

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

RETRACTO LEGAL Y CANCELACIÓN AUTOMÁTICA.—AUNQUE NO CONSTE EN EL REGISTRO LA CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL DERECHO, AQUÉL ACTÚA SIEMPRE CON LA MÁXIMA EFICACIA FRENTE A LOS TERCEROS, QUEDANDO INERMES LOS ENÉRGICOS RESORTES DE DEFENSA QUE TODA INSCRIPCIÓN LLEVA CONSIGO. EN CONSECUENCIA, AL EXTINGUIRSE POR CAUSA DEL EJERCICIO DEL RETRACTO UN DERECHO DE ARRIENDO DE FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE COMPRA DEL INMUEBLE DE DONDE EL REPETIDO RETRACTO DIMANA, PROCEDE LA CANCELACIÓN AUTOMÁTICA DE SU INSCRIPCIÓN —LA DEL ARRENDAMIENTO—, CONFORME AL ARTÍCULO 82-2.º DE LA LEY HIPOTECARIA.

Resolución de 4 de octubre de 1962 («B. O. del E.» de 30 de octubre)

Por escritura pública de 4 de marzo de 1950, autorizada en Córdoba por el Notario don Vicente Flores de Quiñones, adquirió don F. del V. Y. la siguiente finca:

«Porción de terreno de monte, que se denomina «Coto de Valquemado»..., de cabida 1.598 hectáreas 52 áreas, efectuándose dicha adquisición por el precio de un millón de pesetas; dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad de Andújar por inscripción segunda. En otra escritura, otorgada en Madrid el 10 de marzo

de 1950, ante el Notario señor Lázaro Junquera, el señor del V. Y. arrendó dicha finca a don Jesús y don Antonio de la Ródena, por un plazo de cincuenta años y una renta anual de 10.000 pesetas, escritura que fue inscrita en inscripción tercera. Y mediante otra escritura, de 28 de junio de igual año, autorizada por el Notario últimamente citado, el señor del V. Y. vendió la expresada finca a don P. A. S. D., por el precio de siete millones de pesetas, inscribiéndose esta venta en inscripción cuarta. En virtud de cédula de notificación, cursada el 26 de julio de 1951, por el Notario de Madrid señor Amorós, se comunicó al Patrimonio Forestal del Estado la última venta y la precedente verificadas sin notificación, por lo que el Ministerio de Agricultura, a propuesta de la Dirección General de Montes, y previa la tramitación del oportuno expediente, por Orden de 13 de mayo de 1952, en relación con otra de 4 de diciembre de 1951, mandó ejercitar el derecho de retracto establecido por el artículo 66 del Reglamento del Patrimonio Forestal, por un millón de pesetas, lo que se notificó a todos los interesados, citándose incluso a los arrendatarios. Interpuesto por don F. del V. Y. recurso contencioso-administrativo contra la Orden ministerial, fue desestimado por sentencia de 16 de diciembre de 1955, que mantuvo la Resolución recurrida, y dio lugar al retracto legal en las condiciones del contrato de 4 de marzo de 1950. Al ser notificada al apoderado del último adquirente, señor S. D., la resolución de la Dirección General de Montes de adquirir, ejercitando el retracto de la finca, reconociéndole el derecho a elegir para la venta, el otorgamiento de escritura pública de compraventa y el sistema de expropiación forzosa, se decidió por la escritura pública notarial, que fue otorgada en 28 de marzo de 1957, ante el Notario de Madrid, don Valentin Fausto Navarro Azpeitia.

Por la Abogacia del Estado de Jaén se presentó en el Registro de la Propiedad de Andújar, el 22 de marzo del año actual, una solicitud, interesando la cancelación automática de la inscripción tercera de la finca referida, por cuyo asiento se inscribió a favor de don J. y don A. de la R. R. el arrendamiento de dicha finca, llamada «Coto de Valquemado», invocando los artículos 1.511 y 1.518 del Código civil, y los 37, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, así como los 174 y 175 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 29 de octubre de 1946 y 8 de mayo de 1959.

