

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7347 *Resolución de 6 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Baza, por la que se deniega la inscripción del testimonio de una sentencia firme por la que se acuerda la separación de mutuo acuerdo de unos cónyuges sin liquidar la sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don E. J. L., abogado, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Baza, don José Antonio Jiménez Rubio, por la que se deniega la inscripción del testimonio de una sentencia firme por la que se acuerda la separación de mutuo acuerdo de unos cónyuges sin liquidar la sociedad de gananciales.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido por doña S. P. P., letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Baza, se transcribió la sentencia dictada en el seno del procedimiento de separación de mutuo acuerdo número 248/2008 en el que se acordaba «la separación legal del matrimonio formado por P. C. C. S. y P. M. F. F.», indicando que «las partes no liquidan en el presente convenio el régimen económico matrimonial».

II

Presentado el día 6 de noviembre de 2019 dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Baza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«-Calificado en el día de hoy por José Antonio Jiménez Rubio, Registrador de la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, el testimonio expedido por S. P. P., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º Dos de Baza, el día 31/10/2019, procedimiento número 248/2008, con firma electrónica, del cual certifico que he verificado su autenticidad a través del c.s.v., que fue presentado por E. J. J. L., el día 06/11/2019, con el número de entrada 3942/2019, que originó el asiento 1355 del Diario 81; y acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, mediante aportación de documentos complementarios y junto la/s carta/s de pago; tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable:

Hechos.

1. La sentencia testimoniada, que consta inscrita en el Registro Civil, pero de la que no consta su número, fue dictada por Doña María Ascensión Vivas Oliver, el día uno de julio de dos mil ocho, en el ámbito del procedimiento de separación de mutuo acuerdo 248/2008. En dicha sentencia, se acuerda la separación de mutuo acuerdo de los cónyuges, casados bajo el régimen de gananciales, Doña P. C. L. M. y Don J. A. S. M., y se transcribe el convenio regulador de separación suscrito y ratificado por ambos.

En dicho convenio de manifiesta en la cláusula segunda, que las atribuciones de uso que se hacen en la misma, continuarán “hasta que se realice la liquidación de la sociedad de gananciales”, del mismo modo que en la séptima, relativa a la liquidación de la sociedad de gananciales, se dice expresamente que “las partes no liquidan en el presente convenio el régimen económico matrimonial”, acordándose además, que no

podrá instarse la liquidación del mismo hasta pasados seis años desde la firma del convenio.

2. Se acompaña al testimonio calificado, fotocopia de escritura de poder general para pleitos, por la que Don P. M. F. F., atribuye, entre otros, a Don E. J. J. L., facultades para representarle en determinados actos, entre los que no se encuentra la posibilidad de solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad en su nombre.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1. Los artículos 18 y 19 Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, atribuyen a los Registradores de la Propiedad facultades para calificar determinados aspectos de las resoluciones judiciales, tales como los obstáculos que surjan del registro para su inscripción.

2. Artículo 1.1 Ley Hipotecaria, que manifiesta que el objeto del Registro de la Propiedad es inscribir o anotar los actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, sin que en documento presentado se contenga ninguno de estos actos o contratos susceptibles de dar lugar a algún asiento registral, ya que expresamente se difiere la liquidación de la existente sociedad de gananciales a un momento posterior. Si bien la sociedad de gananciales se disuelve por la sentencia de separación, no será hasta la liquidación cuando la cuota abstracta que cada cónyuge ostenta en la masa ganancial se concrete en bienes o cuotas concretas sobre los bienes que integran dicha masa. En este periodo intermedio entre la disolución y la liquidación, se mantiene una especie de comunidad postmatrimonial sobre la antigua masa ganancial, que no se rige por las reglas previstas en el código civil para la sociedad de gananciales en cuanto a su administración y disposición, como ponen de manifiesto la jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencias como la de 7-11-1997 y 31-12-1998, así como la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones como la de 30-6-2003, 6-11-2009, 26-3-2014.

Por tanto, para cambiar la naturaleza de los bienes en el Registro de la Propiedad es necesario el título que contenga la liquidación de la antigua sociedad de gananciales, bien judicial o notarial. Es por tanto insubsanable este defecto.

3. Artículo 9 Ley Hipotecaria, 51 Reglamento Hipotecario, 21 Ley Hipotecaria, que contienen el principio de especialidad o determinación y manifiestan las circunstancias que han de contener los asientos registrales, y, por tanto, los títulos que los provocan y que exigen que se manifiesten todos los datos relativos a los títulos que dan lugar a los asientos registrales, faltando en el documento calificado el número de la sentencia trascriba en el testimonio.

