

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3501 *Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Oliva a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Sapena Davó, notario de Valencia, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Oliva, don Bernardo Felipe Ariño, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 11 de julio de 2023 por el notario de Valencia, don Joaquín Sapena Davó, con el número 997 de protocolo, se formalizó la compraventa de determinada finca por la sociedad «Inter Regional Agrícola, S.A.» (vendedora) y la cooperativa «Centro Hípico Oliva, Coop.V.» (compradora). La sociedad vendedora estaba representada por doña A. S. G. N., como persona física representante de «L'Asbeurà, S.L.», persona jurídica administradora mancomunada de aquella sociedad, con base en los acuerdos del órgano de administración de dicha sociedad vendedora de fecha 26 de junio de 2023 por los que se aprobaba la enajenación de la finca descrita y se delegaba «en cualquiera de los dos administradores mancomunados, esto es la mercantil L'Asbeurà, S.L., representada por Dña. A. S. G. N. y/o la mercantil Pasiega Gestión, S.L., representada por D. J. I. B. G., para que, de forma indistinta y por cualquiera de ellos, procedan a la formalización y ejecución de los acuerdos adoptados, pudiendo comparecer ante notario para la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa en nombre de la sociedad, facultándoles igualmente para su interpretación, subsanación, complemento y desarrollo. Esta delegación de facultades comprende también la realización de cualquier trámite o recurso que tienda su inscripción en los correspondientes Registros Públicos», todo ello según constaba en una certificación expedida –con firmas legitimadas por el notario autorizante– por las personas físicas representantes de ambas sociedades administradoras mancomunadas de la sociedad vendedora que se incorporaba a la escritura de compraventa.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Oliva, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 4099 de fecha 11/07/2023.

Asiento: 801 del Diario 64.

Documento: Copia de la escritura de compra-venta, otorgada en Valencia, el día once de julio de 2023, ante su Notario D. Joaquín Sapena Davó.

Presentante: Notaría de Don Joaquín Sapena Davó.

Protocolo: 997/2023.

Calificación negativa de suspensión.

Previo examen y calificación del título anteriormente referenciado, con sus documentos complementarios, suspendo la inscripción solicitada, por el siguiente defecto:

Primero.

Hechos: Siendo dos los administradores mancomunados (sendas sociedades mercantiles, cada una con su persona física designada como representante) de la entidad transmitente, comparece sólo el representante persona física designado por una de ellas, en virtud de acuerdo del órgano de administración de la sociedad transmitente, de cuya certificación resulta que se apodera indistintamente a cualquiera de los dos administradores mancomunados para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

Fundamentos de Derecho: Resultando de los estatutos sociales inscritos en el Registro Mercantil la estructura de órgano de administración mancomunado, los apoderamientos que excedan de dicha representación social como en el presente caso, en que uno sólo de los administradores mancomunados actúa en nombre de la sociedad, deben constar en escritura pública y no en un mero documento privado como es la certificación societaria (aun cuando las firmas estén legitimadas por notario), si tienen por objeto un acto que deba otorgarse en escritura pública o deba perjudicar a tercero. Artículo 1280.5.º del Código Civil, en relación con la Resolución de la DGRN 16 marzo 2017.

Observaciones.

Los defectos señalados se consideran subsanables, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar los mismos durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se reciba la notificación de la presente Calificación.

Contra la presente Calificación (...)

Oliva, a fecha de sello electrónico subsiguiente. El Registrador Fdo. Bernardo Felipe Ariño Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Bernardo Felipe Ariño registrador/a de Registro Propiedad de Oliva a día dieciocho de septiembre del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Joaquín Sapena Davó, notario de Valencia, interpuso recurso el día 18 de octubre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A. (...)

C. Calificación registral que se recurre.–(...)

1. (...)

2. Como recuerda el Centro Directivo de forma reiterada (por todas, las resoluciones que se citan en la de 21 de julio de 2021), toda calificación desfavorable, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, exige al consignar los defectos que, a juicio del Registrador, se oponen a la inscripción pretendida se exprese de forma suficiente la motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Y así serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el

registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso, justificando la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse pues de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma,

3. Del tenor transcrito resulta la escueta calificación denegatoria a mi entender insuficientemente argumentada. Aun así, interpongo el presente recurso y entro en el fondo del asunto.