El anterior escrito fue devuelto por el Registrador de la Propiedad, acompañado de oficio de la misma fecha de presentación, del tenor literal siguiente: «Tengo el honor de remitir el atento escrito que se ha servido dirigirme pidiendo la cancelación automática de la inscripción tercera de arrendamiento de la finca número 8.887, al folio III del libro 216 de Andújar, una vez extendida a continuación del citado escrito la nota prevenida en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario. A mi juicio no procede la cancelación automática de dicha inscripción de arrendamiento. La Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1959 declara que la pérdida del dominio de la finca sobre la que ha recaído el retracto legal en este caso concreto priva de eficacia a todos los actos del comprador, y, en su consecuencia, «procede la cancelación automática de los asientos que se hubieran podido practicar». Así, pues, la cancelación automática es aplicable en cuanto a los asientos que contengan derechos otorgados por el comprador, ya que aquéllos quedan privados de efectos a partir del retracto. Pero el arrendamiento de que se trata aparece otorgado no por el comprador, cuyo derecho ha quedado resuelto por el ejercicio del retracto legal—el Patrimonio Forestal se subrogó en el último comprador, según Decreto de 16 de junio de 1950—, sino por su causahabiente. En efecto, la compraventa resuelta por el retracto legal se formalizó en escritura otorgada en Madrid el 28 de junio de 1950, ante el Notario don Lázaro Junquera. Y el arrendamiento fue otorgado por el vendedor de la finca, don F. del V. Y., en escritura otorgada en Madrid a 10 de marzo de 1950, ante el referido Notario, o sea, con anterioridad a la compraventa objeto de resolución. La inscripción de la retroventa es la que surte efectos cancelatorios en cuanto a los asientos comprendidos entre el de la compra a que se resuelve y el de dicha retroventa. La Resolución de 29 de octubre de 1946 declara que el retracto legal puede ser objeto de una anotación preventiva, que producirá el efecto de que el retrayente adquiera la finca retraída libre de gravámenes, registrados después de formalizarse aquélla. No parece necesaria tal anotación dados los términos del número tercero del artículo 37 de la Ley Hipotecaria. La citada Resolución da una situación análoga a la del artículo 131 de la misma Ley—Reglas cuarta y diecisiete—y artículo 32 del Reglamento de aquélla. El que a mi juicio no proceda la cancela-

ción automática de dicha inscripción no quiere decir que el mismo asiento no pueda ser cancelado en la forma prevenida en el párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria o con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa».

Interpuesto recurso por el Abogado del Estado, la Dirección ratifica el Auto del Presidente de la Audiencia, revocatorio de la nota del Registrador, en méritos de la doctrina siguiente:

Que en el presente expediente conviene fijar de modo indubitable los hechos que sirven de base al recurso, dadas las distintas posiciones de que parten tanto el recurrente como el funcionario calificador, por entender el primero que el retracto ejercitado por el Patrimonio Forestal del Estado se refiere a la adquisición hecha por el señor del V., mientras que el segundo mantiene que se trata de la posterior venta realizada por dicho señor don P. S.

Que los documentos aportados, de la lectura del propio expediente instruido, de la certificación expedida por el Secretario del Patrimonio Forestal del Estado, y muy especialmente del testimonio de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1955, dictada en el recurso contencioso administrativo interpuesto por don F. del V., comprador de la finca, aparece claramente que el derecho del retracto se ejercitó en la primera de las dos compraventas, realizada por el precio de un millón de pesetas.

Que planteada así la cuestión, no cabe duda que con arreglo a lo preceptuado en el artículo 1.521 del Código civil, el retrayente debe subrogarse con las condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del comprador, y que serán ineficaces los actos celebrados por éste con posterioridad, en relación a la finca retraída, entre los cuales forzosamente ha de figurar el arrendamiento pactado, inscrito en el Registro de la Propiedad, sin que el titular se encuentre protegido por el principio de *fides publica*, dados los términos del artículo 37 de la Ley Hipotecaria.

