

## Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

PODERES.—ES SUFICIENTE PARA SU CALIFICACIÓN LA INSERCIÓN EN LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS DE LA CABEZA, PIE Y CLÁUSULA O CLÁUSULAS DE LA ESCRITURA DE MANDATO, CONSIGNANDO EL NOTARIO, BAJO SU FE, QUE LO QUE SE OMITE NO MODIFICA, ANULA, RESTRINGE O CONDICIONA LO INSERTO.

*Resolución de 28 de abril de 1941 (B. O. de 16 de mayo).*

Por escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Francisco Lovaco, en 27 de septiembre de 1939, D. Guillermo Cabrera Felipe, en concepto de apoderado de los esposos doña María Domínguez Arce y D. Sixto Melitón Machado, vendió en nombre de éstos, sus mandantes, a doña Valeriana Delgado Farraiz, una casa sita en el Puerto de la Cruz, calle de Zamora, número 20, haciéndose constar que la finca fué adquirida por doña María Domínguez Arce en virtud de compra, sin que se justificara la procedencia del dinero con que hizo tal adquisición, por lo que la misma habrá de reputarse ganancial.

En dicha escritura se testimonia parcialmente del protocolo el poder en virtud del cual compareció D. Guillermo Cabrera Felipe, otorgado por los esposos antes mencionados el 19 de enero de 1931, ante el Notario que fué de Santa Cruz de Tenerife, D. Severino Fernández Somoza, por el que, sin limitación de tiempo, le confieren las facultades siguientes: "Quinto: Comprar y vender en pública subasta o privadamente bienes muebles o inmuebles..., por el precio que estipule, al contado o a plazos, dando o aceptando las garantías que convenga. Décimosexto: Otorgar y firmar las escrituras públicas y documentos privados que sean necesarios o estime convenientes al cumplimiento de las

facultades anteriores"; consignándose que lo que se omite no modifica, anula, restringe o condiciona lo inserto.

Presentada primera copia de la relacionada escritura en el Registro de la Propiedad de La Orotava, fué puesta la siguiente nota: "Suspendida la inscripción del precedente documento porque no insertándose literalmente la escritura de mandato que acredite la representación con que obra D. Guillermo Cabrera Felipe, ni aportándose copia de la referida escritura, a pesar de habersele exigido al presentante, no es posible hacer su calificación. No se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado."

La Dirección, revocando el auto presidencial que había confirmado la nota del Registrador, declara—con cita, entre otros, de los artículos 166, 237 y 255 del Reglamento del Notariado de 8 de agosto de 1935—lo siguiente:

Que la importancia de la inscripción y las indiscutibles ventajas que otorga a los terceros adquirentes, unida la responsabilidad del Registrador, impusieron una rigurosa censura de los documentos inscribibles, para que siempre resaltase el principio de legalidad; concediéndose, en su consecuencia, a los Registradores de la Propiedad amplias facultades en orden a la calificación, sobre todo tratándose de escrituras públicas: y aunque es preciso mantener el principio en toda su integridad, no puede olvidarse que, dentro de la unidad de la función calificadora, entre el derecho y el deber ha de existir un adecuado paralelismo, limitando el campo en que tal función se desenvuelve a la crítica de lo necesario para extender el asiento solicitado, evitando que la facultad del Registrador llegue más allá que su responsabilidad.

Que sin que se quiera cercenar en lo más mínimo la función calificadora, el Registrador no puede fundar su negativa en el solo hecho de no haberse insertado íntegramente el poder, ni exigir copia de la escritura de mandato, sin expresar las dudas o duda que tenga, una vez cumplidas por el Notario, en el primer supuesto, las prescripciones reglamentarias en vigor: mucho más si se tiene en cuenta la distinción entre la capacidad y la facultad de disponer, en cuanto ésta hace referencia exclusivamente a la relación existente entre el sujeto otorgante y el objeto que se transfiere.

Y que expresada por el Registrador, en su informe, la duda que motivó la nota, sintetizada en el poder de representación otorgado por la esposa para la venta, siendo la finca ganancial, según se determinó

en el momento de su adquisición, y enajenándola el marido, que es el que tiene la atribución, a título oneroso, el consentimiento y la venta conjunta con su mujer, aunque no sea necesario, no hace otra cosa que robustecer la posición del matrimonio en la sociedad de gananciales.

Produjo extrañeza al Registrador que pudiendo el marido enajenar y obligar a título oneroso bienes de la sociedad de gananciales sin consentimiento de la mujer, compareciese ésta en la escritura de mandato, por lo que en su informe manifestaba que exigió que se le acompañase dicha escritura, por si entre sus cláusulas se consignaba algo que motivara el uso que hiciera el mandatario del poder que la referida esposa le confería, citando a tal respecto la resolución de 20 de diciembre de 1932.

No vemos contradicción entre lo declarado por tal resolución y la arriba extractada. Salvó la dificultad para el funcionario que califica de que su función y su responsabilidad guarden una ecuación perfecta, de tal modo que aquélla no sobrepase ésta, como loablemente desea el Ilustre Centro Directivo; sin olvidar tampoco que, como acertadamente dijo el Registrador informante de la resolución de 1932, la función calificadora es más bien una obligación que un derecho del encargado del Registro, la práctica antigua de insertar literalmente poderes, acuerdos, certificaciones, etc., en los Instrumentos públicos "entorpecen la ilación y colocan las cláusulas contractuales en los repliegues de una monstruosa acumulación de datos o antecedentes", según frase certera de la Dirección en su resolución de 23 de marzo de 1926; por lo que siempre que al Registrador se le inserten en el contrato principal la cabeza, pie y cláusulas pertinentes del preparatorio o de mandato, con la fe del Notario autorizante del primero de que dichas cláusulas no aparecen modificadas, restringidas o condicionadas por otras, debe serle suficiente para calificar al citado funcionario.

G. CÁNOVAS Y COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.