

multitud de Resoluciones citadas en los Vistos. Desde este punto de vista, bastaría que se demostrara la identidad de supuesto entre el problema jurídico planteado por el funcionario calificador y las previas resoluciones de esta Dirección General para que por aplicación de lo dispuesto en el párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo revocara la nota de calificación si contradice la doctrina contenida en Resoluciones de este Centro cuando ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas. Así, en el presente supuesto es evidente el paralelismo existente entre la calificación negativa del Registrador y la doctrina contenida en las Resoluciones enumeradas en el apartado «Vistos» de la presente, de modo que por aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria debería, sin más, estimarse este recurso al ser vinculante para el Registrador dichas Resoluciones, mientras no se anulen por los Tribunales.

No obstante, y a los solos efectos de explicitar para este supuesto la previa doctrina de este Centro Directivo, 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 –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».

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el respectivo documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que se trata de poder conferido mediante escritura pública autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y los datos de inscripción, respectivamente; así mismo se expresa que el apoderado asevera la subsistencia de la representación que ejercita (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999–, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente: «Yo, el Notario, previo examen del título público exhibido, estimo bajo mi responsabilidad y con plena eficacia en el ámbito extrajudicial, que son suficientes las facultades representativas que me han sido

acreditadas para otorgar el presente título de aceptación y adjudicación de herencia».

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 aceptación y adjudicación de herencia.

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–.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no podría el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación estaría infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

Por lo demás debe destacarse que el mencionado criterio de este Centro Directivo en la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha sido confirmado por la reciente modificación de ese precepto legal llevada a cabo por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

6. En orden a las adjudicaciones a los herederos, el Registrador entiende que existe también imprecisión, porque éstas deben referirse a bienes concretos y no a participaciones del «patrimonio inventariado» o «de la herencia», por lo que el principio de especialidad impide que se hagan constar en los asientos registrales. Este defecto tampoco puede mantenerse. La herencia está compuesto por todos los bienes, derechos y obligaciones del causante que no se extinguen por su muerte (artículo 659 del Código Civil) y siendo eso así, no debe existir inconveniente, por no inducir a confusión alguna, que al hacerse las adjudicaciones al cónyuge viudo y a los herederos, se utilice, aún en aquellas herencias que no tiene deudas en su inventario, las expresiones más generales de «patrimonio inventariado» o «herencia», en vez de referirse a bienes concretos y determinados, por cuanto dentro de esa expresión más amplia, están aquéllos incluidos en su propia individualidad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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, 27 de noviembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**22834** RESOLUCIÓN de 28 de noviembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Aja Inmobiliaria, S. A., contra la negativa del Registrador de la propiedad de Estepona número 1 a practicar una rectificación de los asientos del Registro.

En el recurso interpuesto por don Antonio Soler Gómez y don José Manuel Rodríguez Fernández en nombre y representación de la mercantil Aja Inmobiliaria, S. A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Estepona número 1, don José Luis Conejero Estévez a practicar una determinada rectificación de los asientos del Registro.

## Hechos

### I

Mediante escritura de 30 de enero de 2003 la mercantil Aja Inmobiliaria, S. A., compró a doña Catalina Salvadora de Hoyos Navarro la mitad indivisa que dicha señora tenía en la finca registral 11.589. La finca quedó inscrita por mitades a favor de la mercantil antedicha y a nombre de don José Caravaca Medina y su esposa respectivamente. Esta finca se encontraba incluida en una unidad de ejecución en cuyo proceso urba-

nístico quedó agrupada instrumentalmente con otras dando lugar a otras de resultado, concretamente la denominada R-18 que causó la registral 60.072.

## II

El Proyecto de parcelación fue protocolizado por escritura de 9 de abril de 2003 y en el mismo se adjudicó la parcela R-18 entre otros titulares que no vienen al caso a la sociedad Aja Inmobiliaria en cuanto a un 39,66 por ciento –diciéndose en el proyecto que equivalía a un número determinado de metros de techo– y a doña Catalina de Hoyos Navarro y don José Medina Caravaca por mitades indivisas en cuanto a un 6,21 por 100. Es decir cada cual de los esposos obtenía un 3,105 por 100.

## III

Advertido el Ayuntamiento por el Registro de que doña Catalina de Hoyos había vendido su mitad indivisa a la sociedad mercantil antedicha sin que se hubiera tenido en cuenta en el Proyecto por no habersele notificado rectificó la adjudicación una vez tuvo conocimiento de la venta y dictó Decreto de 23 de mayo de 2003 por el que se adjudicaba la mitad del 6,21 por 100 inicialmente adjudicada a doña Catalina de Hoyos a favor de la sociedad mercantil recurrente.

## IV

El Proyecto de parcelación con la rectificación antedicha fue inscrito el día 28 de mayo de 2003 quedando inscrita la finca resultante en cuanto a una participación del 42,765 por 100 a favor de Aja Inmobiliaria 2000 como producto de la suma de la participación inicial del 39,66 por 100 más la resultante de la rectificación de un 3,105 por 100.

