

no hubieran sido atribuidos al representante, corresponderían, al menos parcialmente, al representado. 3. Que se está en presencia de una partición practicada por los herederos y en tal sentido un contrato, pero con la matización de que uno de los herederos está representado por un coheredero suyo, que a la vez actúa en su propio nombre, lo que hace surgir el conflicto de intereses. 4. Que en nuestro derecho no hay ninguna norma que regule con carácter general la figura de autocontrato, pero sí existen algunas disposiciones que regulan ciertos supuestos como son los de los artículos 221, 163 y 1459 del Código Civil, aparte de otros supuestos en la legislación mercantil. 5. Que tanto la doctrina del Tribunal Supremo en reiterada jurisprudencia, como la Dirección General de los Registros y del Notariado, exigen como requisitos para la eficacia del autocontrato, los siguientes: a) Poder expreso para autocontratar; b) Que no exista conflicto de intereses siendo éste el fundamento básico de la prohibición de autocontratación. 6. Que en el supuesto que se estudia no hay un poder expreso para autocontratar, sino un poder general y que es evidente el conflicto de intereses existente entre representante y representado, ya que el primero no puede atender al interés propio y tutelar a la vez el interés contrario de su representado, produciéndose este conflicto en la fijación de haberes y adjudicación de bienes en pago de éstos, y es evidente que la situación respectiva de los coherederos ante una herencia es de oposición de intereses. Que según la Dirección General corresponde a los Registradores la calificación de las facultades representativas (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y la de autocontratar es una de ellas, quedando ésta sujeta a los límites del texto del poder. Que el caso que se contempla es distinto al de la Resolución de 27 de enero de 1987. Que no se comprende la cita del artículo 1062 del Código Civil que hace el recurrente, ya que no se está tratando el tema de la indivisibilidad de las fincas. 7. Que no es admisible la tesis del Notario de que no existe conflicto de intereses en el supuesto de este recurso por la razón de que no existe entre los involucrados en la sucesión relación parental (padres, hijos), ya que el conflicto de intereses puede originarse en todo tipo de representación, sea legal, voluntaria u orgánica y así resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado; 8. Que la invocación que del artículo 1727 del Código Civil se hace en la nota de calificación es una consecuencia de la falta de poder expreso concediendo facultades de autocontratación y de la existencia de conflicto de intereses, circunstancias ambas que se dan en el presente supuesto por lo que la partición ha de ser ratificada por el representado como si hubiere sido realizada sin facultades suficientes.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria revocó la nota de la Registradora fundándose en que el coheredero interviniente en las operaciones particionales, hace uso de un poder general con facultades amplísimas de actuación y que es evidente que al no existir prohibición expresa, en principio el acto particional, que materialmente es un contrato, es válido sin que el Registrador pueda entrar a ponderar los posibles perjuicios que puedan resultar para el representado como consecuencia de las compensaciones económicas, sin que este cuidado a los intereses del representado se pueda estimar comprendido en las facultades calificadoras que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria atribuye a los Registradores.

VI

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que si bien el poder es amplísimo, en el mismo no se contiene ninguna referencia a la autocontratación ni se alude expresamente a la herencia concreta de que se trata y de la doctrina de la Dirección General se puede sacar la conclusión de que es una figura similar a la que subyace en la del autocontrato y 2.º Que al no estar previsto en el poder el conflicto de intereses, ni haberse conferido éste en concreto para la herencia de sus padres, no puede entenderse que el poder contiene facultades suficientes para practicar la partición en los términos que se efectúa; es un problema de límite de facultades representativas y no de abuso o mal uso de éstas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1459, 163 y 221 del Código Civil, las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958, 14 de marzo de 1983 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1922, 30 de octubre de 1943, 26 de septiembre de 1951, 30 de julio de 1976, 1 de febrero de

1980, 27 de enero de 1987, 20 de septiembre de 1989 y 29 de abril y 21 de marzo de 1993.