4. Artículo 3 y 6 Ley Hipotecaria, 33 y 34 del Reglamento Hipotecario, 1259 del código civil. La inscripción en el Registro de la Propiedad puede ser solicitada, entre otros, por quien ostente la representación del transmitente, adquirente o de quien tenga interés en asegurar el derecho que se pretende inscribir, como pone de manifiesto el artículo 6 de la Ley Hipotecaria. Don E. J. J. L., alega la representación de Don P. F. F. aportando, para ello una fotocopia de una escritura de poder, siendo necesario para ello aportar copia autorizada original dada la necesidad de titulación pública y auténtica que deriva del artículo 3 de la Ley hipotecaria y los correlativos del Reglamento.

Por otro lado, entre las facultades atribuidas por el interesado en el poder aportado, no se encuentra la de instar la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad, y dada la reiterada doctrina de la interpretación restrictiva de los poderes debo considerar insuficiente la representación alegada para la solicitud de asientos registrales.

De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga

durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo

Denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota (...)

Baza, siete de noviembre de dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible), Fdo. José Antonio Jiménez Rubio.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. J. L., abogado, interpuso recurso el día 23 de diciembre de 2019 por escrito y en base a los siguientes argumentos:

«El Sr. Registrador señala tres defectos.

1.º- El acto cuya inscripción se solicita no constituye una mutación jurídica real, ya que lo presentado es un testimonio de la Sentencia de separación/divorcio sin Liquidación de la sociedad de gananciales.

Efectivamente, la separación o divorcio producen legalmente la disolución del matrimonio, cambiado el estado civil de las personas (Art. 1392 Código Civil), pero no la liquidación de la sociedad de gananciales (Salvo que vaya acompañado de Convenio Regulador en el que así se estipule, lo que no ocurre en este caso). Por lo que, por sí sola la separación o divorcio no son actos con trascendencia jurídico real. Pero lo que se solicita expresamente en el asiento de presentación, extendido en virtud de instancia suscrita por el presentante a la que acompañó el referido testimonio de sentencia, es el Reflejo Registral de dicho cambio en el estado civil de los titulares, nunca la mutación jurídico real. El Reflejo Registral del nuevo estado civil de los titulares (art 51.9.a del Reglamento Hipotecario) tiene trascendencia registral porque en la actualidad la publicidad del Registro es inexacta (Art. 39 de la Ley Hipotecaria). Inexactitud que debe ser rectificada (Art. 40 de la Ley Hipotecaria). Piénsese, por ejemplo, en el distinto tratamiento registral de los embargos que pudieran recaer sobre dicho bien y contra la sociedad de gananciales (art. 141.1 y 5 del Reglamento Hipotecario). Y el testimonio de la sentencia de separación o divorcio, en el que consta el Convenio Regulador de los ex cónyuges es un título hábil para tal fin, porque dicho Convenio, aprobado judicialmente, es un documento fehaciente en el que consta de modo indubitado el consentimiento que exige el citado Art. 40.d para poder rectificar el Registro (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariados de 23 de abril de 2018).

2.º- Alega también el Registrador como motivo para denegar el Documento Presentado que no aparece en la sentencia el número de la misma.

Efectivamente, el Juzgado ha omitido este dato. Pero el mismo carece de trascendencia registral. Por eso, el Art. 51.11 del Reglamento Hipotecario no lo incluye entre los datos que deben constar en la inscripción relativos al título formal que la produce. Lo relevante para la inscripción es que se trate de un documento auténtico (Art. 3 de la Ley Hipotecaria) que prueba el acto cuya inscripción se solicita (Amplia doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado, sin que sea necesario citar resolución alguna en concreto).

3.º- Alega el Registrador como tercer motivo para denegar la inscripción que no se acredita la representación del titular registral de forma fehaciente, ya que se acompaña fotocopia de la escritura de poder.

