

cabe es que la hipoteca asegure (en perjuicio de tercero), intereses por plazo superior a cinco años (fuera de la excepción legal prevista expresamente para las hipotecas inversas), ni que pueda rebasarse este límite englobando los intereses en el capital (vid. Resoluciones de 19 de enero y 23 de febrero, 8, 11, 13, 15, 20 y 21 de marzo, 1 y 2 de abril, 10 de mayo, 4 y 27 de junio, 16 de julio, 20 de septiembre y 14 de noviembre de 1996, 14 de enero de 1997, 20 y 21 de enero de 1998 entre otras), cuestiones ambas que están relacionadas con la cláusula de constitución de la hipoteca. Y en el presente caso se determina la cantidad máxima de que responde por intereses la finca hipotecada en unos términos que son acordes con dicha doctrina, sin que el contenido meramente obligacional de dicho pacto pueda ser objeto de calificación en sentido estricto, como ha quedado expuesto, ni la licitud de aquél competa a la Registradora juzgar.

Por lo demás, y abstracción hecha de lo establecido en el artículo 692.1, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil (referido al caso de que no haya tercero a quien pueda perjudicar la ejecución), hay que tener presente que, tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica sólo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía. Conclusión ésta que se derivaba de la redacción del artículo 12 de la Ley Hipotecaria y de la aplicación de los principios de especialidad y determinación registral ya antes de la reciente reforma de dicho precepto legal por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

3. Respecto de las referencias de la Registradora al hecho de que no son susceptibles de tener acceso al Registro los párrafos, apartados o cláusulas que se detallan en la nota de calificación impugnada –bajo los números 1) a 17)–, algunas de las cuales ni siquiera se pueden conceptuar como cláusulas de vencimiento anticipado ni tipo alguno de cláusulas financieras, y aunque nada expresa la recurrente sobre tal extremo, cabe recordar que según ha entendido esta Dirección General en la reciente Resolución de 10 de marzo de 2006, a la vista de la calificación así como de los razonamientos anteriores, lo procedente es no incluirlas en dicha calificación.

4. Finalmente, y aunque el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación de la Registradora sustituida («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), debe abordarse la cuestión relativa al contenido de la calificación sustitutoria. Y, a tal efecto, no puede entenderse que quede correctamente realizada con la mera ratificación o confirmación de la calificación objeto de recurso. Igualmente, sería reprochable que el Registrador cuando actúa como sustituto de otro mantuviera un criterio diferente al que utiliza para calificar en el Registro del que es titular, siempre que, por supuesto, se trate de un acto o negocio jurídico idéntico o similar. En suma, la predictibilidad y seguridad del tráfico jurídico no se compece con actuaciones diferentes del mismo Registrador dependiendo de si actúa como titular de su registro o como sustituto de otro Registrador. De hacerlo así, se estaría incurriendo en un evidente defecto que podría generar responsabilidades de todo tipo, dado que con tal actuación se estaría, en la realidad, incumpliendo la norma (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Y, desde luego, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por el Registrador sustituto como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, como sucede en este caso, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al deseado por la norma.

Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. art. 19 bis, reglas 4.ª y 5.ª, de Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la Registradora 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, 6 de mayo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

8978

RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2008, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario n.º 462/2008, interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia, Sección 3, de Bilbao.

Ante el Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3, de Bilbao, doña Silvia Pérez Marañón, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo (Procedimiento Ordinario n.º 462/2008), contra la desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de 10 de agosto de 2007 del Tribunal Calificador Único de las pruebas selectivas de acceso por el turno libre en el Cuerpo de Tramitación Procesal y Administrativa, convocadas por Orden JUS/2978/2006, de 15 de septiembre (BOE 29.09.06).

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 7 de mayo de 2008.–El Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, Ángel Arozamena Laso.

8979

RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don José María Madrideo Fernández, contra la negativa de la registradora mercantil de Segovia a inscribir una escritura de apoderamiento.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don José María Madrideo Fernández contra la negativa de la Registradora Mercantil de Segovia, doña María Ángeles Echave-Sustaeta y de la Torre, a inscribir una escritura de apoderamiento.

Hechos

I

En la hoja de la sociedad «SGD La Granja Vidieria S.L.», antes «Saint Gobaint La Granja S.L.» se encuentra inscrito un poder en favor de Don Francisco Manuel H.M. en los siguientes términos: «Otorgar un poder especial ... para que pueda por cuenta de la sociedad y en su nombre, representarla en juicio y fuera de él, teniendo facultades lo más ampliamente entendidas para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto de toda clase de bienes muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, y sustituir total o parcialmente las facultades conferidas a favor de las personas que considere conveniente».

