

27013 RESOLUCION de 20 de octubre de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio Vega González, en nombre de don Hans Jurgen Peter Ernst Lier, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arrecife a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio Vega González, en nombre de don Hans Jurgen Peter Ernst Lier, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arrecife a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 13 de diciembre de 1991 fue autorizada por el Notario de Arrecife, don Ernesto Martínez Lozano, como sustituto, y para el protocolo de su compañero don Luciano Hoyos Gutiérrez una escritura de compraventa de una finca en la que comparecía como vendedor por sí, y, en representación de su esposa, don Hans Jurgen Peter Ernst Lier, fundando su representación en la escritura de poder otorgada ante el Notario de Distrito de la Audiencia Territorial de Celle, con residencia en Hildesheim, Alemania, D. Hans Bachim Piel, el día 23 de julio de 1991, número 220 de protocolo, cuya copia traducida, y con su apostilla se acompaña a la de compraventa, en la cual el propio vendedor por sí y en la representación que ostenta se vendía a sí mismo la finca. Se presenta en el Registro, igualmente, otra copia de la escritura autorizada por el mismo Notario alemán, con fecha 9 de diciembre de 1991, traducción y con apostilla, por la que la esposa revoca el poder concedido a su marido.

II

Presentada la anterior escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Arrecife, bajo el número 895 del Diario 92, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada en este Registro de la Propiedad, bajo el número 874 del Diario 92, escritura autorizada en Hildesheim, el día 9 de diciembre de 1991, por el Notario don Reinal Gutkess, mediante la cual la poderdante y titular registral doña Helga Adelheid Lier, de soltera Metz, revoca el poder en virtud del cual se interviene en el documento que procede, se suspende la inscripción de éste por el defecto subsanable de carecer el Apoderado de representación en el momento del otorgamiento, al haberle sido revocado el poder con anterioridad, según resulta de los documentos presentados. A solicitud del presentante se ha tomado anotación preventiva de suspensión por sesenta días en el tomo, libro, folio, número de finca y letra que consta al margen de su descripción. Contra la anterior calificación cabe interponer el recurso gubernativo previsto en el Reglamento Hipotecario, dentro del plazo de cuatro meses a contar de su fecha. Pero para que el documento presentado pueda conservar su preferencia deberá interponerse dentro de los sesenta días de vigencia de la anotación de suspensión. Arrecife, 13 de agosto de 1992. El Registrador, Fernando Millet Sastre».

III

Don Antonio Vega González, Procurador de los Tribunales, en representación del comprador, don Hans Jurgen, interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación alegando: 1.º Que en el poder general concedido por doña Helga Adelheid Lier el día 23 de julio de 1991 a favor de su marido, se incluía la facultad de autocontratación. 2.º Que la revocación del poder tuvo lugar en Hildesheim (Alemania), el día 9 de diciembre de 1991, habiendo sido enviada el mismo día por correo certificado y llegado al reparto de Correos de Arrecife, con fecha 26 de diciembre de 1991, según se acredita fehacientemente en el sobre que se acompaña y los correspondientes matasellos en el anverso y reverso del mismo. 3.º Que en concordancia con todo lo anterior la revocación del poder llegó a conocimiento del apoderado con posterioridad a la fecha de la escritura de compraventa en la que hizo uso del poder, por lo que procede revocar la nota del Registrador y la inscripción de la escritura de compraventa a favor del recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.738 del Código Civil.

IV

El Registrador de la Propiedad mantiene su nota de calificación e informó: 1.º Que habiéndose revocado el poder, con fecha 9 de diciembre de 1991, el apoderado don Hans Jurgen Peter Ernst Lier carecía realmente de poder al otorgarse la escritura de compraventa el día 13 de diciembre de 1991, por lo que el consentimiento prestado por él en representación de su esposa no es válido y, en consecuencia, la compraventa resulta inexistente según los artículos 1.259 y 1.261 del Código Civil sin perjuicio de la posible subsanación del defecto mediante la correspondiente ratificación: 2.º Que sin perjuicio de lo anterior nada impide que la compraventa pueda ser declarada válida frente a terceros de buena fe por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.738 del Código Civil, pues tal precepto queda fuera de la competencia del Registrador que califica, siendo su aplicación de competencia judicial, pues es a la autoridad judicial a quien corresponde apreciar si el Apoderado que al mismo tiempo compra tiene o no la consideración de tercero, se ignora o no la revocación del poder y si actúa o no de buena fe.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dictó auto el día 15 de enero de 1993, confirmando la nota del Registrador y desestimando el recurso, considerando que si bien el problema se reduce a determinar si la revocación del poder es un negocio jurídico que sólo produce efecto desde que es notificado al apoderado o, por el contrario, los produce desde que se emite, tal cuestión sólo tendrá trascendencia si el mandatario hubiere contratado con terceros por la posible aplicación del artículo 1.738 del Código Civil, pero, si como ocurre en este caso, el mandatario autocontrató consigo mismo en una fecha en la que carecía de facultades, lo supiera o no, pues su mandante había revocado el poder, hay desde cualquier ángulo que se mire el tema, inexistencia de contrato por falta de consentimiento de conformidad con los artículos 1.259 y 1.261 del Código Civil.