Que es reiterada la doctrina establecida por este Centro directivo de que el retracto legal actúa siempre con la máxima eficacia frente a los terceros, aunque no conste en el Registro la causa de resolución del derecho, y, en consecuencia, quedan inermes los enérgicos resortes de defensa que la inscripción lleva consigo, y al

extinguirse por declaración de la ley el derecho de los arrendatarios procede su cancelación automática, con arreglo al párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

* * *

Centrada la cuestión por nuestro Organismo rector en el primero de los Considerandos con la afirmación al final del segundo: «de que el retracto se ejercitó en la primera de las dos compraventas», prácticamente puede decirse la deja zanjada.

Pero acaso por la forma no del todo precisa y contundente con que últimamente se ha producido la misma Dirección en torno a los efectos del retracto legal, ha originado cierta desorientación particularmente en los Registradores, de lo que es prueba el presente recurso concretado en el automatismo cancelatorio de asientos posteriores en su conexión con la necesidad o no de la anotación de la demanda del ejercicio de la acción retracto, cuyo punto, que dejó en penumbra la Resolución de 29 de octubre de 1946, al expresar «que el retracto legal puede clasificarse sin duda entre los Derechos reales, por la cual quien lo ejercite *podrá obtener* las garantías provisorias que la anotación concede»... (Considerando 4.º), ha sido—aunque reconociendo no ser precisa la anotación—puesto al descubierto por la meritoria nota del calificador y luego en su informe, en el que precisa «que no cabe la cancelación automática habida cuenta las consecuencias del retracto legal, cuyas normas reguladoras deben ser interpretadas restrictivamente, por lo que—la citada Resolución de 1946—declara que puede ser objeto de anotación preventiva».

Nosotros también creimos ser precisa la toma de dicha anotación, según la repetida Resolución; como lo atestigua que al glosar la de 8 de mayo de 1959, escribimos: «que la Dirección, *yendo más allá de lo* declarado en 1946, consideraba innecesaria la toma de la anotación de la demanda del ejercicio del retracto (pág. 685, año 1959, de esta Revista).

Aparte nuestra propia convicción nos inducía a ello las siguientes palabras del ilustre Roca SASTRE, que escribiera con motivo de la tan citada Resolución de 1946: «No negamos que la anotación de demanda de retracto legal pueda reportar alguna utilidad, pero

ésta no es otra que la de que el *retrayente no tendrá que dirigir el procedimiento*, en efectividad del retracto, contra los subadquirentes (del dominio o Derechos reales), *inscritos con posterioridad* a dicha anotación y, por tanto, podrá aprovecharse de los beneficios de la cancelación automática de las inscripciones posteriormente extendidas a favor de tales subadquirentes, según declara la Resolución de 30 de mayo de 1934» (*Derecho Hipotecario*; tomo III, páginas 10 y 11, edición V).

No puede ser más explícito el texto transcrito de Roca, que tiene su base no sólo en la tan comentada Resolución de 1946, sino en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, según sentencia de 6 de mayo de 1931—alegada por el Registrador—, declaratoria de que las enajenaciones, y por la misma razón las cargas otorgadas por el comprador, quedan sujetas a la acción resolutoria del retracto, pero si ha de perjudicar a los posteriores adquirentes, *es preciso que éstos hayan sido demandados y citados para ser oídos*, así como la de 11 de noviembre de 1947, que cuando habla de una subrogación del retrayente en lugar del adquirente, es sin perjuicio de que la acción se dirija no sólo contra este último, sino de «que se amplíe a los adquirentes posteriores, a fin de que consientan aquella subrogación. «¿Se ha cumplido todo esto en el caso que nos ocupa? Dados los antecedentes o Resultandos del recurso copiados diríamos que sí—por tratarse de un expediente administrativo—los posteriores adquirentes de derechos a la venta primera causante del retracto, no aparecen *demandados*, si resulta que en la tramitación de dicho expediente «se notificó a todos los interesados, citándose incluso a los arrendatarios».