1. El único defecto recurrido consiste en dilucidar si puede inscribirse una partición realizada por los herederos en la que uno de ellos, además, representa a otro, cuando existe contraposición de intereses no salvada en el poder, y el recurso se formula exclusivamente por no inscribirse la adjudicación de una finca que se realiza por partes iguales en proindiviso;

2. Si bien es cierto que el tema de si puede el representante actuar cuando existe contraposición de intereses con su representado no está específicamente contemplado en el Código Civil, es un tema ampliamente debatido por la doctrina y la jurisprudencia, que llegan a la conclusión de que, la regla general es la de que el representante no puede actuar en este supuesto y únicamente lo puede hacer cuando está expresamente autorizado para ello, o esté autorizado para el acto específico en donde existe dicha contraposición, o bien, por la forma de actuar del representado (v. gr. cuando en una partición de herencia se adjudican a los herederos en proporción a sus cuotas hereditarias todos los bienes que componen la misma), resulta haberse resuelto con imparcialidad dicha representación.

3. En el supuesto presente, el representante actúa en su propio nombre y en el de un coheredero en la partición de herencia de los padres de ambos sin que exista autorización para autocontratar o se exceptúe el supuesto de la contraposición de intereses.

4. El hecho de que el Notario restringe el recurso a la adjudicación de una sola de las fincas que se adjudica por partes iguales indivisas, respecto de la cual no habría problema, no salva la contraposición de intereses, pues no todos los bienes de la partición se adjudican en la misma forma, y es el negocio jurídico particional en su conjunto el que ha de calificar el Registrador,

Esta Dirección General ha acordado que, con revocación del Auto apelado, se confirme la nota de la Registradora.

Madrid, 11 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

13397

RESOLUCIÓN de 12 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Lesmes y don José Zacarías Cameno García, los herederos de don Donato Duque Pérez, los herederos de don Eulogio González Saiz, los herederos de don Millán Preciado Villalaín, don Francisco González Alonso y don Antonio González Camiñas, contra la negativa de don Carlos Alfaro Roa, Registrador de la Propiedad de Burgos, número 3, a rectificar un asiento, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don León Martínez Elipse, en nombre de don Lesmes y don José Zacarías Cameno García, los herederos de don Donato Duque Pérez, los herederos de don Eulogio González Saiz, los herederos de don Millán Preciado Villalaín, don Francisco González Alonso y don Antonio González Camiñas, contra la negativa de don Carlos Alfaro Roa, Registrador de la Propiedad de Burgos, número 3, a rectificar un asiento, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En ejecución del Plan de Desarrollo Económico y Social, aprobado por la Ley 194/1963, de 28 de diciembre, como consecuencia de la creación del Polo de Promoción Industrial de Burgos, se concedieron a la empresa «Conservera Campofrío, Sociedad Anónima», los beneficios del grupo A por Órdenes de la Presidencia de Gobierno de 3 de julio de 1964 y 23 de abril de 1965, entre las que se encontraba el de la expropiación que se concretó, según el «Boletín Oficial de la Provincia de Burgos» el 3 de diciembre de 1966, en parcela propiedad de don Lesmes Cameno García, de 2.840 metros cuadrados; finca de los herederos de don Millán Preciado, de 995 metros cuadrados; finca propiedad de los herederos de don Donato Duque, de 1.165 metros cuadrados; finca propiedad de don Eulogio González Saiz, de 3.404 metros cuadrados, y finca propiedad de don Francisco y don Jesús González Alonso y don Antonio González Camiñas de 309 metros cuadrados.

