

IV. MEMORIA DE ORGANIZACIÓN

La Obra Pía de los Santos Lugares de Jerusalén es una institución centenaria ligada a la presencia de España en Tierra Santa que sirve a la cooperación religiosa y humanitaria y contribuye a la difusión de España y su cultura entre los pueblos del Mediterráneo y Oriente.

Actualmente, la Obra Pía se regula por Ley de 3 de junio de 1940, que en su artículo 1 establece que «... es una institución autónoma con personalidad jurídica y patrimonio propios». Su artículo 3 señala el carácter público de sus fines y que se trata de una Institución del Estado.

El Patronato de la Obra Pía de los Santos Lugares de Jerusalén, que de derecho corresponde al Estado Español, es ejercido por el Ministerio de Asuntos Exteriores por medio de la Junta de Patronato cuya composición y funciones están establecidas en su ley constitutiva y en su modificación por Decreto-ley de 20 de abril de 1951. Por otro lado para asegurar el mejor funcionamiento de la institución se constituye por dicha ley además una comisión permanente.

La Junta de su Patronato está integrada por:

- a) Su Presidente, que será el Ministro de Asuntos Exteriores y de Cooperación, con la facultad de delegar en el Subsecretario del Departamento.
- b) El Vicepresidente de la Junta: el Rector de San Francisco el Grande, de Madrid.
- c) Los vocales natos:
 1. Director General de Política Exterior para el Mediterráneo, Oriente Próximo y África del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.
 2. Director General del Servicio Exterior, del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.
 3. Director General de Relaciones Culturales y Científicas del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.
 4. El Jefe de Área de Relaciones con la Santa Sede y Obra Pía del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, que actúa como Secretario de la Junta.
 5. Un Franciscano versado en asuntos de Tierra Santa.
 6. El Abogado del Estado, Jefe del Servicio Jurídico del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.
 7. Un Franciscano versado en asuntos de Marruecos.
 8. Un Funcionario de la carrera diplomática en el que concurra la circunstancia de haber sido cónsul de España en Tierra Santa o Marruecos o haber desempeñado la Jefatura de la Dirección de Obra Pía del Ministerio de Asuntos Exteriores.
- d) Seis vocales electivos.

La principal actividad de la Obra Pía de los Santos Lugares de Jerusalén en España consiste en el sostenimiento de la Iglesia-Museo de San Francisco el Grande de Madrid; fuera de España concreta sus esfuerzos en el cumplimiento de lo estipulado en el «Acuerdo de 1994 entre la Santa Sede y el Estado Español sobre temas de interés común en Tierra Santa», una parte de cuyo contenido está dedicado a la clarificación y ordenación de un patrimonio históricamente muy complejo, cuya propiedad se confunde entre la Custodia de Tierra Santa y la Obra Pía de los Santos Lugares de Jerusalén. En Marruecos la actividad de la Obra Pía atiende al sostenimiento de la labor humanitaria de diversas órdenes religiosas y la colaboración en proyectos de desarrollo.

El desarrollo de sus peculiaridades contables, de tesorería y caja e intervención se regulan por su Reglamento de 1 de septiembre de 1941.

MINISTERIO DE JUSTICIA

4112

RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Isabel Muñoz Sánchez y doña Araceli Lázaro Llorente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada n.º 1, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.

En el recurso interpuesto por doña María Isabel Muñoz Sánchez y doña Araceli Lázaro Llorente, contra la negativa del Registrador de la

Propiedad de Granada número 1, don José Quesada Segura, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.

