

plazo de un mes desde la notificación de la misma, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las oficinas a que se refiere el artículo 327 de la L.H., sin perjuicio de que el interesado puede solicitar la calificación del Registrador sustituto, con arreglo al cuadro de sustituciones, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación de esta nota, según las reglas del artículo 19-bis de la L.H.; ello de conformidad con el Real Decreto 1039/2003, de uno de agosto por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto. Se hace saber que el Registrador sustituto a estos efectos y en lo que se refiere a este Registro de la Propiedad de Pamplona N.º 1, es el correspondiente al Registro de la Propiedad de Estella N.º 1, con arreglo a la Resolución de fecha uno de agosto de dos mil tres de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el cuadro de sustituciones de los registradores. Asimismo se informa por la presente, que el asiento de presentación del título calificado se entiende prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados, desde la notificación de esta nota y se ha dejado constancia de ello por nota al margen del asiento de presentación; igualmente y por haberse solicitado por el presentante se ha practicado la anotación preventiva de suspensión a que se refiere el artículo 42, apartado 9, de la Ley Hipotecaria, de conformidad con el artículo 323 de la L.H. De conformidad con el artículo 5.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, B.O.E. de 23 de julio de 1.997, Se hace Constar que se ha expedido certificación de dominio y cargas de las indicadas fincas para su constancia en el expediente de reparcelación de la Unidad O1 del Plan Parcial Rochapea de Pamplona, según notas extendidas con fecha 15 de marzo de 2.002; y se advierte de los efectos cancelatorios, en su caso, a que hace referencia los artículos 14 y 15 del indicado Real Decreto. Pamplona, veinticuatro de marzo de dos mil cuatro.—La Registradora, Fdo.: M.ª de las Mercedes Palencia Alacid.»

Con fecha 22 de abril de 2004, la citada calificación denegatoria fue ratificada íntegramente por el Registrador de la Propiedad, número 1 de Estella, Don Jesús Alberto Goenechea Alcalá-Zamora, tras solicitarse por la parte recurrente la intervención de Registrador sustituto conforme al cuadro de sustituciones.

### III

La Procuradora de los Tribunales Doña María Asunción Martínez Chueca en representación de la entidad Kena, S.A., y Doña Ana Muñiz Aguirreurreta, en nombre y representación de la entidad Keler, S.A., interpusieron contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegaron: Que la nota de calificación vulnera lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues incumple los principios de calificación, legalidad, rogación e imparcialidad que debe presidir en todo momento la función calificadora, pues la calificación negativa se basa o ha estado influenciada en consideraciones fácticas y valoraciones jurídicas extraídas de datos completamente ajenos de lo que es la calificación provocando indefensión a los recurrentes. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene reiteradamente dicho que la calificación del título o documentos presentados debe ceñirse a lo que resulte de ellos, por tanto en el presente caso son irrelevantes para calificar cualesquiera antecedente judicial o no cuya fuente sea extra registral por no haber accedido en debida forma (Resoluciones de 17 de febrero de 1986 y 22 de mayo de 1986). Que la afirmación de la nota de calificación de que a sentencia judicial se extralimita supone cuestionar la legalidad de un pronunciamiento judicial que es firme e inatacable (Resoluciones de 17 de febrero de 1994, 6 de febrero de 1953, 27 de noviembre de 1961 y 6 de junio de 1968 y 23 de abril de 1969). Que es doctrina reiterada de la Dirección General que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional, que corresponde de forma exclusiva a Jueces y Tribunales y que es exigible a todas las autoridades, significa el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza en sus propios términos y sean ejecutables conforme a las leyes (artículos 24 de la Constitución y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Que el defecto de la posible extralimitación de la función jurisdiccional alegado por la Registradora para denegar la inscripción y cancelaciones derivadas del título presentado es un juicio de valor que no le corresponde efectuar y además se basa en un juicio erróneo y peculiar concepción sobre la naturaleza de las acciones ejercitadas judicialmente.

### IV

La Registradora de la Propiedad número uno de Pamplona, doña María Mercedes Palencia Alacid, en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que ratificaba en todos sus extremos la nota de calificación. Que de la lectura del recurso se deducen continuos errores y parece que está inacabado. Que el recurso se limita a fundamentar su motivo en dos apartados de la nota de calificación que no han sido ni son básicos para la denegación de la inscripción del documento.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 76 y 79 de la Ley Hipotecaria, 14, 100, 177 y 198 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de octubre de 1993, 17 de febrero de 1994, 27 de marzo de 2000, 23 de octubre de 2001 y 18 de abril y 11 de junio de 2002.