VI

El Procurador don Antonio Vega González, en representación del interesado, don Hans Jurgen Peter Ernst Lier, interpuso recurso de apelación ante esta Dirección, dando por reproducidas sus alegaciones del escrito inicial del recurso e insistiendo en la realidad del autocontrato realizado por tener facultades para ello e ignorar el mandatario de conformidad con el artículo 1.738 del Código Civil la revocación del mandato.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10, 11, 55, 68, 69, 1.258, 1.259, 1.261, 1.262, 1.459-2.º, 1.732, 1.734 y 1.738 del Código Civil, 258 y 267 del Código de Comercio y 20 de la Ley Hipotecaria:

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de una escritura de venta con precio confesado recibida autorizada el día 13 de diciembre de 1991, en la que el mismo otorgante interviene en nombre propio como comprador y en representación del vendedor —que resulta ser su esposa—, al amparo de un poder otorgado a su favor el día 23 de julio de 1991, que había sido revocado el día 11 de diciembre de 1991; el Registrador suspende la inscripción por carecer el Apoderado de facultades representativas en el momento del otorgamiento, a lo que se opone el recurrente invocando que desconocía la revocación del poder en el momento del otorgamiento del negocio representativo y que, por tanto, el artículo 1.738 del Código Civil ampara plenamente su pretensión.

2. En el artículo 1.738 del Código Civil, en el que pretende ampararse el recurrente, se parte de que con la revocación ha quedado extinguido el poder (lo que armoniza con el artículo 1.732-1.º del Código Civil), pero, a la vez, y en aplicación de los principios de responsabilidad negocial, de protección de la buena fe y de seguridad del tráfico limita la consiguiente ineficacia, de modo que lo hecho por el Apoderado ignorando la revocación «es válido y surtirá sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe». En el presente caso no hay cuestión con terceros, sino cuestión entre poderdante y Apoderado, pues quien tiene de su mujer poder para vender y vende es, a la vez, el que, contratando consigo mismo, compra. Y, por otra parte, resulta excesivo en el caso debatido, partir de una presunción de ignorancia de la revocación por el Apoderado; pues si ya el deber de intercomunicación que éste asume conforme a la buena fe (cfr. art. 1.258) implica la posibilidad de conocer inmediatamente la decisión revocatoria de la mujer, esta posibilidad pasa a probabilidad e,

incluso, a presunción, cuando poderdante y Apoderado son entre sí cónyuges, pues la vida en común, connatural al matrimonio (cfr. arts. 68 y 69 del Código Civil), hace presumir la constante comunicación conyugal, aunque físicamente no tengan el mismo domicilio. La previa revocación del poder hace que en la venta del inmueble falte la concorde voluntad de vendedor y comprador y, consiguientemente, que falte el específico consentimiento negocial exigido como básico en todo negocio bilateral (cfr. arts. 1.261-1.º del Código Civil) y no hay en el presente caso razones suficientes ni de justicia ni de seguridad del tráfico para hacer excepción a la consiguiente ineficacia del contrato. No debe omitirse que la regla general es desfavorable al autocontrato (cfr. arts. 1.459 del Código Civil y 267 del Código de Comercio) y que, en este caso, el que tiene el poder para vender la finca que vende es el que libremente fija el precio por el que la compra para sí (cfr., en cambio, art. 1.449 del Código Civil), y el que «confiesa» por la vendedora que ésta ya lo ha recibido (cfr., en cambio, arts. 1.231 y 1.232 del Código Civil). Téngase, finalmente, en cuenta que nuestro ordenamiento expresa supuestos (cfr. art. 55-III del Código Civil y respecto de los terceros que conocen la revocación, art. 1.738 del Código Civil), en que la previa revocación del poder hace inexistente el consentimiento negocial formado por la declaración del Apoderado y la de la otra parte, aunque el Apoderado no haya conocido la revocación, requisito, pues éste —el de la notificación al Apoderado— que no es esencial para que la revocación produzca efectos.

3. De la documentación que obra en el Registro aparece que la enajenación que se pretende inscribir no resulta consentida por el titular registral, y si bien ha sido otorgada en su nombre, el otorgante no tenía ya poder suficiente, por lo cual no será inscribible sin la oportuna ratificación hecha por el titular registral (cfr. art. 1.259 del Código Civil). El Registrador estima que el defecto es subsanable y a solicitud del presentante ha tomado la correspondiente anotación preventiva de suspensión. Los términos del recurso y la salvaguardia judicial de los asientos no permiten cuestionar ahora si la falta sustantiva —no meramente documental— del poder que se invoca es para el acto de enajenación, en cuanto acto dispositivo de efectos jurídico-reales, un defecto simplemente subsanable.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 20 de octubre de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

27014 RESOLUCION de 24 de octubre de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Anthony John Griffin, en nombre de «Midep, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid a inscribir una escritura de cese y nombramiento de Administrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Anthony John Griffin, en nombre de «Midep, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid a inscribir una escritura de cese y nombramiento de Administrador.