Mediante escritura autorizada el día 12 de julio de 2007 por el Notario de Madrid Don José María Madrideo Fernández, el mencionado apoderado de «SGD La Granja Vidieria S.L.» don Francisco Manuel H.M. sustituye el poder antes citado a favor de don Mario César L. S.

II

Con fecha 13 de septiembre de 2007 se presentó en el Registro Mercantil de Segovia copia autorizada de la referida escritura de sustitución de poder, que causó asiento n.º 1/23/1175 y fue objeto de la siguiente calificación:

«El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguientes/s defecto/s que impiden su práctica:

1. Dada la generalidad y ambigüedad de los términos con que está redactado el poder a favor del Sr. Francisco Manuel H... M..., no resulta posible saber si cada una de las facultades minuciosamente detalladas del poder que él concede a Don Mario César L... S... están comprendidas en las que a él se le concedieron.

2. La facultad 32 no resulta admisible al amparo de lo dispuesto en los artículos 261 y 296 del Código de Comercio y Resolución de la D.G.R.N. de 23 de enero de 2.001.

Contra la presente nota podrá acudir a la calificación subsidiaria por el Registrador sustituto en el plazo de quince días desde el recibo de esta notificación; o interponerse recurso...

Segovia, 18 de octubre de 2007.»

III

No consta en el expediente la forma y fecha de la notificación de la calificación. Y el 28 de noviembre de 2007, según afirma la Registradora en su informe, el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación. Por no aportar la escritura cuya calificación es objeto de recurso se le requirió para que aportara dicho documento o testimonio del mismo, así como la calificación recurrida. Dichos documentos fueron recibidos en el Registro el 27 de diciembre de 2007.

El recurso interpuesto se basa en los siguientes fundamentos de derecho:

1.º Falta de fundamentación. La calificación, en cuanto al primero de los defectos englobados en el mismo punto, no sólo no fundamenta su decisión, sino que ni siquiera cita precepto alguno, y en cuanto al segundo punto se limita a citar unos preceptos y una resolución, sin mayor explicación de la interpretación que permite a la calificador identificar el contenido de la escritura calificada con el supuesto de hecho contemplado por esos preceptos, y ello en contra del criterio sostenido por esta Dirección General (vid. por todas el fundamento de derecho segundo de la Resolución de 21 de febrero de 2.005. En ella se indica literalmente que «el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales o ...mucho menos la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación –exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto–».

2.º Entrando ya en el fondo de la calificación, el primero de los defectos carece de toda base racional. La no inscripción de un poder general se basa en la generalidad y ambigüedad de los términos del poder en cuya virtud actúa quien comparece como representante de la entidad poderdante, por lo que a juicio de la señora registradora no resulta posible saber si cada una de las facultades minuciosamente detalladas del poder que se concede están comprendidas entre las que a él se concedieron. Las facultades concedidas a quien actúa como poderdante son literalmente las siguientes:

«Otorgar un poder especial a favor de Don ... para que pueda por cuenta de la sociedad y en su nombre, representarla en juicio y fuera de él, teniendo facultades lo más ampliamente entendidas para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto de toda clase de bienes muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, y sustituir total o parcialmente las facultades conferidas a favor de las personas que considere conveniente.»

La señora registradora invoca como primer motivo de suspensión el carácter general de los términos de este poder. Ello implica una confusión, ya supradisima, entre poder general y poder concebido en términos generales. Basta una simple mirada al texto del artículo 1.713 del Código Civil para rechazar que estemos en un supuesto de poder concebido en términos generales.

En cuanto a la ambigüedad de los términos generales del poder, el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, define el significado de la palabra ambiguo en la forma siguiente: «Dicho especialmente del lenguaje: Que puede entenderse de varios modos o admitir distintas interpretaciones y dar, por consiguiente, motivo a dudas, incertidumbre o confusión». Para ser correcta la nota de calificación debería aclarar cuál exactamente de los términos del poder antes transcritos puede entenderse de varios modos o admitir distintas interpretaciones. A juicio del recurrente la ambigüedad no puede predicarse en forma alguna respecto de los términos del poder en cuestión.