II

El 12 de diciembre de 1996 tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Burgos número 3 un escrito de fecha 5 del mismo mes y año, en el que los propietarios de las fincas anteriormente mencionadas, representados por el Letrado don León Martínez Elipe exponen que en dicho Registro, en la finca inscrita al tomo 2.166, libro 7.º, folios 23, 24 y 28, finca 364, en la inscripción primera, consta que don Pascual Moliner Escudero vende a «Conserva Campofrío, Sociedad Anónima», una finca de 22.500 metros cuadrados, cuyo título de compraventa se inscribe con fecha 20 de febrero de 1945. Que, sin embargo, en la inscripción tercera figura que tiene una extensión de 33.129 metros cuadrados, sin que conste el título en virtud del cual adquirió la diferencia de 10.629 metros cuadrados. Que en la hoja registral, por medio de nota marginal, de 29 de octubre de 1966, consta la concesión a la empresa citada de los beneficios del grupo A. Que esta diferencia de extensión superficial tiene su cobertura jurídica en su adquisición por medio de expropiación forzosa de los terrenos de los antiguos propietarios colindantes con la empresa Campofrío, en base a los beneficios del grupo A, con la carga de la reversión si la finalidad no se cumple o se cambia el fin para el que los terrenos se adquirieron. Que se ha solicitado a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León que se dirija mandamiento al Registro de la Propiedad para que se refleje en la correspondiente hoja registral la adquisición con la carga expropiatoria, y por medio de Providencia, de 24 de septiembre de 1996, ha manifestado dicha Sala que se puede acudir al procedimiento de rectificación personalmente, sin necesidad de orden judicial. Que se solicita del Registrador proceda a la rectificación registral en la finca antes mencionada, haciéndose constar que 10.869 metros cuadrados fueron adquiridos por Conserva Campofrío, como beneficiaria de una expropiación forzosa con la carga de la reversión.

El citado escrito, al que se acompañaban fotocopias de la documentación acreditativa de la expropiación forzosa, fue calificado con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento, presentado a las diez cuarenta y cinco horas del día 12 de diciembre de 1996, asiento 1800 del "Diario 16", se observa, la existencia del siguiente defecto: El escrito presentado no es documento válido, por sí solo para hacer constar en el Registro la cualidad de beneficiaria de una expropiación forzosa con la carga de la reversión de «Conserva Campofrío, Sociedad Anónima», tal como se solicita en el mismo (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 32 de su Reglamento). Siendo dicho defecto subsanable, se suspende la práctica del asiento solicitado. Contra la presente calificación se podrá recurrir en los términos previstos en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Burgos, 13 de diciembre de 1996. El Registrador.—Fdo.: Carlos Alfaro Roa».

III

El Letrado don León Martínez Elipe, en representación de don Lermes y don José Zacarías Cameno García, los herederos de don Donato Duque Pérez, los herederos de don Eulogio González Saiz, los herederos de don Millán Preciado Villalain, don Francisco González Alonso y don Antonio González Camiñas, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la cuestión de fondo se encuentra en que no se ha reflejado en el Registro de la Propiedad de Burgos la circunstancia de que «Conserva Campofrío, Sociedad Anónima», adquirió 10.689 metros cuadrados como beneficiaria de una expropiación forzosa, que queda acreditada con la documentación que adjuntó con el escrito presentado ante el señor Registrador y de la propia hoja registral en cuanto a la Nota Marginal que se expresa en el citado escrito. La documentación que se adjuntó fue la siguiente: 1.º Orden de 3 de julio de 1964, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» del día 4 del mismo mes y año, donde se conceden los beneficios del grupo A a la Conserva Campofrío. 2.º Acuerdo de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, Gobierno Civil de Burgos, de 28 de noviembre de 1966, publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia» de 3 de diciembre del mismo año. 3.º Resolución del Ministerio de Agricultura de 19 de abril de 1967. 4.º Expediente promovido por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Burgos, sobre expropiación forzosa de los terrenos de propiedad municipal sitos en las inmediaciones del Polígono Industrial Gamonal, para la ampliación de instalaciones de Campofrío. Que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece una presunción dominical a favor de los derechos inscritos; pero es una presunción «iuris tantum» que puede destruirse por la prueba en contrario. Que existe una inexactitud registral conforme al artículo 39 de la Ley Hipotecaria. El desacuerdo que se refiere dicho precepto es evidente cuando no consta en la inscripción el título de adquisición de los mencionados 10.689 metros cuadrados. Que conforme al artículo 40 de la Ley