Hechos

I

El día 25 de junio de 1992 ante el Notario de Barcelona don Joaquín Rovira Perea la sociedad «Midep, Sociedad Anónima», debidamente representada procede a la elevación a público de determinados acuerdos —cese y nombramiento de nuevos Administradores— adoptados por su Junta general entre los que no figura la adecuación de su cifra capital inferior a 10.000.000 de pesetas.

II

Presentada la escritura en el Registro Mercantil de Madrid, el día 23 de julio de 1992, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción por no constar previamente inscrita la adecuación de la cifra de capital al mínimo legal (disposición transitoria sexta de la Ley de Socie-

dades Anónimas)». Madrid, 21 de septiembre de 1992. El Registrador. Firmado: Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla.

III

Don Anthony John Griffin, en representación de «Midep, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma ante el Registrador basándose en que la elevación a público se realizaba antes de expirar el plazo previsto para la adaptación, por lo que era posible inscribir el nuevo nombramiento de Administradores para evitar la paralización de la sociedad. Que es de aplicación la Resolución de 18 de marzo de 1992, que permite la inscripción posterior de documentos fehacientes anteriores como, sin duda, es el documento calificado. Subsidiariamente solicita inscripción parcial en la que sólo obtenga reflejo tabular el cese del Administrador.

IV

El Registrador decidió mantener su calificación, basándose en lo siguiente: 1.º Que la disposición transitoria sexta del Real Decreto legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, impide la inscripción de documento alguno, transcurrida la fecha máxima para la adecuación de la cifra capital al mínimo legal en el que no se hubiera procedido a dicha adecuación fuera de los supuestos de ampliación de capital, transformación y disolución. 2.º La disposición transitoria sexta citada permite, en efecto, frente a la medida general de cierre tabular, la inscripción de algunas escrituras entre las que se encuentran las de cese y dimisión de Administradores. Sin embargo, no cabe admitir la inscripción parcial del documento, puesto que de hacerlo la sociedad quedaría acéfala y sin publicidad registral de la persona o personas que han de realizar en el futuro actos registrales, expedir certificaciones y resultar responsables solidarios de las consecuencias de la falta de adaptación.

El recurrente se alzó contra la decisión del Registrador insistiendo en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 4 y las disposiciones transitorias 2.ª, 3.ª, 4.ª y 6.ª del Real Decreto legislativo 1564/1984, de 22 de diciembre, y las Resoluciones de 18 de marzo, 26 y 27 de mayo de 1992:

1. En cuanto a la inscripción del nombramiento del nuevo Administrador, el claro mandato normativo contenido en la disposición transitoria 6.ª de la Ley de Sociedades Anónimas, no deja lugar a dudas: A partir del día 30 de junio de 1992, no puede acceder al Registro ninguna escritura —salvo las excepciones expresamente previstas— relativa a una sociedad anónima que no haya procedido previa o simultáneamente a la adecuación de su capital social al nuevo mínimo legal establecido, siendo irrelevante, a tal efecto, que dichas escrituras hayan sido otorgadas antes o después de la fecha señalada.

2. No ocurre lo mismo, en cambio, con el cese del anterior Administrador, habida cuenta de las siguientes consideraciones: a) Se trata de una de las excepciones legalmente previstas al cierre registral ordenado por la disposición transitoria antedicha; b) Dicho cese, cuya validez no ha sido puesta en entredicho, implica que el cesado carece ya de facultades para actuar legalmente en nombre de la sociedad (vid. artículo 131 de la Ley de Sociedades Anónimas), sin perjuicio, claro está de las repercusiones inherentes a la persistencia del asiento respectivo en el Registro Mercantil; c) Salvo que otra cosa se precise expresamente en el propio acuerdo, no puede condicionarse la eficacia del cese de un Administrador, adoptado por la Junta general de la sociedad, a la validez, eficacia e inscripción del nombramiento del nuevo Administrador, toda vez que dicho cese es un acto previo, autónomo y jurídicamente independiente de las actuaciones sociales que deban subsiguírle; d) Que en el momento en que la Junta general adopta el cese y nombramiento subsiguiente, la disposición transitoria 6.ª de la Ley de Sociedades Anónimas no obstaculizaba la inscripción de ambos acuerdos, siendo únicamente el retraso en su formalización y presentación en el Registro Mercantil por parte del nuevo Administrador, lo que ocasiona las actuales dificultades; e) Que tampoco la alegación de no dejar acéfala la sociedad puede ser estimada, pues sobre no ser esta situación imputable al antiguo Administrador —el cese se acuerda por la propia Junta—, no pueden desconocerse las facultades del nuevo nombrado para —sin necesidad de previa inscripción de su cargo— convocar la Junta que decida sobre la oportuna adecuación del capital social, la disolución o la transformación de la entidad (vid. artículos 94 y 125 de la Ley de Sociedades Anónimas).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la pretensión de inscripción del cese del anterior