D. Motivación de este recurso: la representación de la mercantil vendedora queda debidamente acreditada y no es por medio de un apoderamiento.

1. La calificación parte de un error de concepto: no se trata de un poder. De lo que se trata es de una representación por el órgano de administración debidamente acreditada como de forma hartamente frecuente se da en la práctica civil y mercantil en todas aquellas escrituras que se otorgan por órganos colegiados y se inscriben en los Registros Mercantiles y de la Propiedad. Representación orgánica que resulta de forma incontestable recogida en la escritura, cuando se dice que la legitimación para el otorgamiento de la misma resulta:

“...del acuerdo adoptado por las administradoras mancomunadas que lo son de la sociedad con fecha 10 de julio de 2023, como así consta en la certificación librada por las personas físicas representantes de las jurídicas administradoras mancomunadas, la compareciente y Don J. I. B. G., cuyas firmas legitimo yo, el Notario, por cotejo de otras suyas que obran en mi protocolo,' certificación que, extendida en un folio de papel común, protocolizo uniéndola a esta matriz (...)”.

2. El error en la calificación por el Registrador calificador se recoge en la frase que, literalmente transcrita, dice lo siguiente “de cuya certificación resulta que se apodera indistintamente a cualquiera de los dos administradores mancomunados para el otorgamiento de la escritura de compraventa”. Pero ni en el cuerpo de la escritura, ni en la certificación protocolizada se habla de apoderamiento alguno. Y no se habla porque no hace falta tal poder lo que acredita la improcedente invocación tanto del artículo 1280.5.º como de la Resolución de 10 [sic] de marzo de 2017.

3. Partiendo de tal error, en su fundamento de Derecho dice el Registrador que “los apoderamientos que excedan de dicha representación social como en el presente caso, en que uno sólo de los administradores mancomunados actúa en nombre de la sociedad, deben constar en escritura pública y no en un mero documento privado como es la certificación societaria”. Y se limita a invocar, vuelvo a reiterar, el artículo 1280.5.º del Código Civil y la resolución de 10 [sic] de marzo de 2017.

4. Por todo lo expuesto, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, concretó este recurso en la improcedente invocación de tal precepto y resolución. Y así, centrado el recurso que se interpone, debo decir que el supuesto de hecho de la escritura es radicalmente distinto: dos administradores mancomunados –con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil– acuerdan vender un inmueble y se facultan para que uno cualesquiera de ellos otorgue la escritura pública de compraventa.

Los dos administradores, como órgano colegiado que son, acuerdan en acta –al amparo de lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento del Registro Mercantil– vender y emiten –en el ejercicio de la facultad certificante que reconoce el artículo 109.1.c) del citado Reglamento– el certificado por el que se facultan recíprocamente de forma expresa para el otorgamiento de la escritura.

Con ello está debidamente representada la sociedad y garantizada la seguridad jurídica como así consideré al autorizar la escritura. Y me pregunto: ¿habría sido calificada la escritura de la misma manera si en lugar de un acuerdo de dos administradores mancomunados fuese de un Consejo de Administración facultando a uno de sus Consejeros para otorgar la escritura de compraventa?

Me inclino por pensar que no.

3. Preceptos que deben ser invocados:

Son los siguientes y a cuyo tenor literal me remito:

- Artículos 202, 214, 233.2.c), 234 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Artículos 99, 107, 108, 109, 112 del Reglamento del Registro Mercantil,

4. La resolución que se cita y no viene al caso.

Es la Resolución de 16 de marzo de 2017 donde se trata de un poder que sí debió otorgarse en escritura pública.

No es el supuesto de la escritura que motiva este recurso: no se actúa invocando un poder. No procede apelar al artículo 1280.5.º del Código Civil. Se trata en la escritura de una representación orgánica acreditada.

5. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que debe invocarse es la de 14 de febrero de 2018.