Por esta falta de precisión terminológica acaso el Registrador, en su «oficio-nota», denegatorio de la petición de cancelación automática del arriendo, no aludió a este fundamental punto que luego desarrolló en su informe o dictamen, lo cual no supone contradicción en su postura ni siquiera vacilación, sino acomodamiento a la forma fluida—por así decirlo—en que los hechos se han presentado y que se refleja igualmente cuando en dicho escrito de denegación reconoce la innecesidad de la toma de anotación, dados los términos del artículo 37-3.º de la Ley Hipotecaria, mientras que inmediatamente antes invoca el Considerando 6.º de la citada Resolución de 29 de octubre de 1946, del que puede desprenderse la necesidad

de la toma de anotación de la demanda de retracto para que el retrayente adquiriera la finca libre de cargas y gravámenes inscritos con posterioridad a la misma. Y es que todo ello es consecuencia de la forma poco precisa—como al principio dijimos—conque la misma Dirección se ha producido en esta materia, en particular en la repetida Resolución de 1946.

Lo que también hubiera sido interesante es que el Registrador plantease el problema de la fuerza dimanante del arrendamiento frente a todo derecho, que tanto ha repercutido en la hipoteca. Claro que no aparece que los mismos arrendatarios saliesen en defensa de sus derechos, que también podrían calificarse de ordenanzas de necesidad o limitación legal de la propiedad por lo que pudiera cuestionarse sobre cuál de ellas sería prevalente: si el retracto legal o el arrendamiento.

Pero aparte de esta ligera digresión puramente dogmática y fuera de lugar, pues nada tiene que ver con lo debatido, volviendo o ciñendonos al problema o problemas de recurso, queremos resaltar la discreta observación del Registrador Luis Infanzón—Suplemento número 825 de esta Revista—sobre «que si bien la ley publica la existencia de un derecho de retracto y de un plazo para su ejercicio, transcurrido éste queda la incertidumbre de si el titular del derecho lo habrá o no ejercitado». De ahí la conveniencia, cuando no la necesidad, podría deducirse, de que el retrayente lo haga público mediante la anotación de demanda. Sólo así debería perjudicar a terceros.

Pero como ha de sobreentenderse que los subadquirentes cuyos derechos se resuelven son cuantos adquirieron dentro del plazo que la ley concede al retrayente para el ejercicio de la acción (plazo que varía según qué retracto legal se ejercite), es por lo que ha dicho el Tribunal Supremo en 16 de diciembre de 1955, con referencia al caso que nos ocupa, «que el derecho de retracto del Patrimonio Forestal subsiste, a partir de la Ley de 10 de marzo de 1941, durante diez años, si no se notifica en el tiempo y forma previsto en aquélla, cualquiera que sea el número de enajenaciones» (1). Son las nuevas hipotecas (o cargas) tácitas, ocultas, de la propiedad; podemos concluir.

(1) En igual sentido la Sentencia de 27 de septiembre de 1962 (R. D. P., página 970 igual año).

RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO A EFECTOS EXCLUSIVAMENTE DOCTRINALES.—EL NOTARIO LEGITIMADO PARA ELLO ES EL AUTORIZANTE DE LA ESCRITURA, PUES DADA LA NATURALEZA Y EFECTOS DE LA SUSTITUCIÓN NOTARIAL Y LA FINALIDAD DEL EXPRESADO RÉCURSO, LA CIRCUNSTANCIA DE QUE EL DOCUMENTO SE HALLA INCORPORADO AL PROTOCOLO DEL NOTARIO SUSTITUIDO NO JUSTIFICA ATRIBUIR A ESTE FUNCIONARIO PERSONALIDAD PARA RECURRIR GUBERNATIVAMENTE.

Resolución de 22 de octubre de 1962 («B. O. del E.» de 14 de noviembre).