1. Se presenta en el Registro testimonio de Sentencia firme —de cuya demanda se tomó anotación preventiva en su día— en la que se declara: a) que la demandada es deudora de la actora de determinada cantidad; b) que se tiene por ejercitado, como consecuencia del ejercicio de la acción subrogatoria por el acreedor, el derecho de opción de compra que corresponde a la demandada; c) que se declaran nulos los actos realizados por la demandada con un tercero en cuanto afectan a tal derecho de opción; d) que, ejercitado el derecho de opción y consignado el precio, la finca sobre la que tal derecho recae pertenece a la deudora ordenándose la cancelación de las inscripciones que se determinarán en ejecución de sentencia.

La Registradora no inscribe la Sentencia por los siguientes defectos: 1) Extralimitarse la Sentencia de lo que se solicitó en la demanda; 2) respecto a las cancelaciones que procedan, es preciso se ordenen las mismas mediante el mandamiento correspondiente dictado en ejecución de sentencia.

El interesado recurre.

2. El primero de los defectos no puede ser mantenido. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 28 de octubre de 1993 y 17 de febrero de 1994), el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional, que corresponde de forma exclusiva a Jueces y Tribunales y que es exigible a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la Propiedad, significa el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que el Registrador pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento).

3. En cuanto al segundo de los defectos, en primer lugar debe afirmarse que, para que puedan llevarse a efecto las cancelaciones pretendidas, han de haber sido pedidas en la demanda, y reflejadas en la correspondiente anotación. Pero, aún así, si la Sentencia se remite a una posterior ejecución para determinar los asientos a cancelar, sin perjuicio de la inscripción del ejercicio de la opción, las cancelaciones solicitadas no pueden llevarse a efecto sino mediante la ejecución expresada.

La Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, revocando el primero de los defectos y confirmando el segundo.

Contra estas resoluciones 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, 16 de marzo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 1 de Pamplona.

## 6285

*RESOLUCIÓN de 19 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Arroyo Baena contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Fe a inscribir una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Arroyo Baena, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Fe, don José Martín Rodríguez, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

## Hechos

### I

El 13 de octubre de 1998, mediante escritura otorgada ante, don Francisco-Javier Casares López, Notario de Santa Fe, don Luis Javier G. S., por sí y en representación de doña María Rosa Ll. D., vende, a don Francisco Arroyo Baena, que compra para su sociedad de gananciales, el pleno dominio de una finca previamente segregada.