Hechos

I

Por escritura autorizada por el Notario de Granada, don Luis Rojas Montes, con fecha catorce de marzo de dos mil uno, número 754 de su protocolo, don Tomás Ortega Martínez, interviniendo además de por sí –como comprador–, en representación de los esposos vendedores, don Manuel Morante Caballero y doña Sabina García Galera, elevó a público un documento privado de compraventa, suscrito por ellos, el trece de enero de mil novecientos ochenta y nueve.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad número 1 de Granada, fue calificada con la siguiente nota denegatoria: Hechos: 1º) El día 18 de octubre pasado, bajo el asiento de presentación número 3.142 del Diario 50, fue presentado en éste Registro, el documento referido en el encabezamiento, que se corresponde a la escritura autorizada por el Notario de Granada don Luis Rojas Montes de fecha 14 de marzo de 2001, con el número 754 de su Protocolo, mediante la cual se eleva a público un documento privado de venta suscrito el día 13 de enero de 1989, entre los cónyuges don Manuel Morante Caballero y doña Sabina García Galera, –vendedores– a favor de doña María Encarnación Egea Egea, casada con don Tomás Ortega Martínez –compradores–, de la vivienda 2.º D número 65 de Propiedad Horizontal, sita en Granada, Carretera de Jaén, integrada en el Complejo Manjón, registral número 56.522. En esta escritura aparece el comprador don Tomás Ortega Martínez, interviniendo además de por sí –como comprador– en representación de los esposos vendedores don Manuel Morante Caballero y doña Sabina García Galera, en virtud del poder que ambos cónyuges vendedores le confirieron ante el Notario de Granada don Luis Rojas Montes el día 13 de enero de 1.989, número 161 de su protocolo, el cual ha sido transcrito en lo pertinente, asegurando el apoderado la subsistencia e ilimitación de la representación alegada; 2º) Con fecha 29 de noviembre de 2002, bajo el asiento número 3.411 del Diario 43, fue presentado el documento relacionado en el anterior apartado 1º; 3º) Con fecha 24 de diciembre de 2002 se presentó en el Registro, asiento número 3.999 del Diario 43, por el vendedor don Manuel Morante Caballero, una copia de la escritura otorgada ante el Notario de Granada don Luis Rojas Montes el día 21 de febrero de 1991, número 699 de su Protocolo, por la que dicho presentante y su esposa doña Sabina García Calero, revocan el poder en virtud del cual intervino el citado Sr. Ortega Martínez; 4º) Comunicada la calificación negativa al presentante de la escritura presentada bajo el asiento 3.411 del Diario 43, como consecuencia de la no subsistencia del poder, la escritura de compraventa fue retirada y caducó el asiento de presentación; 5º) Con fecha 28 de septiembre de 2004 volvió a ser presentada la escritura de compraventa repetida, asiento de presentación 179 del Diario 48, e igualmente se le notificó la calificación negativa por el mismo motivo antes expuesto. También fue retirada la escritura y el asiento de presentación caducó; 6º) Con fecha 2 de febrero de 2005, y bajo el asiento de presentación número 3.650. del Diario 48, vuelve a presentarse la misma escritura, que es objeto de la nota de calificación negativa de fecha 17 de febrero de 2005; Fundamentos de derecho: 1º) El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ordena a los Registradores calificar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. En base a ello se tiene en consideración la revocación del poder que realizó el vendedor, ya que consta en el asiento número 3.999 del Diario 43, aunque en la actualidad ha caducado. Tal revocación implica que el poder ha quedado extinguido, y por tanto, y según la Resolución de 5 de diciembre de 1988, es precisa la ratificación por el vendedor, en el caso de una venta hecha por apoderado con poder revocado, para que pueda practicarse la inscripción; 2º) El problema de sí es posible revocar un poder que se ha otorgado como irrevocable, y por tanto, de la posible nulidad de la revocación, es competencia judicial, al tratarse de asunto litigioso y escapa de la calificación registral; 3º) La doctrina en las Resoluciones de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, no es aplicable al presente caso, pues aunque admitimos que lo hecho por el apoderado desconociendo la revocación del poder sea válido, de la propia acta hecha por el Notario tras la revocación del poder y del largo tiempo transcurrido (más de diez años) desde la revocación, se deduce que el apoderado tenía conocimiento de la repetida revocación; acuerdo: suspendo la inscripción de la escritura de elevación a público del documento privado de venta relacionada, por el defecto subsanable de no constar debidamente acredi-