En 11 de agosto de 1961 doña V. de N. Q. otorgó ante el Notario de Madrid don Manuel Martínez Ortiz, como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero don Benedicto Blázquez Jiménez, escritura de constitución de propiedad horizontal, en la que, al describir los diferentes pisos, se determina el porcentaje para participar en beneficios y cargas y en los elementos comunes, cuyo total suma ciento, y que en el apartado 5.º se afirma que la comunidad de propietarios se regirá por lo establecido en la Ley sobre Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

Presentada primera copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por observar el defecto subsanable de que, aunque el otorgante de la escritura de parcelación horizontal se haya acogido en este caso al segundo supuesto de la regla quinta del artículo 9.º de la Ley de Propiedad Horizontal, ello no le exceptiona del deber de la atribución de cuota de participación prevista en el artículo 3.º, dada la influencia que tiene a efectos de mayoría».

El 21 de noviembre de 1961, la misma doña V. N. volvió a otorgar ante don Benedicto Blázquez otra escritura aclaratoria, en la que dispuso que la participación que se asigna a cada uno de los pisos y locales se ha atribuido con relación al total valor del inmueble. Y presentada en el Registro primera copia de esta segunda escritura, se estimó subsanado el defecto y se inscribió el documento.

Interpuesto recurso por don Benedicto Blázquez, a efectos exclusivamente doctrinales, contra la primera calificación y alegada por el Registrador en su informe falta de personalidad para ello, toda vez que el Notario que le substituyó puede estar conforme con la calificación recurrida, la Dirección, con revocación del Auto del Presidente de la Audiencia, que estimó la personalidad del Notario señor Blázquez, e incluso revocó la nota calificatoria recurrida; la Dirección, repetimos, con vista de los artículos 112, 115 y 119 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria y con revocación del citado Auto, declara que la personalidad para interponer este recurso corresponde al Notario substituido, mediante la doctrina siguiente:

Que el artículo 112 del Reglamento Hipotecario reconoce personalidad al Notario autorizante para recurrir gubernativamente contra la calificación del título hecha por el Registrador, pero cuando hubiera autorizado la escritura un sustituto por imposibilidad accidental del Notario, como sucede en este expediente, corresponderá al sustituto, dada la naturaleza y efectos de la sustitución notarial y la finalidad del recurso gubernativo, la facultad de interponer éste, porque la circunstancia de que el documento se haya incorporado al protocolo del sustituto no justifica atribuir a este funcionario personalidad para recurrir gubernativamente.

* * *

Unas ligeras observaciones sobre la copiada Resolución. La primera referente a que no encontramos muy acorde la interpretación que nuestro Ilustre Centro hace del párrafo 3.º del artículo 112 del Reglamento Hipotecario. Por el contrario, si leemos atentamente los dos apartados de dicho párrafo, veremos que el *Notario autorizante* está facultado para recurrir, en *todo caso*, por el primero de ellos, pero en el segundo, dictado exclusivamente para legitimar a los fedatarios para recurrir a efectos doctrinales, en manera alguna se concreta a que lo sea el que fuera autorizante. «Podrá recurrirse contra la calificación del Registrador...», comienza el repetido apartado 2.º del párrafo 3.º del artículo 112 del Reglamento Hipotecario. Y a nuestro juicio, una interpretación amplia, gene-

rosa, del mismo puede admitir que al Notario que preparó, *confeccionó*—por así decirlo—el documento, casi con más lógica y razón debe permitírsele que entable éste recurso, que supone su justificación incluso ante los otorgantes de que procedió con estudio meditado del problema que a él elevaron, que al Notario *circunstancial*—también por así decirlo—que autorizó por *imposibilidad accidental* de aquel otro el documento.

No estimamos válido, en consecuencia, el argumento del Registrador en su escrito de alzada del Auto presidencial de que la nota que estampó de suspensión no afecta al prestigio profesional del Notario que «preparó» el título, «como no afectaría al de un médico la desgraciada intervención realizada por otro cuando le sustituía en su clínica». Son cosas distintas. Si el Notario autorizante—por lo que fuera—hubiera cometido estelionato, falsedad, etc., sin duda alguna que de ello no sería responsable el sustituido. Pero como lo que se ventila es una apreciación dogmática, de enfoque y redacción del título creemos que si que afecta al prestigio del que lo estudió y redactó. De no ser así no tendría sentido la expresión de «aun cuando se hubiese inscrito el documento calificado», que contempla no el punto de *responsabilidad*, sino el de *prestigio* profesional. Y éste, sin duda, para los interesados, otorgantes o clientes del Notario a cuyo despacho acudieron, está en entredicho por más que fuera otro el Notario que a *última hora* firmara el documento.