El Art. 6 de la Ley Hipotecaria determina quienes podrán pedir indistintamente la inscripción en el Registro. Entre ellos, quien tenga la presentación del interesado en la inscripción (Art. 6.d Ley Hipotecaria); el artículo 39 del Reglamento Hipotecario contempla esta regulación al permitir lo que se ha dado en llamar por la doctrina la petición tácita por la mera representación del título: “Se considera comprendido en el apartado d) del Art. 6 de la Ley Hipotecaria a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción”.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 7 de enero de 2020, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. No consta en el expediente haber dado traslado a la autoridad judicial competente del recurso para que pudiera realizar las alegaciones que considere oportunas al amparo de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1392 y siguientes del Código Civil; 1, 2 y 6 de la Ley Hipotecaria; 39 del Reglamento Hipotecario; 208, 209, 212, 213 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1997, de 11 de mayo de 2000, 3 de junio de 2004, 17 de octubre de 2006 y 10 de junio de 2010, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio y 18 de noviembre de 2003, 14 y 18 de enero de 2005, 17 y 18 de enero, 20 y 23 de junio, 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007, 2 de junio y 4 de julio de 2009, 10 de diciembre de 2012, 11 de diciembre de 2013 y 27 de enero de 2015.

1. Son tres los defectos que se discuten en el presente expediente: si es inscribible un testimonio de una sentencia por la que se declara la separación legal de un matrimonio sin liquidar la sociedad de gananciales, si es necesario que en el testimonio de la sentencia presentado se reseñe el número de la misma y, en último lugar, si resulta suficiente para acreditar las facultades representativas del presentante en nombre del cónyuge separado una fotocopia de una escritura de poder para pleitos.

2. En relación con el primero de los defectos reseñado debe confirmarse que nos encontramos ante la declaración judicial de la separación legal de un matrimonio cuyo régimen económico matrimonial es el supletorio de sociedad de gananciales que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1392 del Código Civil, implica la disolución del mismo.

Como resulta de la propia sentencia, los cónyuges acuerdan que disuelta tal sociedad de gananciales no se procede a la liquidación de la misma, dando lugar a una comunidad postganancial. Según se desprende de la uniforme doctrina jurisprudencial y de la Dirección General de los Registros y del Notariado disuelta la sociedad de gananciales y aun no liquidada surge una comunidad -«posmatrimonial» o «postganancial»- «sobre la antigua masa ganancial cuyo régimen ya no puede ser el de la sociedad de gananciales, sino el de cualquier conjunto de bienes en cotitularidad ordinaria, en la que cada comunero (cónyuge supérstite y herederos del premuerto en caso de disolución por muerte, o ambos cónyuges si la causa de disolución fue otra) ostenta una cuota abstracta sobre el “totum” ganancial (como ocurre en la comunidad hereditaria antes de la partición de la herencia), pero no una cuota concreta sobre cada uno de los bienes integrantes del mismo, cuya cuota abstracta subsistirá mientras perviva la expresada comunidad posmatrimonial y hasta que, mediante las oportunas operaciones de liquidación-división, se materialice en una parte individualizada y concreta de bienes para cada uno de los comuneros» (Sentencia de 7 de noviembre

de 1997, que recoge doctrina ya mantenida en las Sentencias de 21 de noviembre de 1987, 8 de octubre de 1990, 17 de febrero de 1992 y 23 de diciembre de 1993, entre otras; con un criterio que ha sido reiterado en Sentencias posteriores como las de 11 de mayo de 2000, 3 de junio de 2004, 17 de octubre de 2006 y 10 de junio de 2010).