Hipotecaria, apartado a), la rectificación procede por la toma de razón del título de adquisición de «Conserva Campofrío, Sociedad Anónima», como beneficiaria de una expropiación forzosa, como ha quedado acreditado con la documentación que se acompaña. Que el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, que menciona el Registrador en su nota, se refiere a la práctica de asientos derivados del procedimiento de expropiación forzosa, pero, como se ha dicho, la empresa beneficiaria ha inscrito 10.689 metros cuadrados expropiados, sin que se haga constar el título en virtud del cual los adquirió. Para llevar a cabo dicha inscripción es título necesario las actas de pago y de ocupación, que figuran en el expediente administrativo que se tramitó en su día por el Gobierno Civil de Burgos, y hoy día obran en poder de la Junta de Castilla y León, y por ello la documentación que se presentó eran fotocopias, debiendo incorporarse al presente recurso el correspondiente expediente administrativo (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

IV

Que según consta en el Registro de la Propiedad de Burgos número 3: El 21 de febrero de 1997 fue presentada una instancia del citado Letrado, de fecha 18 de febrero de 1997, solicitando la anotación preventiva por el defecto subsanable de los documentos presentados, haciéndose constar dicha solicitud por nota al margen. En la misma fecha se recibe por correo oficio del Presidente del Tribunal Superior de Justicia, notificando la interposición del recurso gubernativo, haciéndose constar igualmente por nota al margen del asiento correspondiente. El día 24 de febrero de 1997 se presentan por el recurrente en el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León escrito con fotocopias compulsadas de las actas de ocupación y el depósito en Caja General, previo a la ocupación que forman parte del expediente administrativo de expropiación que en la actualidad obra en poder de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, considerando subsanados los defectos de la nota de calificación, de 13 de diciembre de 1996, y con fecha 25 de febrero de 1997 ordena la remisión de dichos documentos al señor Registrador de la Propiedad. En la misma fecha y por la misma persona se presenta escrito de 21 de febrero de 1997 en el Registro de la Propiedad de Burgos número 3, en los mismo términos que el anterior y aportando los mismos documentos, los cuales fueron calificados con nota del siguiente tenor literal: «... A la vista de los anteriores extremos, y presumiendo, al no decirse nada en contra, que se mantiene la solicitud de anotación de suspensión por defecto subsanable, pese a haberse aportado documentos complementarios para dicha subsanación, se observa la existencia de los siguientes defectos: 1.º No se ha aportado al Registro el documento presentado bajo el asiento 1800 del "Diario 16", que fue retirado con la nota recurrida, tal como exige el artículo 430 del Reglamento Hipotecario. 2.º La documentación aportada, una instancia privada y unas fotocopias de actas de ocupación y resguardos de depósito, compulsadas por un funcionario de la Junta de Castilla y León, no son documentos auténticos válidos para dejar constancia en el Registro de la cualidad de beneficiaria de una expropiación forzosa con la carga de la reversión de «Conserva Campofrío, Sociedad Anónima», sobre la finca registral 364, inscrita al tomo 2166, libro 7, folios 23, 24 y 28, tal como resulta de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 de su Reglamento. Dada la existencia de dichos defectos, el segundo de los cuales, ahora, a la vista de los documentos aportados, es insubsanable, se deniega la práctica de la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, solicitada por los aludidos defectos. Se hace constar, no obstante, que, como consecuencia de la interposición del recurso gubernativo referido, los efectos del asiento de presentación 1800 del "Diario 16", donde consta la calificación recurrida, quedan en suspenso hasta el día de su terminación, respecto de dicha finca registral 364, tal como dispone el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y como consta en la nota al margen del citado asiento, así como que, los citados defectos señalados lo son simplemente desde un punto de vista exclusivamente formal, y respecto de la solicitud de anotación de suspensión, dejando el resto de los defectos de fondo existentes, para el preceptivo informe del recurso gubernativo. En Burgos, 28 de febrero de 1997. El Registrador.—Fdo.: Carlos Alfaro Roa».