Por lo mismo—y así viene hilvanada a la precedente otra observación—, y con absoluta lógica a nuestro entender, ha poco y con motivo del recurso que motivó la Resolución de 27 de diciembre de 1960 (véanse páginas 998 y siguientes, año 1961, ésta Revista), la Dirección, en trance de pedir informe, no lo hizo al *Notario autorizante sustituto* del título cuya inscripción fue suspendida, sino que el que informó fue el *Notario sustituido* que era—como en el caso actual—el que había procedido con cuantos elementos los interesados le aportaron al estudio y redacción del documento. Y conste que allí si que se dibujaba una especial *responsabilidad* del Notario autorizante, pero sobre ésta primó la del *prestigio profesional*.

INSUFICIENCIA DE PODER.—ESTE DEBE SER RESTRICTIVAMENTE INTERPRETADO PARA EVITAR QUE AVERIGUACIONES MÁS O MENOS AVENTURADAS PUEDAN DAR LUGAR A EXTRALIMITACIONES DEL APODERADO SUSCEPTIBLES DE OCASIONAR GRAVES PERJUICIOS A LOS INTERESADOS.

Resolución de 6 de noviembre de 1962 («B. O. del E. de 28 de igual mes y año»).

En 8 de marzo de 1954 falleció en Bilbao don P. y el 31 del mismo mes su nieto don F. otorgó un poder ante el Notario don José Osorio Samaniego a favor de su madre doña G. para que le representara en las operaciones particionales; la circunstancia de haber Contador-partidor testamentario hizo innecesaria la intervención de los herederos. En las operaciones divisorias se formó una hijuela conjunta a los hijos del causante, don G. y doña A., y a su nieto don F. por la que se adjudicaban 149,89 pesetas a cada uno en metálico y la casa número 30 de la Campa de Recalde y cinco viviendas en la casa número 15 del barrio de Recaldeberri, término de Bilbao, sin muebles de ningún género por terceras partes indivisas. Los tres adjudicatarios acordaron vender la casa y las viviendas, por lo cual don F. confirió a su madre otro poder, autorizado en Maracaibo (Venezuela) el 23 de mayo de 1960.

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Occidente, de Bilbao, fue objeto de la nota siguiente: «Denegada la inscripción del documento que precede por el defecto de que el poder conferido por don F. a su madre doña G., en la ciudad de Maracaibo, distrito de Maracaibo, del Estado de Zulia de la República de Venezuela, ante el Notario público don Guillermo Meléndez con fecha 6 de junio de 1960 (documento inserto bajo el número II), es «para que pueda enajenar, hipotecar, gravar o imponer cualquier gravamen sobre los bienes muebles»..., resultando, por tanto, insuficiente dicho poder para vender bienes inmuebles. No practicándose anotación de suspensión por no ser procedente.—Bilbao, 27 de noviembre de 1961.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, señor Osorio, la Dirección, con revocación del Auto del Presidente de la Audiencia,

confirma la nota del Registrador, en méritos de la doctrina siguiente:

Que este expediente plantea la cuestión de si el poder conferido por don F. a su madre faculta a ésta para poder vender los inmuebles sitos en Bilbao propiedad del poderdante, y, en consecuencia, si es o no inscribible la escritura de compraventa calificada.

Que la dificultad pudiera haberse originado por una errata material o por la omisión de una sílaba en la escritura de poder, pues de su contexto aparece que el poderdante faculta para vender «bienes muebles sitos en Bilbao y que adquirió a la muerte de su abuelo», y dado que no existen tales bienes en la adjudicación que se hizo al interesado en la escritura de partición de herencia, que el poder sería superfluo con esa exclusiva finalidad y que en él se contiene asimismo autorización a la madre para vender, hipotecar y gravar, cabría concluir que la voluntad del mandante se manifestó en el sentido pretendido por el recurrente de estimar comprendida en el apoderamiento toda clase de bienes.