Coincidente con el supuesto de la escritura que motiva este recurso es la resolución de 14 de febrero de 2018 y a ella me remito en su integridad destacando lo siguiente:

“3. Respecto del fondo del recurso, el defecto no puede ser confirmado, toda vez que, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, la elevación a instrumento público de acuerdos de una sociedad, en tanto en cuanto comporta una manifestación de voluntad relativa a un negocio o acto preexistente que se enmarca en el ámbito de actuación externa de aquélla, compete ‘prima facie’ al órgano de representación social, que podrá actuar directamente o mediante apoderado con poder suficiente (cfr. las Resoluciones de 3 de septiembre de 1980, 15 de mayo de 1990, 18 de enero de 1991, 28 de octubre de 1998, 7 de abril de 2011 y 27 de julio de 2015). No obstante, en la normativa vigente dicha facultad no queda ligada exclusiva e inescindiblemente a la titularidad del poder de representación, ya que, conforme al artículo 108 de/ Reglamento del Registro Mercantil, son competentes, no sólo los apoderados facultados para ello, aunque se trate de poder general para todo tipo de acuerdos en los términos establecidos por la norma reglamentaria, y las personas que tengan facultad para certificar los acuerdos de que se trate, sino también cualquiera de los miembros del órgano de administración –con nombramiento vigente e inscrito en el Registro Mercantil, cuando hubieren sido expresamente facultados para ello en la escritura social o en la reunión en que se hayan adoptado los acuerdos”.

“En el presente caso, conforme al artículo del Reglamento del Registro Mercantil, la facultad certificante compete a los dos administradores mancomunados conjuntamente, pero debe tenerse en cuenta que la administradora compareciente está expresamente facultada para el otorgamiento de la escritura calificada, según resulta de los acuerdos de la junta general en que fue nombrada; y, aunque no tiene su cargo todavía inscrito, los acuerdos de que se trata son objeto de certificación por ambos administradores mancomunados y el saliente, cuya firma consta autenticada por el notario, por lo que son inscribibles sin necesidad de acreditar la notificación prevenida en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil. Por ello, conforme a la ‘ratio’ del artículo 108.3 del mismo Reglamento, ningún obstáculo puede oponerse a la inscripción solicitada, El criterio contrario conduciría a formalismo que no añadiría garantía sustancial alguna a tales acuerdos y a su reflejo tabular (algo en suma beneficioso para la seguridad del tráfico mercantil, pues no lesionan ningún interés legítimo)”.

E. Conclusión.

Se otorga la escritura por la administradora mancomunada al amparo del acuerdo del órgano de administración que en la propia escritura se eleva a público y con ello la seguridad jurídica ha quedado suficientemente acreditada.

Exigir el otorgamiento de una escritura pública previa en la que se eleve a público el acuerdo del órgano colegiado por el que se faculta a uno de los administradores para el ulterior otorgamiento de la escritura de compraventa supone exigir un formalismo innecesario carente de norma jurídica que lo ampare y como dice la citada Resolución de 22 [sic] de febrero de 2018 “no añadiría garantía sustancial alguna a tales acuerdos y a su reflejo tabular (algo en suma beneficioso para la seguridad del tráfico mercantil, pues no lesionan ningún interés legítimo).”

Insisto: ¿se exigiría también la escritura previa de apoderamiento invocando el artículo 1280.5.º si se tratase de un acuerdo de un Consejo de Administración?

Por todo ello,

Solicito

I. Se admita el presente escrito teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación comunicada, procediendo, previos los tramites legalmente previstos, a dictar Resolución por la que revoque la nota de calificación ordenando:

Que se inscriba la escritura de compraventa por mí autorizada el día 11 de julio de 2023 con el número 997 de protocolo.

II. Igualmente solicito al titular del Registro de la Propiedad de Oliva ante el que se presenta este recurso, que me notifique la recepción del mismo que remito por correo certificado con acuse de recibo en el día de hoy, expresando de la fecha de presentación del mismo en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria».