tada en la escritura de venta, la representación de los esposos vendedores de la finca objeto del contrato, por lo que es necesaria la ratificación de la escritura presentada por los esposos vendedores. En consecuencia, conforme al arto. 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación que se efectúa tanto al presentante del mandamiento como al Órgano Judicial que lo expidió. Contra el anterior acuerdo de calificación podrá interponerse recurso en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá presentarse en este registro, sin perjuicio de que el interesado pueda optar también por su presentación en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, si bien se advierte expresamente, que, a efectos de prórroga del asiento de presentación, solo se entenderá como fecha de presentación aquella en que tenga entrada en éste Registro el escrito de interposición remitido por la Oficina o Registro receptor, todo ello según los trámites y procedimientos establecidos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Alternativamente podrá igualmente el interesado, conforme a lo dispuesto en el arto 19 Bis de la L.H., ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 Bis de la L. H., establecido por el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, con las formas y efectos previstos en el citado precepto legal. Granada a 4 de noviembre de 2005.—El Registrador Fdo. don José Quesada Segura.

III

Contra la anterior calificación, doña María Isabel Muñoz Sánchez y doña Araceli Lázaro Llorente, interpusieron recurso, en base a los siguientes: Hechos.—1. El día trece de enero de mil novecientos ochenta y nueve, se suscribe documento privado de venta, entre los cónyuges don Manuel Morante Caballero y doña Sabina García Galera, como vendedores, a favor de doña María Encarnación Egea Egea, casado con don Tomás Ortega Martínez, como compradores, de la vivienda, finca registral número 56.522 del Registro de la Propiedad número 1 de Granada; 2. El mismo día trece de enero de mil novecientos ochenta y nueve, los cónyuges vendedores otorgan mediante escritura pública autorizada por el Notario de Granada, don Luis Rojas Montes, un poder con carácter irrevocable, a favor de don Tomás Ortega Martínez; 3. El día veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y uno, los cónyuges vendedores, revocan el poder a favor del señor Ortega Martínez, mediante escritura otorgada ante el mismo Notario, don Luis Rojas Montes, escritura que en ningún momento se notifica al apoderado don Tomás Ortega Martínez, y que presentan en el Registro de la Propiedad número 1 de Granada, el día veinticuatro de diciembre de dos mil dos; 4. El día catorce de marzo de dos mil uno y ante el mismo Notario donde se otorgó el poder y donde posteriormente se revocó, se eleva a escritura pública el documento privado de compraventa, escritura que justifica la representación de los cónyuges vendedores don Manuel Morante Caballero y doña Sabina García Galera, por parte de don Tomás Ortega Rodríguez en el poder con carácter irrevocable, de fecha trece de enero de mil novecientos ochenta y nueve, que fue transcrito en lo pertinente, sin que en ningún momento se haga mención de la escritura de revocación del poder otorgada ante el mismo Notario, ni en la escritura de elevación a público del documento privado, ni verbalmente por el Notario se hace ningún tipo de advertencia al respecto. Ese mismo día y ante el mismo Notario, con número de protocolo siguiente se constituye una hipoteca unilateral voluntaria sobre la finca objeto de compraventa en garantía del préstamo que don José Antonio Gómez-Tejedor Spinola, concede a los cónyuges compradores; 5. El mismo día catorce de marzo de dos mil uno, y ante el Notario de Madrid, don Amalio Menéndez Loras, se otorga por el acreedor escritura de ratificación y aceptación de la hipoteca constituida a su favor; 6. El día veintitrés de mayo de dos mil uno, y ante el mismo Notario, Señor Menéndez Loras, se firma escritura de cesión del crédito hipotecario a favor de las recurrentes doña María Isabel Muñoz Sánchez y doña Araceli Lázaro Llorente; 7. Con fecha veintiocho de septiembre de dos mil cuatro y posteriormente el día dos de febrero de dos mil cinco, se presenta para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 1 de Granada la escritura de elevación a público del documento privado de compraventa; 8. El día diecisiete de febrero de dos mil cinco, el Registrador de la Propiedad número 1 de Granada, dicta acuerdo suspendiendo la inscripción de la escritura de elevación a público del contrato de compraventa, por no constar debidamente acreditada en la escritura de venta la representación de los esposos vendedores de la finca objeto del contrato, por lo que sería necesaria la ratificación de la escritura presentada por los esposos vendedores. Ante una nueva presentación el día cuatro de noviembre de