## V

Mientras tanto el día 15 de abril de 2003 se autoriza por el Notario de Fuengirola, don Gregorio Martín Mayoral escritura de venta por la cual la sociedad Aja Inmobiliaria 2000 vende a otra denominada Arcai Inmuebles, S. A., una serie de parcelas resultantes del Proyecto o en su caso las participaciones en las mismas y entre ellas la señalada como R-18 a la que correspondían 1,107,45 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial. En dicha escritura se relacionaban una serie de fincas de origen ya inscritas junto con otra no inmatriculada. Presentada la compra al Registro el Registrador inscribió a favor de la compradora la total participación que tenía la vendedora en la finca R-18 a la vista del Proyecto registrado y de su correspondencia con los metros edificables.

## VI

El día siete de febrero de 2006 se presentó una instancia suscrita por los Administradores antes citados de la sociedad recurrente por la que se solicita al Registrador que a la vista del error padecido de inscribir una parte del 3,105 por 100 de la finca R-18 a favor de la mercantil Arcai Inmuebles, S. A., se reinscriba tal porcentaje a favor de la recurrente ya que en la escritura de venta de las fincas resultantes no se reflejaba la de origen aportada y que se dejara con un porcentaje de 39,66 por 100 de la finca en cuestión a la compradora que solo adquirió los 1.107,45 m<sup>2</sup> de edificabilidad. El 24 de febrero fue calificada la instancia denegando la rectificación por no encajar la rectificación en ninguno de los supuestos que conforme a los artículos 40 y 211 de la Ley Hipotecaria pueda el Registrador practicar por sí solo, precisándose para ello el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial.

## VII

El 3 de abril de 2006, la sociedad mercantil Aja Inmobiliaria 2000, S. A. interpuso recurso contra la calificación y alegó: Que el Registrador ha padecido un error material según lo describe el artículo 212 de la Ley Hipotecaria y no un error de concepto debido a una interpretación equivocada del objeto de la venta puesto que estimó que Aja Inmobiliaria 2000 vendió los derechos que le correspondían en la parcela R-18 del Proyecto cuando esa participación equivalía a un número determinado de metros de edificabilidad equivalentes al porcentaje que se especificaba en el Proyecto que era del 39,66 por 100 y no del 42,765 por 100 como se ha inscrito. Que el error, al ser material debe subsanarse como relata el artículo 40 apartado a) de la Ley Hipotecaria mediante la presentación nuevamente del título correspondiente, es decir la escritura de compraventa. Y por último que si se considerara error de concepto pueda esclarecerse en base a otros documentos auténticos que hayan tenido antes acceso al Registro sin necesidad de concurrir el consentimiento de los interesados o la pertinente resolución judicial. Finaliza el escrito solicitando que el Registrador rectifique la inscripción del titular comprador en el sentido

de quitarle un porcentaje de un 3,105 por 100 para inscribirlo a favor de la vendedora recurrente.

## VIII

El 17 de abril de 2006 el Registrador emitió informe y lo elevó a este Centro Directivo para su resolución.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20 38,40 y 217 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 20 de agosto de 1982, 23 de marzo y 24 de septiembre de 2001, y 18 de febrero y 31 de marzo de 2003.

1. En el presente recurso se ventila si el Registrador cometió un error material o de concepto al extender un asiento en el que se decía que el comprador adquiriría de una finca un determinado porcentaje, que el vendedor recurrente considera equivocado. Y es doctrina de este Centro Directivo que los asientos del Registro, una vez practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y entonces para su rectificación debe acudir a las prescripciones del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que a su vez remiten a los artículos 211 y siguientes en cuanto a la forma y los requisitos para rectificar los errores del Registro. En el presente supuesto, en el que no se ve claramente que se haya cometido un mero error de número o letra o equivocación que pueda ser apreciado *prima facie* por documentos auténticos que puedan ser corregidos sin intervención de los interesados, no puede ahora el vendedor sin consentimiento del comprador o resolución judicial firme alcanzar la rectificación pretendida del objeto de la venta, ya que nos encontramos ante un claro caso de error de concepto.

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, 28 de noviembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 22835

*RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda contra la negativa de la Registradora de la propiedad de Rota a practicar una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 40289.*

En el recurso interpuesto por don Fernando José Gómez Cordero, recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Rota, doña Rocío Agüero Ruano, a practicar una anotación preventiva de embargo.

### Hechos

#### I

En el expediente administrativo de apremio que se sigue en la Recaudación Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda contra determinado deudor, se dictó por el Tesorero de dicho Ayuntamiento, con fecha de 29 de mayo de 1995 Providencia de Apremio, y con fecha 27 de abril de 2006 se practicó la diligencia de embargo sobre la finca registral 40289 del Registro de la Propiedad de Rota. Con dicha fecha, por el Recaudador Municipal del citado Ayuntamiento, se expide el correspondiente mandamiento de embargo.

#### II

Presentado el anterior mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Rota, fue calificado con la siguiente nota: Rocío Agüero Ruano, Registrador de la Propiedad de Rota, provincia de Cádiz, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Rota, a 23 de mayo de 2006. Hechos: Primero: Que empresa municipal de recaudación y servicios Sanlúcar S.A. presentó en este Registro a las trece horas y cincuenta y nueve minutos del día diecinueve de mayo de dos mil seis, bajo el asiento 1645/0 del Diario 33 un mandamiento de embargo expedido en Sanlúcar de Barrameda