El Tribunal Supremo en su Sentencia de 10 de noviembre de 2017, ha manifestado: «2.–La llamada “comunidad postganancial”, existente desde que se disuelve la sociedad de gananciales hasta que se produce la liquidación, carece de regulación en el Código Civil, pero esta sala ha tenido ocasión de pronunciarse en varias ocasiones sobre el régimen aplicable a este patrimonio del que son titulares, según los casos, los cónyuges o excónyuges o el viudo y los herederos del premuerto. Se trata de una comunidad en la que los partícipes no tienen una cuota sobre cada uno de los bienes sino sobre la totalidad del patrimonio y a la que no resultan de aplicación las reglas de la sociedad de gananciales (Sentencias 754/1987, de 21 de noviembre, 547/1990, de 8 de octubre, 127/1992, de 17 de febrero, sentencia 1213/1992, de 23 de diciembre, 875/1993, de 28 de septiembre, 1258/1993, de 23 de diciembre, 965/1997, de 7 de noviembre, 50/2005, de 14 de febrero, 436/2005, de 10 de junio). Estas sentencias se ocupan de resolver una variedad de problemas que plantea la comunidad postganancial, tales como su composición (bienes y deudas comunes), el régimen de responsabilidad (tanto por deudas comunes como por deudas privativas) o el régimen de disposición de los bienes comunes. En ellas se ha venido reiterando una doctrina general según la cual, por lo que ahora nos interesa: “1) La comunidad indivisa no se ve aumentada con las rentas de trabajo ni con las de capital privativo, que serán en todo caso privativas, excepto los frutos de los bienes privativos que estuvieran pendientes en el momento de la disolución, a los cuales habrá de aplicar analógicamente las normas referentes a la liquidación del usufructo; por supuesto, ingresan en el patrimonio común los frutos de los bienes comunes.” 2) El patrimonio de la comunidad indivisa sigue respondiendo de las obligaciones que pesaban sobre la sociedad, pero las que contraiga con posterioridad cualquier titular recaen sobre su propio patrimonio; los acreedores podrán pedir el embargo de la cuota abstracta que su deudor tenga sobre el patrimonio común, que quedará especificada en bienes concretos, al producirse la división y adjudicación, pero no antes». Así lo declaran la sentencia 547/1990, de 8 de octubre (en un caso en el que se embargaron bienes de la comunidad por una deuda contraída por la viuda cuando ya lo era); la sentencia 875/1993, de 28 de septiembre (en un caso en el que la viuda vendió como privativas unas fincas gananciales antes de la liquidación); la sentencia 965/1997, de 7 de noviembre (que en el caso consideró que el bien adquirido con posterioridad a la disolución era privativo). Aplicando esta doctrina, la sentencia 1213/1992, de 23 de diciembre, respecto de una plantación de eucaliptus, dice que si produce rendimientos durante la fase liquidatoria habrán de ingresar en el haber liquidable; y la sentencia 1258/1993, de 23 de diciembre, declara que, puesto que hasta la liquidación el patrimonio es común, los incrementos de valor y las plusvalías que los bienes hayan podido experimentar y las minusvalías son de riesgo y ventaja de todos, lo que en el caso es argumento para concluir que el momento de la valoración es el de la liquidación. La interpretación de que los frutos aumentan el patrimonio en liquidación cuenta con el respaldo doctrinal, que la fundamenta en el tenor del art. 1408 CC, que menciona los frutos y rentas, así como en la interpretación del art. 1410 CC en relación con los arts. 760, 1063 y 1533 CC. De esta doctrina resulta que los rendimientos generados por un establecimiento común gestionado por uno de los excónyuges son comunes hasta la liquidación, pero ello no hace comunes los ingresos que procedan del propio trabajo del excónyuge. En consecuencia, los frutos o rendimientos de la empresa o explotación generados por su actividad se integran en el patrimonio indiviso pero corresponde al productor una remuneración por su actuación. Es decir, de los beneficios reclamados solo pueden ser tenidos en cuenta los rendimientos de la clínica, pues las retribuciones del titular se hicieron privativas desde el mismo día en que se disolvió la sociedad. En consecuencia, en el período entre la disolución y la liquidación, los beneficios de la clínica son frutos de bienes comunes (la clínica) pero deben excluirse los

rendimientos de trabajo del titular correspondientes a dicho período, lo que deberá concretarse en la liquidación del régimen económico matrimonial que cualquiera de los cónyuges podrá solicitar de conformidad con lo dispuesto en el art. 810 LEC».

En la misma línea, este Centro Directivo también ha reiterado, en Resoluciones de 17 y 18 de enero, 20 y 23 de junio, 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007, 2 de junio y 4 de julio de 2009, 10 de diciembre de 2012, 11 de diciembre de 2013 y 27 de enero de 2015, entre otras, que no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa de todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que puedan disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias.

Efectivamente, la simple disolución de la sociedad de gananciales sin liquidación, no implicación mutación jurídico real alguna susceptible de inscripción registral conforme a lo dispuesto en los artículos 1.2 y 2 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, la alteración del estado civil, de casado a separado, provoca, como se ha dicho, la disolución de la sociedad de gananciales, e implica, como también se ha dicho, que surja una comunidad post ganancial, que produce importantes alteraciones en el régimen de administración y disposición de los bienes, así como en el régimen de cargas y responsabilidad de las deudas contraídas por los consortes. Así, ya no serán de aplicación muchas de las normas contenidas en los artículos 1371 a 1391 del Código Civil (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 2005 respecto del artículo 1384); si la disolución de la sociedad de gananciales es por separación o divorcio, se puede solicitar del juzgado la administración conjunta, individual, o de un tercero, o reparto de funciones según los bienes. Igualmente tiene repercusiones respecto de las deudas contraídas por los consortes antes de la disolución, así como de las deudas contraídas después de la disolución.