dos mil cinco, el Registrador reitera el acuerdo de suspensión de la inscripción de la aludida escritura, por los mismos motivos antes expresados; Fundamentos de derecho.—1. Como el propio Registrador dice en su acuerdo de fecha diecisiete de febrero de dos mil cinco, tiene en cuenta en su decisión la revocación del poder que realizó el vendedor, ya que consta en el asiento número 3.999 del diario 43, si bien en ese momento dicho asiento había caducado, por lo que no se tendría que haber tenido en cuenta a la hora de la calificación registral de la escritura presentada el día dos de febrero de dos mil cinco; 2. El día trece de enero de mil novecientos ochenta y nueve, los cónyuges vendedores don Manuel Morante Caballero y doña Sabina García Galera, otorgaron a favor de don Tomás Ortega Rodríguez (sic) poder con carácter irrevocable como nacido de pacto, para entre otras facultades vender la finca objeto del contrato, por lo que si se tiene en cuenta la revocación de dicho poder ello supone la infracción de los Artículos 1.091, 1.255, 1.256, 1.258 del Código Civil, en todos los cuales se invoca el carácter vinculante para las partes de los pactos, cláusulas y condiciones que se establezcan en los contratos y por lo tanto el carácter irrevocable del poder otorgado a favor de don Tomás Ortega Rodríguez (sic). Se invoca por las recurrentes la sentencia de veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y tres, aplicable al caso que nos ocupa, por cuanto el poder que se otorga tiene precisamente como finalidad la de posibilitar la posterior elevación a escritura pública del documento privado de venta y no la venta en sí misma. Dicha venta estaba ya perfeccionada con el documento privado de la misma, y para favorecer a las dos partes intervinientes se otorga dicho poder irrevocable, evitando de esta manera que la parte vendedora tuviera que desplazarse nuevamente al Notario para su elevación a escritura pública; 3. Incluso para el caso de que el poder otorgado pudiera remotamente considerarse como revocable, el Código Civil en su artículo 1.738 establece que «Lo hecho por el mandatario, ignorando cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con el de buena fe.» Por lo tanto se trata de una protección de la buena fe de terceros, que confían en la aparente subsistencia al mandato. Por ello tanto el mandatario como el mandante deben tomar las medidas oportunas para evitar perjuicios a la otra parte, y por lo tanto esta revocación del poder debería haberse notificado a don Tomás Ortega, cosa que no se hizo, ni por parte de los otorgantes del poder, ni por parte del Notario, quien no solo no le notificó esa revocación, sino que ignorando su propia escritura de revocación, transcribe literalmente la parte del poder que le sirve de fundamento de la representación de la parte vendedora. Así lo establece el Artículo 1.734 del Código Civil al decir, que cuando el mandato se haya dado para contratar con determinadas personas, su revocación no puede perjudicar a estas sino se les ha hecho saber, por lo que al no haber notificado la revocación del poder, el mandato sigue surtiendo efecto y lo realizado por don Tomás Ortega Martínez como representante de la parte vendedora el día catorce de marzo de dos mil uno es perfectamente válido; 4. Por otra parte el comprador se había protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, siendo que el Registrador en su acuerdo de suspensión simplemente deduce que el apoderado tenía conocimiento de la revocación, pero en ningún momento este «supuesto conocimiento», se demuestra de ninguna manera, porque no existen; 5. El resultado de la calificación registral tiene que ser la nitidez de las titularidades inmobiliarias, de tal suerte que el Registro va a proteger y publicar los derechos reales y los pactos personales de trascendencia real en términos que aseguren la certeza de su existencia y el valor en cambio de los bienes de hay que nuestro sistema registral el comprador de buena fe (la buena fe se presume), es mantenido en su adquisición frente a la pretensión de cualquier tercer, una vez que haya inscrito su derecho, y en este caso en innegable la adquisición del inmueble descrito por los compradores, es decir la propiedad del inmueble de referencia, que es lo que el Registro de la Propiedad tiene que proteger, exista o no revocación del poder.