En tercer lugar se desprende de la nota de calificación que la Registradora considera «imposible» saber si cada una de las facultades minuciosamente detalladas del poder que se concede estaban comprendidas en las que al compareciente se concedieron. Para el recurrente dicha imposibilidad es absolutamente inexistente; por el contrario, ni siquiera es demasiado trabajo dado precisamente el carácter tan amplio y general, pese a lo escueto de la redacción, del poder con el que actúa el representante de la sociedad poderdante. Es de destacar que en supuestos de hecho idénticos las inscripciones de las sustituciones se han practicado sin problemas en otros Registros Mercantiles. En definitiva, se predica el carácter general y ambiguo de lo que está redactado en términos breves y concisos, lo que a juicio del recurrente no constituye una deficiencia sino una virtud.

Los únicos términos generales y ambiguos son precisamente los recogidos en la fundamentación de la nota de calificación, lo que coloca al recurrente en la más completa indefensión, pues desconoce los motivos concretos por los que la señora registradora considera que todas y cada una de las facultades concedidas en la escritura de sustitución no están incluidas dentro de aquéllas para cuya sustitución se autorizó al sustituyente.

El Notario recurrente entiende que todas las facultades sustituidas están comprendidas en los precisos términos del poder concedido al sustituyente. De entender la Registradora que alguna o algunas de las facultades concedidas no eran subsumibles en las del sustituyente debería haberlo expresado de forma razonada y concreta y no haberlo basado en una invocación genérica y no explicada a una supuesta y no acreditada generalidad y ambigüedad de los términos del poder. En cualquier caso, y con la finalidad de evitar graves dilaciones en perjuicio de los usuarios, solicita a esta Dirección que resuelva sin devolver el expediente al Registro y por supuesto, como este Centro ha determinado en multitud de resoluciones, sin tener en cuenta cualquier nueva argumentación que la registradora pueda invocar en su informe.

En cuanto al segundo defecto, que en la nota se recoge dentro del primer ordinal, se refiere concretamente a la facultad número 32 que consiste en la posibilidad de otorgar poderes para pleitos. No procede la invocación de los artículos citados por la señora Registradora ni la citada Resolución de la D.G.R.N. que se refieren a un supuesto de hecho en que el concedente del poder carece de facultades de sustitución, precisamente lo contrario de lo que ocurre en el presente supuesto tal y como resulta de lo antes transcrito, por lo que esa invocación no produce sino perplejidad.

IV

Mediante escritos con fecha de 3 de enero de 2008 la Registradora Mercantil emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General, con registro de entrada de 15 de enero de 2008.

En dicho informe no consta si se ha notificado la calificación al Notario autorizante del título, ni la forma y fecha de dicha notificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.710, 1.712, 1.713 y 1.721 del Código Civil; 261, 286 y 296 del Código de Comercio; 129 de la Ley de Sociedades Anónimas; 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1.976, 2 de marzo de 1.992, 20 de junio de 1.997 y de 18 de octubre de 1.999; y las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de octubre de 1.986, 14 de marzo de 1.996, 23 de enero de 2.001 y 11 de junio de 2.004.

1. La distinción entre poder general y poder especial deriva, como es sabido, del texto del artículo 1.712 del Código Civil, que diferencia entre mandato general –el que comprende todos los negocios del mandante– y mandato especial –el que comprende uno o más negocios determinados–.

El poder general faculta al representante para afectar con sus actos a la totalidad de los bienes e intereses del principal o a un conjunto suficientemente amplio de los mismos (con independencia de que respecto de ellos se confieran al representante un número limitado de facultades para realizar actos jurídicos de distinta naturaleza), mientras que el mandato especial es el conferido únicamente para algunos actos singularmente especificados, esto es para «uno o más negocios determinados», como expresa el Código Civil.

La nitidez de esta distinción se ve empañada por la aparente contradicción que introduce la restricción del artículo 1.713 del Código respecto de las facultades del apoderado general, que parecen ser inferiores a las del especialmente facultado.

Con independencia del interés académico que pueda tener dicha distinción, lo cierto es que las facultades del mandatario no pueden venir determinadas tan sólo por el simple hecho de haberse calificado a priori el tipo de mandato como general o especial, y siempre habrá que atender a los términos y límites del mismo, cualquiera que sea su clase. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1.976 puso de relieve que la cuestión relativa a la determinación del ámbito de poder y las facultades del apoderado equivale a la de interpretación de la voluntad del poderdante. Por eso, habrá ocasiones en que mandato general y mandato concebido en términos generales vendrán a coincidir, pero la razón de tal coincidencia estribará sólo en la voluntad del mandante (como sucedería en el caso de un mandato dado para todos los asuntos concernientes a todos los asuntos del mandante y que no mencione suficientemente el tipo de actos permitidos al apoderado); mientras que el mandato especial será aquel en el que concurran dos circunstancias: la designación del bien jurídico o del interés sobre el que el acto ha de recaer y la naturaleza jurídica del acto que se permite. Si el poder, no obstante su universalidad, ha expresado suficientemente los bienes sobre los que versa y el tipo de actos que permite, no existe razón alguna para limitarlo a los actos de mera administración, como podría dar a entender prima facie la lectura del artículo 1.713 del Código Civil.