IV

El día 2 de noviembre de 2023, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1280.5.º, 1718, 1726, 1733 y 1737 del Código Civil; 18, 20, 22, 261, 262, 296 y 281 del Código de Comercio; 36, 202, 209, 214, 223, 233, 234, 236, 241 y 249 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 5, 7, 94.1.5.º, 95.1, 99, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero de 1991, 13 y 15 octubre 1992, 1 de marzo y 24 de junio de 1993, 12 de septiembre de 1994, 30 de diciembre de 1996, 24 de noviembre de 1998, 27 de febrero de 2003, 21, 22 y 23 de febrero, 8, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 15 de marzo de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero y 23 de julio de 2015, 10 de junio de 2016, 16 de marzo de 2017, 13 y 14 de febrero de 2018.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa de un inmueble otorgada, en representación de la sociedad vendedora («Inter Regional Agrícola, S.A.»), por la persona física representante de «L'Asbeurà, S.L.», persona jurídica administradora mancomunada de aquella sociedad, con base en los acuerdos del órgano de administración de dicha sociedad vendedora por los que se aprueba la enajenación de la finca descrita y se delega «en cualquiera de los dos administradores mancomunados, esto es la mercantil L'Asbeurà, S.L., representada por Dña. A. S. G. N. y/o la mercantil Pasiega Gestión, S.L., representada por D. J. I. B. G., para que, de forma indistinta y por cualquiera de ellos, procedan a la formalización y ejecución de los acuerdos adoptados, pudiendo comparecer ante notario para la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa en nombre de la sociedad, facultándoles igualmente para su interpretación, subsanación, complemento y desarrollo (...)», todo ello según consta en una certificación

expedida –con firmas legitimadas notarialmente– por las personas físicas representantes de ambas sociedades administradoras mancomunadas de la sociedad vendedora que se incorpora a la escritura de compraventa.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque comparece sólo el representante persona física de una de las sociedades administradoras mancomunadas de la sociedad transmitente, en virtud de acuerdo del órgano de administración de ésta, de cuya certificación resulta –a su juicio– que se apodera indistintamente a cualquiera de los dos administradores mancomunados para el otorgamiento de la escritura de compraventa; y considera que, al tratarse de un apoderamiento que excede de la representación social, porque uno sólo de los administradores mancomunados actúa en nombre de la sociedad, dicho apoderamiento debe constar en escritura pública y no en un mero documento privado como es la certificación societaria (aun cuando las firmas estén legitimadas por notario), si tiene por objeto un acto que deba otorgarse en escritura pública o deba perjudicar a tercero (artículo 1280.5.º del Código Civil y Resolución de este Centro Directivo de 16 de marzo de 2017).

El notario recurrente alega, en síntesis y además de referirse a la insuficiencia de la motivación de la calificación, que esta parte de un error de concepto porque la representación de la sociedad vendedora no se acredita mediante un apoderamiento sino mediante certificación de acuerdos del órgano de administración y, por ello, no es aplicable el citado artículo 1280.5.º del Código Civil.

2. En relación con la referencia a la insuficiencia de motivación de la calificación, del análisis de la nota objeto del recurso resulta que se señalan los motivos que, a juicio del registrador, impiden la inscripción de la escritura, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–. El escrito de recurso está destinado a rebatir las normas en las que se fundamenta la calificación. En consecuencia, no puede entenderse que la calificación está insuficientemente motivada.

3. Respecto del fondo del recurso, esta Dirección General ha puesto de relieve reiteradamente (vid. la Resolución de 13 de febrero de 2018, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) que la representación orgánica constituye el instrumento a través del cual el ente societario manifiesta externamente la voluntad social y ejecuta los actos necesarios para el desenvolvimiento de sus actividades, de modo que es el propio ente el que actúa, siendo, por tanto, un elemento imprescindible de su estructura y conformación funcional, y sus actos directamente vinculantes para el organismo actuante, por lo que, en puridad, no puede afirmarse que exista un supuesto de actuación «alieno nomine», sino que es la propia sociedad la que ejecuta sus actos a través del sistema de actuación legal y estatutariamente establecido. De esta naturaleza peculiar derivan, a su vez, las características que la definen: actuación vinculada, competencia exclusiva del órgano, determinación legal del ámbito del poder representativo mínimo eficaz frente a terceros, y supeditación, en todo lo relativo a su existencia y composición, a las decisiones del órgano soberano de manifestación de la voluntad social.