## II

Presentada la citada escritura junto con otra de poder especial otorgada por doña María Rosa Ll. D., a favor de don Luis-Javier G. S., ante el Notario de Alicante don Francisco Benítez Ortiz, fue calificada con la siguiente nota: «Acuerdo dictado en la calificación de la escritura autorizada el 13-10-98 por el Notario de Santa Fe, Don Francisco Javier Casares López, protocolo 1.282, segunda copia de cual expedida el 19-09-02 por el Notario de Santa Fe, Don José Miguel González Ardid, en unión de la escritura de poder otorgada por D.<sup>a</sup> María Rosa Ll. D. el 30-06-97 ante el Notario de Alicante Don Francisco Benítez Ortiz, protocolo 400, fue presentada nuevamente en este Registro de la Propiedad el 31-03-04, asiento 1683, Diario 127, conforme a los arts.18 y concordantes LH., tras el recurso del acuerdo de calificación de 30-12-02, desestimado de forma expresa por la Dirección General de los Registros y Notariado por presentación extemporánea del mismo. Hechos y fundamentos de Derecho.— 1. En el pie de copia de la escritura de poder se dice que está extendida en tres folios de la serie 2E números 0.875.233 y siguientes en orden correlativo. Resulta evidente que la numeración de los folios no coincide con la dicha en el pie de copia, por lo que, aunque se trate de un simple error material, dicho extremo deberá ser subsanado. 2. En el protocolo 1282 D. Luis Javier G., divorciado, por sí y en representación de la que fue su esposa, D.<sup>a</sup> María Rosa Ll., divorciada, haciendo uso de la escritura de poder dicha, segrega de la finca registral 7.306 de Chauchina una parcela, que vende a D. Francisco A. B. La finca matriz, 7306, está inscrita en la siguiente forma: Un 49.71% a favor de los cónyuges D. Luis Javier G. y D.<sup>a</sup> María Rosa Ll., con carácter ganancial, y el 50.29% restante, a favor de D. Luis Javier, con carácter privativo. En la escritura no se determinan los derechos de D. Luis J. y D.<sup>a</sup> María Rosa sobre el 49.71% de la finca, inscrito con carácter ganancial. Produciendo el divorcio la disolución de la sociedad de gananciales, arts. 85 y 1.392 C.C., y no constando inscrita su liquidación, consecuencia obligada de aquella, art. 1.396 C.C., parece claro que la escritura deberá recoger de forma expresa dichos extremos, con expresión de la forma en que queda la titularidad actual de la participación indivisa inscrita con carácter ganancial, tras el divorcio de los cónyuges, por exigencia del principio de especialidad, arts. 9.28 LH. y 51.68 R.H. 3. El poder está concedido en relación a concretas y determinadas fincas registrales, entre las que no está comprendida la número 7306 del Ayuntamiento de Chauchina. Siendo los poderes de interpretación estricta, según la unánime jurisprudencia del T.S. y la doctrina de la D.G.R. y N., y no estando comprendida la finca 7.306 entre las enumeradas en la escritura de poder, la representación del apoderado no puede extenderse a ella, por lo que el negocio celebrado adolece de nulidad radical, salvo su ratificación por el poderdante (art. 1.259 C.C.). Acuerdo: Suspender la práctica de la inscripción interesada por los defectos que resultan de los Hechos y Fundamentos de Derecho que anteceden, el n.º 3 de naturaleza insubsanable El asiento de presentación queda automáticamente prorrogado durante el plazo de sesenta días a contar desde la fecha de su última notificación, conforme al art. 322 L.H. Notifíquese al presentante y al Sr. Notario. Contra este acuerdo cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, a presentar en este Registro de la Propiedad o en cualquiera de los lugares previstos en el art. 38.4 Ley Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la forma que expresan los arts. 322 y siguientes LH., pudiendo el interesado instar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones previsto en el art. 275 bis LH. en el plazo de quince días siguientes a la notificación de este acuerdo. Santa Fe, 16 abril 2.004. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible.»

Solicitada calificación del Registrador sustituto, los referidos documentos fueron calificados por la Registradora de la Propiedad de Albuñol, doña María Isabel Cabra Rojo, con fecha de 13 de mayo de 2004, confirmando la nota del Registrador de la Propiedad de Santa Fe únicamente en cuanto al tercer defecto, en los siguientes términos: «Tercer Defecto: nulidad del negocio jurídico por insuficiencia del poder, estimo que debe mantenerse y ello en base a los siguientes argumentos: Artículos 1.259, 1.261, 1.713.2 y 1.727 del Código Civil. El poder sobre cuya suficiencia versa la presente calificación confiere al apoderado facultades tanto para enajenar como para segregar y exclusivamente con respecto a la finca registral número 3.735 del término municipal de Chauchita. Sin embargo, en la escritura otorgada por el poderdante no se enajena ni segrega la expresada finca, sino que se procede a la segregación y venta de otra finca registral, la 7.306 del término de Chauchina, nacida de una previa segregación de la que fue su finca matriz y a la que se refiere el poder, esto es, la registral 3.735. El poder queda agotado con la segregación y en su caso venta de la finca que tiene por objeto, sin que pueda entenderse que autorice a segregar de nuevo y vender fincas procedentes de la primitiva, pues no se establece así expresamente. Los poderes deben ser objeto de una interpretación no restrictiva, pero sí estricta, debiendo exigirse rigurosamente la suficiencia y la prueba de los mismos en tanto que se trata de la

gestión de intereses ajenos. Resolución DGRN de 14 de marzo de 1996). En materia de poderes no puede entenderse que quien puede lo más pueda lo menos. Es necesaria en la interpretación de los poderes especial cautela y rigor, exigencias, que deben acentuarse tratándose de un poder específico para un acto concreto (venta, segregación, etc.) y sobre un bien determinado (finca registral 3.735). La trascendencia jurídica inherente al acto de segregación, en cuanto provoca la aparición de un nuevo objeto jurídico, implica una modificación sustancial del derecho dominical recayente sobre la finca originaria y por tanto precisa apoderamiento expreso (Resolución DGRN de 19 de junio de 1990)».

