

título 1 de la Ley hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

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, 3 de octubre de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto Rosario número 1.

**18900** *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Málaga don Vicente Castillo Tamarit, contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Vicente Castillo Tamarit contra la negativa del Registrador de la Propiedad titular del Registro de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El día 15 de diciembre de 2004, el Notario de Málaga don Vicente Castillo Tamarit autorizó una escritura de compraventa por la que la entidad «P.T.P. S.L.», vende dos fincas pro indiviso a los cónyuges don Juan Antonio D.M. y doña María P.B. con carácter ganancial, una mitad y a su hijo don Juan Antonio D.P. la mitad restante.

Se expresa en dicha escritura que don Juan Antonio D.M. interviene en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación, como apoderado de su esposa doña María P.B.; y se añade lo siguiente respecto de dicha representación: «Legitimación: Su nombramiento y facultades para este acto resultan de la escritura de poder autorizada por el Notario de Benalmádena don Francisco José Torres Agea, el día ocho de febrero de mil novecientos ochenta y tres, bajo el número 502 de orden de su protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista y de la que resulta que está facultado para adquirir toda clase de bienes inmuebles pudiendo en tal sentido –sic– con las condiciones que estime pertinentes.

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».

### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad el 13 de enero de 2005, con número de asiento 1132 del Diario 80, y fue objeto de la siguiente calificación:

«Visto Por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga número diez, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 188/2005 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que, se dirán, 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:

I. El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada el día quince de diciembre de dos mil cuatro, ante el Notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, número 2.989 de su protocolo que se presentó en este Registro a las diez hora y once minutos del día trece de enero de este año, según el asiento número 1.132 del Diario 80.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Única. –No se consideran suficientes las facultades de don Juan Antonio Domínguez Macías

que resultan de la reseña del poder que hace el notario autorizante del precedente título, pues en dicha reseña se le otorgan facultades únicamente para comprar bienes inmuebles, y no participaciones de las mismas –sic– Defecto subsanable.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho:

I. 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.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración los siguientes preceptos:

1. El artículo 1.714 del Código Civil el cual establece que: «El mandatario no puede traspasar los límites del mandato».

2. Los artículos 1.283 y 1.285 del Código Civil, los cuales son del tenor literal siguiente: «Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendido en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieran contratar» y «Las cláusulas de los contratos, deberán interpretarse las una por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas».

3. Asimismo, resulta de aplicación al supuesto la Resolución de 19-06-90–Defecto subsanable.

III. 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 deben ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogada el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación cabe interponer 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, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 (BOE 31-12-2001). Asimismo conforme al artículo 19 bis) de la vigente Ley Hipotecaria según su última redacción –Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social– asiste al interesado la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria. El referido artículo 19 de la Ley Hipotecaria ha sido desarrollado por el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto (B.O.E. número 184 de 2 de agosto de 2003). En Málaga a veinticuatro de enero del año dos mil cinco. El Registrador. Fdo. Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez».

### III

La anterior calificación se notificó al Notario autorizante de la escritura calificada el 26 de enero de 2005. Por medio de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga el 16 de febrero de 2005, dicho Notario interpuso recurso gubernativo contra la calificación, en el que, en esencia, alegó: 1.º Que la Resolución que alega el Registrador no puede aplicarse al presente caso, pues se refiere a un supuesto de hecho distinto; 2.º Que no hay extralimitación de facultades cuando el poder es para comprar bienes inmuebles y se compra una mitad indivisa de un inmueble, y así resulta, además, de la adecuada interpreta-

ción del poder conferido, pudiendo citarse los artículos 1284 y 1281 del Código Civil frente a la invocación por parte del Registrador de los artículos 1283 y 1285 de dicho Código.

#### IV

El 4 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.216, 1.217, 1.218, 1.259, 1.712, 1.713 y 1.714., del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis, 23 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 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; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000; 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; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 6 de septiembre de 1982, 18 de octubre de 19989, 19 de junio de 1990, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 14 de marzo y 12 de abril de 1996, 1 de junio de 1999, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 11 de junio, 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 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, y 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 19, 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo y 17 de junio de 2005, entre otras.