V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su calificación, informó: Que el documento presentado era una simple instancia privada, acompañada de diversas fotocopias, por lo que de acuerdo con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario no debió causar asiento de presentación, no obstante, dada la trascendencia del tema se calificó con nota de 13 de diciembre de 1996. Que entendiéndose que la solicitud de anotación de sus-

pensión por defecto subsanable se mantenía, no obstante haberse interpuesto recurso gubernativo contra la misma calificación y haberse aportado documentos complementarios para subsanar los defectos señalados, el 28 de febrero de 1997 se calificó el documento presentado. Que en cuanto a los defectos existentes se mantiene la calificación del defecto formal, toda vez que una vez aportados los documentos complementarios para subsanar la nota recurrida lo que hay es una instancia privada suscrita por el Letrado y unas fotocopias compulsadas por un funcionario de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, Servicio Territorial de Burgos, por lo que no reúnen los requisitos imprescindibles del artículo 34 del Reglamento Hipotecario para ser considerados documentos auténticos, y el no ser auténticos impide que puedan ser inscritos, como dice el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que se califica como insubsanable el defecto apreciado en la instancia por la que se solicita la anotación de suspensión por defecto subsanable lo que impidió la práctica de dicha anotación, pero que no oculta la existencia de otros defectos de fondo existentes en la documentación aportada, que son: a) No resulta acreditada, de una forma indubitada, la identidad entre las parcelas expropiadas, a las que se refieren las actas de ocupación que se adjuntan y los 10.869 metros cuadrados de la registral número 364, propiedad de la «Conservera Campofrío, Sociedad Anónima», sobre la que se solicita la constancia registral de la expropiación forzosa con la carga de la reversión. b) La citada finca registral número 364, propiedad de la Conservera citada y, sobre la que se pretende la constancia registral de la expropiación forzosa y la carga de la reversión, es hoy, registralmente hablando, una finca inexistente, toda vez que, como consecuencia de la «Unidad de Ejecución Campofrío», se ha procedido a la expropiación de la misma por parte del Ayuntamiento de Burgos y a la posterior parcelación de la misma. c) Que las fincas resultantes de dicha actuación urbanística figuran inscritas, salvo una de ellas, a favor de personas distintas a la entonces titular de la registral número 364, existiendo sobre las mismas derechos reales debidamente inscritos en favor de personas distintas. Las restantes fincas de la parcelación pertenecen a «Conservera Campofrío, Sociedad Anónima», pero por un título distinto al de las inscripciones primera y segunda de la nota y, por supuesto, distinto a la supuesta expropiación. Que, en consecuencia, no cabe hacer constar sobre las mismas la circunstancia de su procedencia expropiatoria y la existencia de la carga de la reversión, sin que conste el consentimiento de los titulares o cuando se ordene por resolución judicial recaída en un procedimiento en que dichos titulares hayan sido parte. d) Que la citada finca registral número 364 perteneció a «Conservera Campofrío, Sociedad Anónima», por los títulos de compra, de su inscripción primera de segregación, según la nota al margen de la segunda y de declaración de obra nueva, de la inscripción tercera, llevada a cabo en virtud de una escritura pública autorizada, el 7 de junio de 1977, por el Notario señor Manteca y justificándose con datos catastrales la superficie de la finca. Que por nota al margen de la inscripción primera consta que a la titular registral «Conservera Campofrío, Sociedad Anónima», por Órdenes de la Presidencia de Gobierno de 3 de julio de 1969 y 23 de abril de 1995 se le ha concedido los beneficios del grupo A y, entre ellos, una subvención de 18.005.441,43 pesetas, a los efectos de afectar la finca en garantía del reintegro al Tesoro Público del importe total de las cantidades que la empresa reciba como subvención, afectación que resulta cancelada por la nota 2.ª al margen de dicha inscripción. Que, de lo anterior se deduce que del historial registral de la finca número 364, no resulta mención, referencia o dato alguno relativo a la expropiación, cuya constancia registral se pretende, por lo que hay que aplicar la Resolución de 29 de noviembre de 1978. e) Falta de congruencia entre la documentación aportada y la constancia registral que se pretende, pues tal como se desprende de los artículos 32. 