pudiera ser acreditado por el Registrador, tendría como lógica consecuencia que el recurso no podría estimarse extemporáneo, sin perjuicio, en su caso, del tratamiento que pudiera tener el incumplimiento en el ámbito disciplinario –cfr. artículos 313, apartados B).e) y C).b), de la Ley Hipotecaria–.

Respecto de la regularidad de la notificación de la calificación negativa en relación con la fijación del dies a quo del cómputo del plazo para la interposición del recurso –así como en relación con el inicio del plazo de prórroga del asiento de presentación– (cfr. artículo 323 de la Ley Hipotecaria), debe recordarse el criterio de esta Dirección General sobre dicha cuestión, según el cual (cfr., por todas, las Resoluciones de 28 de abril, 12 y 27 de septiembre y 15 de octubre de 2005; 18 de enero, 19 de abril y 30 y 31 de mayo de 2006 y 12 de mayo de 2007), y excepción hecha del supuesto de presentación del título por vía telemática con firma electrónica del Notario a que se refiere el artículo 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no cabe efectuar la notificación de la calificación negativa al Notario por vía telemática sino cuando éste hubiese formulado una manifestación, de la que quede constancia fehaciente, aceptándola (Vid., no obstante, en la actualidad el apartado 2 del artículo 108 de la Ley 24/2001, introducido por el artículo vigésimo séptimo, apartado Tres, de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que establece el marco normativo adecuado para que sea plenamente operativa la deseada generalización de todas las comunicaciones entre Notario y Registrador por vía telemática). Y, concretamente, este Centro Directivo (cfr., por todas la Resolución de 19 de julio de 2007 y las demás citadas en ella) ha puesto de relieve reiteradamente que el telefax no es medio idóneo de notificación de la calificación negativa, pues tal notificación queda sujeta ex artículo 322, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y, obvio es decirlo, en ninguno de esos preceptos se admite el fax como medio de notificación, porque no permite tener constancia de la adecuada recepción por el destinatario de la calificación efectuada así como de la fecha, identidad y contenido del acto notificado.

En el presente caso, el hecho de que el Notario haya presentado el recurso en los términos referidos que constan en este expediente pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, según admite, por lo que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 58.3 de la Ley 30/1992. No obstante, al no reconocer que se le haya notificado en fecha concreta la calificación impugnada, no puede reputarse extemporánea la interposición del recurso, toda vez que la Registradora no acredita debidamente el cumplimiento de los requisitos que ha de cumplir dicha notificación, como ha quedado expuesto.

2. Respecto de la cuestión de fondo, en el presente caso el título calificado es una escritura de compraventa de un inmueble en la que se expresa que la sociedad compradora está representada por un apoderado que acredita la representación mediante documento auténtico de poder, del que, según añade el Notario autorizante de dicha escritura, resultan facultades representativas que éste considera suficientes para tal compraventa, si bien advierte de la necesidad de que el reseñado poder se encuentre inscrito en el Registro Mercantil correspondiente.

Según la calificación impugnada, la Registradora suspende la inscripción solicitada porque no se acredita la inscripción del poder en el Registro Mercantil; y, como único fundamento de derecho (aparte de la simple referencia al contenido de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y 100 del Reglamento Hipotecario, sobre el ámbito de toda calificación registral), incluye la cita del artículo 51.9.ª c) del Reglamento Hipotecario.

3. Como cuestión formal previa, habida cuenta del texto de la calificación impugnada, cabe recordar que las normas reguladoras del procedi-

miento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación con formalidades menores que las legalmente establecidas.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 10 y 13 de noviembre de 2006 y 31 de enero de 2007, una de las razones de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo –cfr., por todas, Resolución de 20 de enero de 2006, y las que se citan en su Vistos-, como son la necesidad de que exista en todo caso calificación por escrito, haciendo desaparecer las calificaciones verbales; que no existan calificaciones sucesivas; que no se traslade la calificación a un momento posterior a ella misma, como sucedía con la hipertrofia del informe del registrador (que, con la motivación de la calificación, se emitía cuando recurría el interesado y sin que éste tuviera noticia de su contenido, pues no se le notificaba); que esa calificación se sujete a una estructura propia de acto administrativo –así, que se exprese ordenada en hechos y fundamentos de derecho y con pie de recurso (párrafo segundo, del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria)–; que esa calificación se motive cuando sea negativa, de modo igual al que, para los actos administrativos, dispone el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; que se notifique en los términos de lo dispuesto en la Ley (artículos 58 y 59); y, en suma, que con su proceder el Registrador se sujete a un procedimiento cuyo cumplimiento pueda serle exigible.