1. En el supuesto fáctico de este expediente se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa por la que padre e hijo compran un apartamento por mitades indivisas. El padre, casado en régimen de gananciales, interviene en su propio nombre y derecho y, además, en representación de su esposa mediante poder, respecto del cual, el Notario autorizante de la escritura calificada expresa que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de poder y de ella resulta que el apoderado «está facultado para adquirir toda clase de bienes inmuebles con las condiciones que estime pertinentes».

El Registrador suspende la inscripción porque, según sostiene, en la reseña del poder que hace el Notario autorizante de la escritura calificada se otorgan al apoderado facultades para comprar bienes inmuebles y no participaciones indivisas de los mismos.

2. La cuestión objeto de este recurso debe resolverse conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, la reseña identificativa que del documento auténtico aportado para acreditar la representación inserte el Notario y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas «harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario». De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado mediante en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Estos efectos del juicio notarial de capacidad, expresado en la forma establecida en el mencionado artículo 98.1, tienen su fundamento en las presunciones de veracidad y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo de los artículos 1.218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes» (es decir, que los documentos públicos notariales hacen fe y se presume que narran no sólo «la verdad» sino «toda la verdad»). En efecto, la seguridad jurídica que el instrumento público proporciona cuenta con dos apoyos basilares: la fe pública que se atribuye a determinadas declaraciones o narraciones del Notario autorizante respecto de ciertos hechos (lugar, presencias, capacidad natural, libertad física, actos de exhibición, de entrega, declaraciones de las partes en su realidad fáctica, lectura, firmas, etc.); y la presunción, *iuris tantum*, de validez, de legalidad, la cual, según la Resolución de 15 de julio de 1954, tiene su base «en la calificación personal del Notario respecto de los requisitos de validez del acto,

que abarca el propio requisito de capacidad de las partes. debiendo, en principio, el Notario, no sólo excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial cuando a su juicio se prescinde por los interesados de los requisitos necesarios para la plena validez de los mismos» (Y es que sería ilógico que no tuvieran efecto alguno todas las calificaciones y juicios que el Notario ha de emitir y el control de legalidad que ha de llevar a cabo –como funcionario público especialmente cualificado para dar fe, con arreglo a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales, según los artículos 1 de la Ley del Notariado y 145 del Reglamento Notarial; cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 207/1999, de 11 de noviembre, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000–). Por lo demás, no puede desconocerse que las presunciones de veracidad y de legalidad del instrumento público operan combinadamente, para producir los efectos que le son propios y, entre ellos, la inscribibilidad en los Registros públicos, sin que la distinción entre la esfera de los hechos narrados por el Notario y la de las calificaciones o juicios del mismo sean siempre nítidas: así, v.gr., respecto de la misma fe de conocimiento no puede ignorarse que no se trata en sí de un hecho sino más bien de un juicio de identidad (*comparatio personarum*; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el Notario se asegure de la identidad de las partes por medios supletorios como, por ejemplo, los establecidos en los apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado) que, por su trascendencia, la Ley trata como si fuera un hecho; y respecto de la capacidad natural y su libertad de acción, aunque en los supuestos más extremos son hechos que el Notario percibe directamente por sus sentidos, y cubiertos por la fe pública, lo cierto es que el juicio de capacidad emitido por el Notario engendra una presunción; en efecto, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, tal aseveración notarial de capacidad reviste especial certidumbre, que alcanza el rango de «fuerte presunción *iuris tantum*», de modo que vincula erga omnes y obliga a pasar por ella, en tanto no sea revisada judicialmente con base en una prueba contraria que no deberá dejar margen racional de duda (cfr. la Resolución de 29 de abril de 1994).

Así como el Registrador no puede revisar ese juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que –como podrá ocurrir excepcionalmente– de la propia escritura o del Registro resulte contradicha dicha apreciación), tampoco podrá revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que, el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación –«reseña»– de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio –«valoración»– sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación –«harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada»–, de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción “*iuris tantum*” de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente. Cuestión distinta es que la eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, haya de ser calificada por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; o que, sin negar ni desvirtuar la fe pública notarial –cfr. artículo 143 del Reglamento Notarial–, pueda apreciar, en su caso, que dicho juicio emitido por el Notario resulte contradicho por lo que resulte del mismo documento (v.gr., se expresa que las facultades representativas son suficientes para «vender», cuando se trata de una escritura de donación) o de los asientos del Registro –cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio–.

Cabe recordar que según el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, 21, 22 y 23 de febrero de 2005 –entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente–, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

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