

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de ANTONIO DE LEYVA Y ANDIA  
Registrador de la Propiedad

## DERECHO HIPOTECARIO

1. POR TRATARSE DE LA MISMA CUESTION DECIDIDA POR LAS RESOLUCIONES DE 13 Y 18 DE JUNIO DE 1962, SE REITERA LA DOCTRINA EN ELLAS DECLARADA DE QUE, CALESQUIERA QUE SEAN LOS TERMINOS GRAMATICALES EMPLEADOS EN LA REDACCION DE LA CLAUSULA DE APLAZAMIENTO DE PAGO DEL PRECIO, SIEMPRE QUE RESULTE INEQUIVOCAMENTE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONFIGURAR EL IMPAGO COMO CONDICION RESOLUTORIA, PODRA INSCRIBIRSE, CONFORME AL ARTICULO 11 DE LA LEY HIPOTECARIA, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, A FIN DE QUE SEA EFICAZ RESPECTO DE TERCEROS (Res. de 27 de septiembre de 1962.—*B. O.* de 12 de octubre).

2. REITERA LA DOCTRINA DECLARADA EN LA RESOLUCION DE 6 DE JULIO DEL AÑO EN CURSO, POR TRATARSE DE IDENTICA CUESTION, EN EL SENTIDO DE QUE LA FINALIDAD CAUTELAR DE LAS ANOTACIONES DE DEMANDA Y LA INTERPRETACION JURISPRUDENCIAL DEL NUMERO 1 DEL ARTICULO 42 DE LA VIGENTE LEY HIPOTECARIA, AUTORIZAN LA POSIBILIDAD DE ANOTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEMANDAS EN LA QUE SE EJERCITA EL DERECHO DE RETORNO A UN LOCAL DE NEGOCIO Y VIVIENDA AL AMPARO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (Res. de 29 de septiembre de 1962.—*B. O.* del 17 de octubre).

3. EL RETRACTO LEGAL ACTUA SIEMPRE CON LA MAXIMA EFICACIA FRENTE A TERCEROS AUNQUE NO CONSTE EN EL REGISTRO LA CAUSA DE RESOLUCION DEL DERECHO. Y AL EXTINGUIRSE POR DECLARACION DE LA LEY EL DERECHO DE LOS ARRENDATARIOS, PROCEDE, DE ACUERDO CON EL PARRAFO 2.º DEL ARTICULO 82 DE LA LEY HIPOTECARIA, LA CANCELACION AUTOMATICA DEL ARRENDAMIENTO INSCRITO QUE FUE PACTADO CON EL COMPRADOR (Res. de 4 de octubre de 1962.—*B. O.* de 30 de octubre).

4. LA PERSONALIDAD PARA INTERPONER EL RECURSO GUBERNATIVO A EFECTOS DOCTRINALES, CORRESPONDE AL NOTARIO SUSTITUTO QUE HAYA AUTORIZADO LA ESCRITURA CALIFICADA.

El articulo 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, 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 sustituido no justifica atribuir a este funcionario personalidad para recurrir gubernativamente (Res. de 22 de octubre de 1962.—B. O. de 14 de noviembre).

### **DERECHO CIVIL**

1 TODO PODER DEBE SER RESTRICTIVAMENTE INTERPRETADO PARA EVITAR QUE AVERIGUACIONES MAS O MENOS AVENTURADAS PUEDAN DAR LUGAR A EXTRALIMITACIONES DEL APODERADO SUSCEPTIBLES DE OCASIONAR GRAVES PERJUICIOS A LOS INTERESADOS

La dificultad pudiera haberse originado por una errata material o por 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, considerando 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, y comoquiera 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 (Res. de 6 de noviembre de 1962.—B. O. de 28 de noviembre).