4.º del Reglamento Hipotecario y 60 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, las actas de expropiación y pago o resguardo de depósito son ya títulos inscribibles, pero «en favor del expropiante o beneficiario»; sin embargo, lo que en este caso se pretende con las citadas actas es gravar unas fincas distintas de la supuestamente procedente de la expropiación, que registralmente ha dejado de existir. Que los aludidos defectos están en contradicción con los principios de legalidad de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento; de especialidad de trato sucesivo, del artículo 20 de la Ley Hipotecaria; de legitimación registral, del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y de fe pública registral, del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por lo que se reitera la calificación negativa, ahora con carácter insubsanable. Que todo ello no implica desconocer los posibles derechos de los posibles reversionistas previstos en los artículos 67, 69 y 70 de la Ley y del Reglamento de Expropiación Forzosa.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, teniendo en cuenta que sólo puede ser objeto del recurso gubernativo los documentos calificados por el Registrador en el momento de su presentación, confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones expuestas por éste en su informe.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Rectificación registral: Que se considera que para obtener la rectificación registral se han de tener en cuenta no sólo los documentos aportados en el momento de la presentación, e incluso los que se presenten posteriormente para conseguir que la realidad registral coincida con la realidad extrarregistral. Que, según la nota del Registrador de 13 de diciembre de 1996, existía un plazo de sesenta días para la subsanación, y precisamente dentro de dicho plazo se presentó la documentación original testimoniada, que acredita que «Conservera Campofrío, Sociedad Anónima», adquirió los terrenos por expropiación forzosa, cuya circunstancia no consta en el Registro de la Propiedad. Que, fuera del supuesto de tercer adquirente protegido por el principio de fe pública registral, si la realidad registral no coincide con la realidad jurídica se da un supuesto de inexactitud del Registro que define el artículo 39 de la Ley Hipotecaria, y el artículo 40 de la misma Ley contempla varios supuestos a fin de que se hagan coincidir, y cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica, la rectificación se puede hacer por medio de la toma de razón de los correspondientes títulos, y se han acompañado las que el artículo 32, número 4, del Reglamento Hipotecario considera precisos. Que la negativa del Registrador no parece conforme a derecho, en virtud de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario. 2. Aplicación de los principios hipotecarios: a) Principio de legalidad: Que el Registrador para ejercitar su función de calificación debe tener en cuenta el «título», acreditado con la documentación que se ha hecho referencia y «los asientos del Registro con él relacionados» de donde resulta que en el Registro no consta la adquisición por expropiación forzosa de 10.689 metros cuadrados de la finca número 634 y, en consecuencia, con la carga de la reversión. b) Principio de legitimación: Que la presunción que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria es «iuris tantum» que puede destruirse por la prueba en contrario, como en el caso de que los derechos inscritos no sean conformes con la realidad extrarregistral, que es lo que se ha pretendido con el procedimiento de rectificación registral. c) Principio de fe pública registral: Que este principio recogido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no es argumento suficiente para denegar una rectificación registral y no cubre la buena fe ni del actual expropiante, Ayuntamiento de Burgos, ni del actual expropiado, al que en pago del justiprecio se le entregaron parte de los terrenos, ni del tercer adquirente, en cuanto que todos ellos tenían conocimiento de la inexactitud registral.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 34, 99 y 117 del Reglamento para su ejecución; 46 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre sobre el Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común, y el Real Decreto 1879/1994, de 16 de septiembre, por el que se aprueban determinadas normas procedimentales en materia de Justicia e Interior.