Por otra parte, y también a pesar de la doctrina sentada por este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (cfr., por todas, las de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 6 de julio, 14, 15, 16, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005), en este expediente debe abordarse, una vez más, la cuestión relativa al contenido y alcance del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación (cfr. artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria).

A tal efecto, y como se ha puesto de relieve en las citadas Resoluciones de este Centro, según criterio reiterado en otras muchas posteriores (vid., por todas, la de 31 de enero de 2007), debe recordarse que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el Registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar o suspender la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan ser tenidas en cuenta por este Centro Directivo las que dicho funcionario pueda introducir en su informe. En este caso, por cierto, hay que poner de relieve la muy escasa motivación de la calificación impugnada. Y a la vista de ello, para examinar el defecto invocado por el Registrador debe ahora atenderse, exclusivamente, al contenido de su calificación tal como ha sido formulada, sin tener en cuenta el contenido calificadorio que, incorrectamente, se incluye en su informe.

4. Por lo que se refiere a la cuestión sustantiva planteada, debe decidirse si es obstáculo a la inscripción de una compraventa el hecho de que no se acredite la inscripción en el Registro Mercantil del poder del que derivan las facultades representativas de quien actúa en nombre de la sociedad compradora.

Esta cuestión debe también resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero y 5 de marzo de 2005 y 31 de mayo y 1 de junio de 2007), y por tanto ha de entenderse que la circunstancia de que dicho título representativo no estuviera inscrito previamente en el Registro Mercantil, pese a la obligatoriedad de semejante inscripción cuando se trate de poderes generales (cfr. artículo 22.2 del Código de Comercio), no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición del derecho real de que se trate.

5. Por último, debe recordarse una vez más la obligación que tiene el Registrador de ajustar su calificación al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), habida cuenta del carácter vinculante de tales resoluciones que ya había sido puesto de relieve por este Centro Directivo y ha sido aclarado y reforzado mediante la modificación introducida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2005, como ha recordado la Resolución de 10 de noviembre de 2006. Y se considera procedente dicha advertencia, por las consecuencias que del incumplimiento de dichas normas se pueden derivar en el ámbito disciplinario, en tanto en cuanto pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente, conforme al artículo 313, apartados B).k) y C), de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 13 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20588** *RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6, de dicha capital, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital (Registro número 6), don Jorge Requejo Liberal, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El día 19 de febrero de 2007 don Eduardo Jiménez García, Notario de Valladolid, autorizó una escritura de compraventa, en la que uno de los compradores interviene también en nombre y representación de la vendedora doña Consuelo F.R., cuyas circunstancias identificativas se detallan. El Notario expresa que se acredita la representación mediante una escritura de poder conferido en favor de aquél por dicha vendedora (escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo). Y, respecto de dicha escritura de poder el Notario Sr. Jiménez García expresa lo siguiente:

«Teniendo en cuenta que la presente escritura lo es de compraventa, de la copia autorizada de dicho poder que me exhibe, la examino, concretamente la relación de la esencia de las facultades en él contenidos (y de dicha relación y de dicha esencia resulta que se encuentra la de compraventa de bienes inmuebles), el anterior fundamento sirve de base para juzgar, como juzgo, bajo mi responsabilidad, que dichas facultades representativas son suficientes para el acto que se instrumenta en esta escritura.»

#### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 6 de Valladolid el 26 de febrero de 2007; fue retirado y devuelto posteriormente al Registro el 27 de marzo; y el 2 de abril fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe emitida por del Registrador de la Propiedad don Jorge Requejo Liberal:

«... Previa calificación del precedente documento, y después de examinar el contenido de los Asientos de este Registro de la Propiedad, se suspende la inscripción de transmisión del dominio sobre la finca descrita en el mismo, por darse el supuesto de autocontratación sin que resulte que el representante de la vendedora está autorizado para ello.

### Hechos

1. Mediante escritura autorizada el diecinueve de febrero de dos mil siete por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, número 401 de su protocolo, se instrumenta la compraventa de una finca en la que interviene una sola persona en su propio nombre y en representación de la vendedora, sin que se contemple entre sus facultades, al menos no resulta del contenido de la escritura, el ejercicio de las mismas cuando entre ambos existiese conflicto de intereses o se diera el supuesto de autocontratación.

### Fundamentos de Derecho

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.