Sin embargo, que conforme a lo dispuesto en el artículo 1.713 del Código civil para enajenar, hipotecar o realizar cualquier acto de riguroso dominio se necesita poder expreso; que todo poder debe ser restrictivamente interpretado para evitar que averiguaciones más o menos aventuradas puedan dar lugar a extralimitaciones del apoderado susceptibles de ocasionar graves perjuicios a los interesados, y como quiera que el poder se halla referido exclusivamente a la venta de bienes muebles no faculta para la enajenación de las fincas vendidas en la escritura en tanto no se subsane el posible error padecido o se modifiquen los términos de su redacción.

* * *

Precisa admirablemente nuestro Ilustrado Centro, en el segundo de los Considerandos copiados, las razones que pudieran inducir a estimar comprendida en el apoderamiento la facultad para proceder a la venta de inmuebles llevada a cabo por el apoderado.

Razones éstas—en parte aducidas, con otras justificativas de su actuación, por el Notario recurrente—que rechaza en el último y

tercer Considerando, fiel a su inflexible línea en este punto seguida (que alabamos), que tiene su antecedente próximo en la Resolución invocada en sus Vistos de 5 de diciembre de 1961 (*B. O. del E.* del 27 de igual mes y año), que por no habérsenos enviado por la redacción de esta REVISTA, por disculpable extravío, no aparece en sus páginas y de la que brevemente vamos a dar cuenta.

Se trataba de un poder conferido por una madre y tres hermanos a otro hijo y hermano para solicitar y obtener créditos y tomar dinero a préstamo del Servicio Nacional del Crédito Agrícola y de otros Organismos análogos de carácter oficial, sindical, previsión o «particular», incluso el Banco de España, sus sucursales o de otras Entidades de ahorro o de crédito, con garantía personal, hipotecaria o cualquiera otra...; añadiéndose que todo ello (a más de la duración del préstamo, intereses, etc.) «es enunciativo y no limitativo, por lo cual (el poder) deberá ser siempre ampliamente interpretado». Se trataba de un poder, repetimos, con las facultades expresadas, por el cual el apoderado recibió en concepto de préstamo de unos particulares (dos señoras) la cantidad de 350.000 pesetas, otorgando en garantía de su devolución escritura de mutuo con hipoteca, que fue denegada por el Registrador (de Valdepeñas) por estar limitadas las facultades de aquél a concertar préstamos únicamente con Organismos complejos, como Sociedades y demás personas jurídicas y no con personas físicas. Calificación confirmada por el Presidente de la Audiencia y la Dirección, no ya por lo que se dice en la presente Resolución y que figura como encabezamiento, sino porque si bien con arreglo al artículo 1.284 del Código civil podría ser natural y lógico estimar incluida a la persona física como sujeto normal de los derechos y relaciones jurídicas, puesto que el mandante confirió su representación para «tomar a préstamo con garantía hipotecaria», es lo cierto que el artículo 1.281 de igual Código, en relación con el 1.713, no permite comprender la persona física entre aquellos Organismos que literalmente se enumeran en el apoderamiento.

También se reitera la doctrina de que por la circunstancia de no haberse opuesto defecto alguno en la calificación de otra escritura de préstamo en base del mismo poder, no ha de concluirse que el mismo funcionario haya de quedar vinculado a la calificación realizada, ya que se ha proclamado con reiteración que el

calificador no tiene que subordinarse a criterios seguidos anteriormente por él mismo o por sus predecesores en el cargo.

Finalmente, conviene consignar que habiéndose ratificado por los mandantes el préstamo contraído en su nombre por el mandatario, la cuestión se decidió a efectos doctrinales en virtud de la interposición del recurso por el Notario autorizante de la escritura de hipoteca, señor Calvo Soriano.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.