1. Dados los términos del artículo 117 del Reglamento Hipotecario que prohíbe resolver por la vía del recurso gubernativo otras cuestiones que las que se relacionan directa e inmediatamente con la nota de calificación, debiéndose rechazar de plano las peticiones basadas en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, la única cuestión que ha de decidirse ahora es la de determinar si las meras fotocopias de un expediente administrativo de expropiación forzosa son aptas para provocar en el Registro un asiento de rectificación en el que se haga constar la carga de reversión de determinadas fincas a favor de sus primitivos titulares.

2. Es principio esencial de nuestro derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), lo que, tratándose de documentación administrativa, implica que el documento a presentar será la copia auténtica, certificación o traslado del acto o acuerdo correspondiente, expedido por quien se halle facultado para emitirlos con las formas y solemnidades prescritas por las leyes (extremos todos ellos sujetos a la calificación del

Registrador), requisitos éstos que no se observan en el presente caso en el que la documentación aportada son meras fotocopias —es decir, las reproducciones fotográficas de un documento—.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado.

Madrid, 12 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

13398 *RESOLUCIÓN de 13 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jorge González Porro en su condición de Liquidador de la compañía mercantil «Industrial Plástica Nova, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador Mercantil número XVII de los de Madrid, don Alfonso Presa de la Cuesta, a inscribir los acuerdos de disolución de la sociedad y nombramiento de Liquidador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jorge González Porro en su condición de Liquidador de la compañía mercantil «Industrial Plástica Nova, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador Mercantil número XVII de los de Madrid, don Alfonso Presa de la Cuesta, a inscribir los acuerdos de disolución de la sociedad y nombramiento de liquidador.

Hechos

I

Por escritura autorizada el 26 de junio de 1997 por el Notario de Madrid don Alfonso Ventoso Escribano se elevaron a públicos los acuerdos de la Junta general ordinaria de «Industrial Plástica Nova, Sociedad Anónima», celebrada en primera convocatoria el 20 del mismo mes con asistencia del 44,1489 por 100 del capital social, que adoptó, entre otros, los acuerdos de reconocer la situación de disolución de pleno derecho en que se encuentra la sociedad por aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición transitoria sexta del Real Decreto-ley 1564/1989, de 22 de diciembre, que aprobó el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y nombrar Liquidador a don Jorge González Porro.

En los anuncios de convocatoria de dicha Junta debidamente publicados y que aparecen como firmados por el Presidente del Consejo de Administración, consta que tal convocatoria es fruto de un acuerdo de dicho Consejo, sin precisar su fecha, figurando en ella los siguientes puntos integrantes del orden del día: «Primero.—Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio de 1996 y de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio. Segundo.—Censura y aprobación, si procede, de la gestión social durante el ejercicio de 1996. Tercero.—Proyectos industriales de elevado importe. Cuarto.—Anulación y supresión del artículo 28 de los Estatutos sociales aprobado por la Junta general extraordinaria de 26 de junio de 1992. Quinto.—Acciones legales a emprender. Sexto.—Renovación del Consejo de Administración. Nombramiento de administradores y designación de Presidente del Consejo. Séptimo.—Autorización para la delegación permanente de las facultades delegables del Consejo de Administración en un Consejero delegado. Octavo.—Lectura y aprobación del acta de la Junta». En los anuncios la convocatoria aparece firmada por el Presidente del Consejo de Administración.

II

Presentada copia de aquella escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con nota en la que se consignaron los siguientes defectos: «Denegado el precedente documento por adolecer el mismo de los siguientes defectos insubsanables: 1) Deberá procederse a la convocatoria judicial, pues los cargos de los administradores se encuentran caducados y cancelados (artículo 126 L.S.A. y 145 R.R.M.); 2) El orden del día que aparece en las publicaciones de la convocatoria no prevé el nombramiento de liquidador, ni el acuerdo sobre el reconocimiento de la situación de disolución de pleno derecho (artículo 97.2 L.S.A.). Además, se observa con el carácter de subsanable un posible error en la denominación social que obra en la comparecencia (artículo 58 R.R.M.).»