Especialmente importante es el contenido del artículo 102 del Código civil que determina la producción de importantes efectos no ya con la sentencia firme que declara la separación o el divorcio, sino incluso con la admisión de la demanda. Así el artículo 102 determina que «admitida la demanda de nulidad, separación o divorcio, se producen, por ministerio de la Ley, los efectos siguientes: 1.º Los cónyuges podrán vivir separados y cesa la presunción de convivencia conyugal. 2.º Quedan revocados los consentimientos y poderes que cualquiera de los cónyuges hubiera otorgado al otro. Asimismo, salvo pacto en contrario, cesa la posibilidad de vincular los bienes privativos del otro cónyuge en el ejercicio de la potestad doméstica. A estos efectos, cualquiera de las partes podrá instar la oportuna anotación en el Registro Civil y, en su caso, en los de la Propiedad y Mercantil».

Resulta evidente que, si la admisión de la demanda produce efectos susceptibles de su constancia en el Registro de la Propiedad, con mayor razón es susceptible de constancia registral la sentencia que declare la separación o divorcio, constancia que deberá realizarse mediante asiento de inscripción, por tratarse de sentencia firme.

3. El segundo de los defectos recurrido es la falta de referencia del número de sentencia en el testimonio calificado.

El artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «si se tratara de sentencias y autos habrá de indicarse el Tribunal que las dicte, con expresión del Juez o Magistrados que lo integren y su firma e indicación del nombre del ponente, cuando el Tribunal sea colegiado. En el caso de providencias dictadas por Salas de Justicia, bastará con la firma del ponente».

Dicho precepto es completado con el artículo 209 al concretar que «las sentencias se formularán conforme a lo dispuesto en el artículo anterior y con sujeción, además, a las

siguientes reglas: 1.^a En el encabezamiento deberán expresarse los nombres de las partes y, cuando sea necesario, la legitimación y representación en virtud de las cuales actúen, así como los nombres de los abogados y procuradores y el objeto del juicio. 2.^a En los antecedentes de hecho se consignarán, con la claridad y la concisión posibles y en párrafos separados y numerados, las pretensiones de las partes o interesados, los hechos en que las funden, que hubieren sido alegados oportunamente y tengan relación con las cuestiones que hayan de resolverse, las pruebas que se hubiesen propuesto y practicado y los hechos probados, en su caso. 3.^a En los fundamentos de derecho se expresarán, en párrafos separados y numerados, los puntos de hecho y de derecho fijados por las partes y los que ofrezcan las cuestiones controvertidas, dando las razones y fundamentos legales del fallo que haya de dictarse, con expresión concreta de las normas jurídicas aplicables al caso. 4.^a El fallo, que se acomodará a lo previsto en los artículos 216 y siguientes, contendrá, numerados, los pronunciamientos correspondientes a las pretensiones de las partes, aunque la estimación o desestimación de todas o algunas de dichas pretensiones pudiera deducirse de los fundamentos jurídicos, así como el pronunciamiento sobre las costas. También determinará, en su caso, la cantidad objeto de la condena, sin que pueda reservarse su determinación para la ejecución de la sentencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 219 de esta Ley».

Las sentencias una vez extendidas y firmadas por quienes las hubieran dictado, serán publicadas y depositadas en la oficina judicial, ordenándose por el letrado de la Administración de Justicia su notificación y archivo conforme a lo dispuesto en el artículo 212, llevando, bajo la custodia del mismo, un libro de sentencias, en el que se incluirán firmadas todas las definitivas, autos de igual carácter, así como los votos particulares que se hubieren formulado, que serán ordenados correlativamente según su fecha (artículo 213 Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por tanto, no se trata el número de sentencia de uno de los contenidos previstos en el referido artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debiendo considerarse el testimonio de la Sentencia expedido por el letrado de la Administración de Justicia inscribible.

Por tanto, el defecto debe ser revocado.

4. El tercer defecto impugnado se refiere a la falta de acreditación de las facultades representativas del presentante, abogado, en nombre del titular registral, al aportar una fotocopia de un poder para pleitos.

La Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció, de manera uniforme, sobre la calificación por parte del registrador respecto de las facultades representativas del presentante de un documento para cumplir el principio de rogación dando inicio al procedimiento registral, y para interposición de un recurso gubernativo. En este sentido concluyó que si del mero presentante de un documento se presume su representación (artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento), dicha presunción se limita al trámite de la presentación y actos conexos, sin extenderse a la legitimación para recurrir. (Resoluciones de 21 de julio y 18 de noviembre de 2003, 14 y 18 de enero de 2005 y 31 de julio de 2014).

Por tanto, el defecto debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación.

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, 6 de marzo de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.