Por todo ello solicita se dicte resolución que revoque la calificación y ordene proceder a la inscripción registral.

IV

Con fecha veintidós de diciembre de dos mil cinco, el Registrador de la Propiedad número 1 de Granada emitió informe.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos. 1219, 1259, 1733, 1737 y 1738 del Código Civil; 1.3, 17, 18, 24, 25, 40, 65, 66, 248 y 326 de la Ley Hipotecaria; 416, 417, 418, 420, 421, 422, 423, 436 y concordantes del Reglamento Hipotecario; 143, 166 y 167 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de octubre de 1893, 18 de marzo de 1972, 2 de octubre de 1981, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 23 de

octubre y 22 de diciembre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de febrero y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 12 de abril y 8 de mayo de 2002, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero, 5 de marzo de 2005 y 24 de octubre de 2005, entre otras:

1. En el presente recurso concurren las siguientes circunstancias fácticas:

a) El día 13 de enero de 1.989, los propietarios de la finca cuya transmisión ahora se pretende, otorgan ante el Notario de Granada don Luis Rojas Montes un poder calificado como «irrevocable nacido de pacto», a favor de don Tomás Ortega Martínez y doña Juana María Martínez Torrente, con facultades expresas para vender esa finca aunque se incida en su ejercicio en la figura jurídica de la autocontratación o existieran intereses contrapuestos.

b) El día 21 de febrero de 1.991 y ante el mismo Notario, los poderdantes revocan ese apoderamiento, resultando de la misma escritura de revocación que el Notario, a instancia de los poderdantes, notificó esa revocación en el domicilio indicado a esos efectos como domicilio de los apoderados, donde entregó únicamente cédula de notificación a la apoderada doña Juana María Martínez Torrente.

c) El día 14 de marzo de 2.001, ante el mismo Notario Sr. Rojas Montes, se eleva a escritura pública un contrato privado de compraventa de esa finca, compareciendo en representación de los vendedores, el apoderado don Tomás Ortega Martínez y como compradores ese mismo señor y su esposa doña María Encarnación Egea Egea. La representación queda acreditada mediante exhibición al Notario autorizante del original del poder, del cual transcribe lo necesario, asegurando el apoderado la subsistencia e ilimitación de la representación alegada.

d) Ese mismo día, ante el mismo Notario, con número de protocolo siguiente, los cónyuges compradores constituyen sobre esa misma finca, una hipoteca unilateral a favor de una determinada persona para garantizar un préstamo concedido por ella a los compradores.

e) El Registrador suspende la inscripción de la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa, por entender que habiendo sido revocado el poder, este ha quedado extinguido, por lo que es necesaria la ratificación por parte de los vendedores, ya que aunque se admite que lo hecho por el apoderado desconociendo la revocación del poder es válido, de la propia diligencia notarial de notificación de la revocación y del largo tiempo transcurrido (más de diez años) desde la revocación, se deduce que el apoderado tenía conocimiento de la revocación.

2. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero, 5 de marzo de 2005 y 24 de octubre de 2.005), el defecto, tal como ha sido expresado, no puede ser mantenido. En efecto, cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ordena al Registrador calificar los documentos presentados por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, los asientos que ha de tener en cuenta en su calificación son no sólo el título principal sino también los documentos complementarios, conexos o relacionados, por su presentación simultánea, del mismo asiento de presentación, o aportados después mediante un asiento vinculable (como pudiera ser, normalmente, una nota marginal) al asiento causado por el título principal.

Lo que ocurre en el presente caso es que la copia de la escritura de revocación del poder alegado no sería, en este sentido, un documento presentado que, aportado después, pudiera reconducirse al mismo asiento que el título principal mediante otro asiento vinculable al mismo, dada su radical incompatibilidad. El asiento de presentación del título principal (igual que los demás asientos del Registro) está bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe desplegar sus naturales efectos, sin que quepa su rectificación ni operación registral que lo desvirtúe sin consentimiento del beneficiado por dicho asiento o disposición judicial.