La principal consecuencia práctica que se ha derivado de la distinción apuntada es que cuando un poder esté concebido en términos generales deberá interpretarse restrictivamente y siempre dentro de la esfera de los actos de mera administración a que alude el citado artículo 1.713 del Código Civil. Pero la línea que separa el mandato general del especial no es clara ni terminante, como tampoco hay unanimidad sobre el concepto

y extensión de los denominados «actos de administración», por lo que, sin violentar conceptos, podría hablarse de mandato general –relativo a todos los actos del mandante– pero concebido de modo expreso, esto es, que comprenda los actos de riguroso dominio; de mandato general concebido en términos generales –al que sería aplicable la restricción del artículo 1.713 del Código Civil–; e incluso de mandato general tácitamente otorgado, el cual a su vez podría estar concebido en términos generales o por el contrario comprender actos que entrañen situaciones dominicales (artículo 1.710 del Código Civil). Por ello, debe extremarse el celo y el rigor de los encargados de interpretar la extensión de las facultades del apoderado o mandatario de acuerdo con la verdadera naturaleza y fin del encargo mismo.

En el ámbito de la representación mercantil, para evitar la inseguridad y las dudas a que puede dar lugar la extensión y límites del concepto de actos de administración –o, más generalmente, de los actos que el mandante quiere que el mandatario lleve a cabo en su nombre–, los poderes conferidos por el comerciante tienen un contenido legalmente predeterminado, y por ello el artículo 286 del Código de Comercio dispone que los contratos celebrados por el factor se entiendan hechos por cuenta del empresario cuando el factor notoriamente pertenezca a la empresa y el contrato recaiga sobre objetos comprendidos en el giro y tráfico del establecimiento. Y en el ámbito de la representación orgánica de las sociedades mercantiles, el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas establece que «La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos» y que «Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil será ineficaz frente a terceros», lo que corrobora el artículo 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Cuestión distinta será la relativa a la representación de carácter voluntario que los órganos sociales de las sociedades mercantiles puedan conferir a través de concretos actos de apoderamiento, en cuyo caso, como expresaba la antigua Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, las facultades del representante han de medirse por la escritura de poder. En tal sentido este Centro Directivo entendió en Resolución de 14 de marzo de 1.996 que «la interpretación del poder debe hacerse con extremada cautela y rigor para evitar que por averiguaciones más o menos aventuradas puedan entenderse incluidas en él facultades que no fueron concedidas, y ello no por estricto rigor formalista, sino exclusivamente tomando en consideración los intereses del apoderado [sic, rectius poderdante], los cuales se verían puestos en peligro si esa libertad interpretativa condujera a la extensión del poder más allá de los supuestos que el poderdante previó y consintió».

2. En el presente caso se trata de un poder –calificado en su día como especial, aunque como ya se ha dicho el intérprete no ha de sentirse vinculado por esta calificación, sino que debe indagar la voluntad del poderdante– inscrito en el Registro Mercantil que faculta a una persona física para que «por cuenta de la sociedad y en su nombre, (pueda) representarla en juicio y fuera de él, teniendo facultades lo más ampliamente entendidas para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto de toda clase de bienes muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, y sustituir total o parcialmente las facultades conferidas a favor de las personas que considere conveniente». En uso de tales facultades, el apoderado, cuyas facultades el Notario autorizante considera suficientes a los efectos del otorgamiento que autoriza conforme a lo dispuesto en el artículo 166 del Reglamento Notarial, confiere a otra persona física facultades amplísimas de representación, administrativas de pago o cobro de cantidades, de contratación y ante la administración, comerciales, de endeudamiento y de orden procesal. En definitiva el Notario no ha hecho sino aplicar correctamente la doctrina que ya sentó esta Dirección General en la antes citada Resolución de 14 de marzo de 1.996, según la cual aunque un poder no puede ser objeto de una interpretación extensiva, de modo que se incluyan en él supuestos que no estaban previstos en sus términos, ello no significa que deba interpretarse restrictivamente –dándole una amplitud menor que la prevenida en su texto– sino estricta, es decir, atendiendo a lo que propiamente y sin extralimitaciones constituye su verdadero contenido. Cuando una facultad consiste en «administrar, regir y gobernar en toda su amplitud a (determinada entidad), ostentando su representación, con el uso de la firma social en cuantos actos, contratos y negocios tuviere interés o fuera parte el mismo», se está ante un poder general en el ámbito mercantil que incluye toda clase de actos y operaciones que recaigan sobre objetos comprendidos en el giro o tráfico normales de la empresa, como declaró la Resolución de 24 de octubre de 1.986. Ello debe ser así –entendió este Centro Directivo– aunque no se haya realizado una enumeración particularizada de cada uno de ellos, siempre y cuando no pueda existir la más leve duda de que el acto concreto del que se trate está incluido dentro del giro o tráfico normales de la empresa.