A diferencia de la representación orgánica, la representación voluntaria se dirige a posibilitar la actuación de un sujeto distinto del titular de la relación jurídica con plenos efectos para este último, por lo que queda sometida a principios de actuación diferentes de los de la primera: Su utilización, de carácter potestativo y su contenido, en todo lo concerniente al ámbito de la actuación representativa y a la actuación del apoderado, se somete a lo estrictamente estipulado en el acto de otorgamiento del poder, correspondiendo la decisión sobre su conveniencia y articulación, en sede de persona jurídica, al órgano de administración, al tratarse de una materia reservada a su ámbito de competencia exclusiva, sin perjuicio de la obligación de respetar las disposiciones estatutarias al respecto (cfr. Resolución de 26 de febrero de 1991).

Ciertamente, esta Dirección General ha puesto de relieve que la norma del mencionado artículo 1280.5.º del Código Civil queda infringida en determinados supuestos en que la individualización del apoderado se verifica por medio de un mero documento privado cual es la certificación de la entidad poderdante, aun cuando las firmas estén legitimadas por notario.

En este ámbito, el poder de representación de la sociedad vendedora se debe ejercer mancomunadamente por los dos administradores conjuntos –artículos 233.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital y 124 del Reglamento del Registro Mercantil–. Esa atribución de la representación a los administradores mancomunados supone que ha de ejercerse conjuntamente, por lo que solo los acuerdos así adoptados formarán la voluntad social y podrán vincular a la sociedad con los terceros. Y ese órgano de representación social podrá actuar directamente o mediante apoderado con poder suficiente.

Tratándose de una administración mancomunada nos encontramos ante un órgano de administración de la sociedad en el que los administradores deben actuar conjuntamente en la forma determinada por los estatutos sociales o por la Ley.

La administración mancomunada, a diferencia del consejo de administración, no es un órgano colegiado, sino que es un órgano formado por la pluralidad de sujetos individualmente considerados.

Por eso, mientras que en el consejo de administración los acuerdos se adoptan en el seno del mismo consejo, reflejados en la correspondiente acta, de la cual se trasladan los acuerdos por testimonio notarial de la misma o por certificación expedida por la persona con facultad certificante, en la administración mancomunada no hay propiamente un acuerdo colegiado y no se consignan en acta de la que deba expedirse certificación.

Sólo los acuerdos del consejo de administración deben consignarse en acta. En este sentido, el artículo 250 de la Ley de sociedades de capital dispone: «Artículo 250. Acta del consejo de administración. Las discusiones y acuerdos del consejo de administración se llevarán a un libro de actas, que serán firmadas por el presidente y el secretario».

Por eso, a diferencia de lo que ocurre con el consejo de administración, órgano colegiado, los administradores mancomunados no tienen un libro de actas propiamente dicho (cfr. artículo 26 del Código de Comercio).

Es decir, sin perjuicio de que los administradores mancomunados puedan llevar un libro auxiliar donde consignen sus actuaciones, dicho libro auxiliar en ningún caso constituye un libro de actas y, por esa misma razón, no cabe la posibilidad de expedir certificaciones con la fuerza probatoria que el Reglamento del Registro Mercantil atribuye a las certificaciones y testimonios del libro de actas de los órganos colegiados.

4. De acuerdo con lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho el defecto debe ser confirmado.

Pese a la manifestación contenida en la escritura no estamos en presencia de una certificación de un acta de un acuerdo de un órgano colegiado, puesto que como se ha dicho, la administración mancomunada no es una administración colegiada, sino conjunta, de las diversas personas que la componen.

Por ello, los diversos apoderamientos que puedan otorgarse por los diversos administradores mancomunados deberán revestir la forma de escritura pública, en la medida en que dichos actos sean inscribibles en el Registro de la Propiedad (cfr. artículo 1280.5.º del del Código Civil en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o de la forma que prescriba la legislación del Registro Mercantil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 16 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.