Por ello, el asiento de presentación extendido con motivo de la presentación de la copia de la escritura de revocación del poder, no puede tener mayor alcance que el de un eventual asiento de presentación propio e independiente que fuera incompatible con el anterior relativo a la escritura de compraventa; y respecto de este alcance cabe recordar que, como ya señalaran la Resolución de 8 de mayo de 2002 y otras anteriores citadas en los Vistos de la presente, «dado el alcance del principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral, la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro, sin que puedan obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados, y si bien es cierto que es doctrina de este Centro que los Registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca, o que afecten a su titular, aunque hayan sido

presentados con posterioridad, a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad–. Cabe concluir, por todo ello, que la copia de la escritura de revocación de poder aportada no puede ser tomada en cuenta como medio de calificación del título previamente presentado y con el que resulta incompatible.

Además y a mayor abundamiento, en este caso, si bien cuando se realizó la primera nota de calificación del título, estaba vigente el asiento de presentación relativo a la escritura de revocación del poder, cuando se realiza la última calificación del mismo título, que es la que es objeto de recurso, aquel asiento de presentación estaba caducado, por lo que también por ese motivo no debió tenerse en cuenta en la calificación por ser un asiento ya cancelado (cfr. artículo 436 del Reglamento Hipotecario).

3. No existiendo así en el momento de su presentación en el Registro ningún otro asiento anterior que impida su inscripción, la calificación de la escritura presentada habrá de atenerse, pues, a lo que resulte de ella, a la hora de enjuiciar si la representación de los vendedores ha quedado o no debidamente acreditada. En este sentido, la reseña del documento del que nacen las facultades representativas del apoderado cumple con lo que en el momento de su autorización exigía el artículo 166 del Reglamento Notarial, pues el Notario transcribió lo pertinente del original de la escritura de poder, aseverando que en lo omitido no había nada que modificara, restringiera o condicionara lo inserto, asegurando el apoderado la subsistencia e ilimitación de la representación alegada, con base en lo cual el Notario emitió el juicio de capacidad exigido por el artículo 167 del Reglamento Notarial.

Si no hay elementos, por tanto, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura, contrarios a la presunción de legalidad que su autorización comporta en cuanto a la representación de los otorgantes, y hubo, no obstante, una revocación previa del poder, ello no presupone necesariamente que ésta deba tener efecto, ya que lo hecho por el mandatario ignorando las causas que hacen cesar el mandato es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe (según el artículo 1738 del Código Civil). Esa buena fe cognoscitiva del apoderado cuyo título representativo ha sido revocado, referida en cada caso al momento de su respectivo ejercicio (y nunca, desde luego, a otro posterior, como el del acceso al Registro del título otorgado o de otras pruebas o certificados contradictorios, pues «mala fides superveniens non nocet»), podrá ser cuestionable ante los Tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral.

A mayor abundamiento, y al margen de la ya descartada posibilidad de tomar en consideración el documento a través del cual se pretende desvirtuar la existencia de la representación alegada en el presente caso, debe tenerse en cuenta que, a la hora de decidir si una eventual notificación de la revocación del poder (en este caso, consta en la diligencia que el Notario cuando notificó la revocación a los apoderados, sólo pudo entregar cédula de notificación a la apoderada, pero no al apoderado ahora interviniente), es una circunstancia que excluye o no la buena fe del apoderado o de los que con él contratan, modulando o no la oponibilidad registral, es una cuestión cuya enjuiciamiento corresponde en exclusiva a los Tribunales de Justicia, ponderadas las circunstancias del caso.

Pero se trata de una materia ajena al presente recurso, dentro de cuyo reducido ámbito no cabe sino presumir la buena fe de los otorgantes de la escritura calificada sin menoscabo de su correspondiente eficacia e inscribibilidad, todo ello sin perjuicio, como es lógico, de la posible revisión judicial en una vía en la que los interesados podrán impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a desplegar los efectos que se derivan de su constatación registral.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de enero de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.