3. En cuanto al segundo extremo de la nota de calificación, según el cual la facultad 32 (consistente en conferir poderes para pleitos) y a juicio de la Registradora, no resulta admisible al amparo de lo dispuesto en los artículos 261 y 296 del Código de Comercio y la Resolución de esta Dirección General de 23 de enero de 2.001, debe recordarse que, según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 11 de junio de 2.004), para que el mandato se

repute comisión mercantil el artículo 244 del Código de Comercio requiere que tenga por objeto un acto u operación de comercio y que sea comerciante o agente mediador el comitente o comisionista; lo que determina que «no todos los actos realizados por una sociedad mercantil tienen este último carácter, y, concretamente no lo tiene, ni el apoderamiento de procurador para comparecer en juicio, ni los actos que en el procedimiento o para su intervención en él realizan los procuradores o los poderdantes de los mismos, actos que merecen un claro calificativo de civiles y a los que les resulta aplicable el mandato del artículo 1721 del Código Civil, que autoriza la delegación del mandato civil, en que se traduce la relación entre la parte, siquiera sea una sociedad mercantil, y su correspondiente procurador», como expresó la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1.997 (cfr., también, las Sentencias del mismo Tribunal de 2 de marzo de 1.992 y 18 de octubre de 1.999). Ello determina que, aun sin necesidad de que el apoderado Don Francisco Manuel H. M. estuviera –como lo está– expresamente autorizado, e inscrita la autorización en el Registro Mercantil, para sustituir total o parcialmente las facultades que le fueron conferidas a favor de las personas que considere conveniente, podría siempre sustituir la facultad de conferir poderes para pleitos al tratarse dicha concesión de poder de un acto de claro carácter civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de mayo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

8980

RESOLUCIÓN de 8 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de León don Santiago-Alfonso González López, contra la negativa del registrador de la propiedad número 2 de dicha capital a inscribir una escritura de compraventa y agrupación.

En el recurso interpuesto por el Notario de León don Santiago-Alfonso González López contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número dos de dicha capital, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de compraventa y agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en León el día 1 de diciembre de 2007 por el Notario don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla en sustitución, y para el protocolo, de don Santiago-Alfonso González López, una vez seguido el oportuno expediente administrativo de enajenación (del que se reseña en la escritura que, una vez acordada aquélla, se habían cursado las comunicaciones pertinentes a los propietarios colindantes de la finca, habiéndose interesado en su adjudicación quienes comparecen como adquirentes en el otorgamiento de dicha escritura), el Estado Español, representado por la Delegada de Economía y Hacienda en la Provincia de León, vendió a doña Ángeles-Orfelina Puente González, don Clementino García Puente y doña Marta-Elena García Puente, una finca rústica (patrimonial del Estado), de la zona de Concentración Parcelaria de San Cipriano-Villafuella-Secos, en el término municipal de Vegas del Condado (León), registral 8719 del citado Registro, adquiriendo la primera el usufructo y los segundos la nuda propiedad por iguales partes, y todos ellos «con carácter privativo», según manifiestan.

En el mismo instrumento, los adquirentes procedieron a agrupar la finca adquirida con otra rústica de la que eran titulares en la misma forma y con carácter privativo, comprometiéndose a respetar la indivisibilidad de la nueva finca en los términos previstos en el artículo 44 del Decreto 118/73 que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y el artículo 10 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León.

II

El 28 de diciembre de 2007 fue presentado dicho título en el mencionado Registro de la Propiedad y fue objeto de la siguiente calificación:

«... Fundamentos de Derecho:

Único.–Estando casados en régimen de gananciales los compradores de la nuda propiedad, no puede accederse a la inscripción de su derecho con carac-