## III

Don Francisco Arroyo Baena interpuso recurso gubernativo en cuanto a tercer defecto mantenido por la Registradora sustituta, y alegó: Que el problema estriba en que ambos registradores, sustituto y sustituido, realizan una interpretación del poder restringida a los términos puramente literales del mismo no racional y lógica. Que es cierto que la interpretación de los poderes debe ser estricta, pero también hay que interpretarlos en el sentido mas adecuado para que produzcan efecto y más conforme a lo realmente querido por el poderdante (aplicación analógica de los artículos 1.281 y 1.284 del Código Civil), sin olvidar el principio general del derecho que «debe rechazarse toda interpretación que conduzca al absurdo». Que la esposa de vendedor concede poder especial, pero amplísimo para enajenar los derechos que le pertenecen sobre la finca n.º 3.735 (no la finca en si), pero perteneciendo la finca pro-indiviso no sólo al apoderado y poderdante sino también a otra tercera persona, para poder cumplir el mandato contenido en el poder el apoderado procede previamente a concretar esos derechos, conjuntamente con los suyos propios, mediante un acto de extinción de condominio y división de la finca en dos, una de ellas la 7.306, que no es otra cosa que la concreción de los derechos del poderdante y apoderado sobre la finca a que se refiere el poder, o sea la 3.735. Que el poder concedido, entre sus facultades, no incluye la extinción de comunidad, dicho acto previo fue ratificado por la esposa, lo que se considera equivale a una confirmación de que el poder se refiere precisamente a la venta de la finca nueva resultante y que por imperativo del artículo 8 de la Ley Hipotecaria se le asigna nuevo número. Es evidente que dicha ratificación corrobora el poder. En este punto es muy ilustrativa, como medio de interpretación de poderes de actos previos a la utilización de los mismos, la Resolución de 23 de febrero de 1929. Que los Registradores incurrían en el evidente error de dar únicamente importancia a la numeración de la finca.

## IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito de 17 de junio de 2004.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.259, 1.261, 1.284, 1.713.2 y 1.727 del Código Civil, 9 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, 241 del Reglamento Notarial y la resolución de esta Dirección General de 28 de noviembre de 2000.

1. Figura inscrita en el Registro la finca n.º 7.306, la cual se formó por división de la 3.735 y, por disolución de comunidad, se adjudicó a unos cónyuges una porción proindiviso como bien ganancial y otra al marido como bien privativo. Se presenta ahora escritura por la que dicho esposo, en su propio nombre y en representación de su cónyuge segrega una porción de la finca 7.306 y la vende. Se acompaña copia de la escritura de poder, de fecha anterior a las segregaciones.

El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos:

- Discordancia entre la numeración de los folios en que está extendida la copia de la escritura de poder, según el pie de ella, y la numeración real de los mismos.
- No se especifica, en la finca segregada y vendida, la participación proindiviso que corresponde como ganancial a los cónyuges y la que corresponde privativamente al marido.
- Extralimitación del apoderado, ya que la finca 7.306 no está comprendida entre las que está facultado para vender el apoderado.

El interesado solicita la calificación sustitutoria y el Registrador sustituto mantiene únicamente el tercero de los defectos. El interesado recurre contra esta última calificación.

2. El artículo 19 bis regla 53 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso se realiza contra la calificación del Registrador sustituido. Como correctamente entiende el recurrente, el recurso debe interponerse contra los defectos incluidos en la calificación del Registrador sustituido con los que estuviera conforme el registrador sustituto. Por ello, el presente recurso se limita al tercero de los defectos anteriormente recogidos.

3. En cuanto defecto reseñado, debe ser revocado. Si el poder faculta para vender la finca 3735, así como participaciones indivisas sobre la misma, pudiendo, a tal efecto, realizar segregaciones, no cabe duda de que abarca la segregación y venta de una finca procedente de otra que se segregó de la repetida finca 3735, sin que exista extralimitación del mismo, ni pueda considerarse que la segregación de la finca 7.306 haya agotado el poder concedido, pues tal agotamiento solo se producirá por la venta de lo segregado, pues es tal venta la que justifica la previa segregación.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 19 de marzo de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Fe.

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**6286**

*RESOLUCIÓN de 29 de marzo de 2005, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se hace público el «Movimiento y situación del Tesoro y de las operaciones de ejecución del Presupuesto y sus modificaciones» del mes de diciembre de 2004.*

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 131 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria se hace público «El Movimiento y Situación del Tesoro y de las operaciones de ejecución del Presupuesto y sus modificaciones» correspondientes al mes de diciembre de 2004.

Madrid, 29 de marzo de 2005.-El Interventor general, José Alberto Pérez Pérez.