III

Don Jorge González Porro recurrió la anterior calificación alegando lo siguiente: Que la convocatoria judicial exigida por el Registrador se

configura legalmente como supletoria, a solicitud de los socios por falta de la que debieran haber realizado los administradores; que la acuñada doctrina de los administradores de hecho, inspirada en el principio de conservación de la sociedad y recogida en resoluciones como las de 24 de junio de 1968, 30 de mayo de 1974 y 12 de mayo de 1978 o las SSTs de 22 de octubre de 1974 y 3 de marzo de 1977, admite la válida convocatoria por los administradores aun después de vencido el plazo para el ejercicio de su cargo; que al mismo designio responde la figura del administrador suplente conforme a la Resolución de 11 de junio de 1992; que el artículo 145 del Reglamento del Registro Mercantil pretende resolver el problema del inicio del cómputo de los plazos para los que se han hecho los nombramientos, pero en modo alguno afecta a la válida actuación de los administradores con nombramiento caducado a efectos de convocar la Junta General para la designación de nuevos cargos y así lo entendió la Resolución de 25 de abril de 1994; que aplicada dicha doctrina al caso en cuestión ha de entenderse por válida la convocatoria hecha al objeto, entre otros, de renovar el órgano de administración y que, habiéndose adoptado por unanimidad reconocer la situación de disolución de pleno derecho en que se encuentra la sociedad, son los liquidadores quienes constituyen el órgano de administración y representación cuyo nombramiento era el único posible; que en relación con el segundo defecto, la exigencia del artículo 97.2 de la Ley de Sociedades Anónimas no puede entenderse en el sentido de que la literalidad de los anuncios haya de ser coincidente con los acuerdos adoptados (STS de 28 de noviembre de 1991), siendo suficiente la exposición del tema a tratar; que si en los anuncios se expresó «acciones legales a emprender» y «renovación del Consejo de Administración», los acuerdos adoptados en esos puntos del orden del día son coincidentes con el mismo; que el reconocimiento de la situación de disolución de pleno derecho no es sino consecuencia de la previsión de «acción legal» adoptada por la Junta cual fue aceptar la calificación del Registrador denegando la inscripción del aumento de capital; y en cuanto a la discrepancia sobre la denominación social que en efecto existió un error al haber alterado el orden de la original y la posteriormente adoptada, pero que la utilización de la denominación actual y correcta en la certificación de los acuerdos sociales o en el título invocado por el compareciente son suficientes para desvanecerlo.

IV

El Registrador decidió desestimar el recurso manteniendo su calificación en base a los siguientes fundamentos: que la doctrina denominada de los administradores «de hecho» no puede ser invocada en la actualidad fuera de los límites señalados por el artículo 145 del Reglamento del Registro Mercantil, pues dicho precepto lo que ha hecho es precisamente recoger dicha doctrina elevándola a la categoría de norma jurídica y estableciendo unos límites temporales a las situaciones de interinidad que se producen como consecuencia de la aplicación estricta del artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas; que en este caso el plazo máximo previsto por el citado artículo 145 ha transcurrido con creces, incluso antes de que la disposición transitoria sexta pudiera surtir sus efectos cancelatorios; que la doctrina de la invocada Resolución de 25 de abril de 1994 más que desvirtuar confirma la nota, pues en ella se puede distinguir entre caducidad del cargo, que tiene lugar por aplicación del artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas con carácter automático y caducidad de la inscripción, que se produce una vez transcurrido el plazo previsto en la norma reglamentaria; que la posición mantenida se ve confirmada en sede de sociedades de responsabilidad limitada por el artículo 45.4 de la Ley que las regula, en el que se prevé la posibilidad de convocatoria de la Junta en el caso de cese de los administradores, con la peculiaridad de que si el cese se hubiese producido por caducidad, el propio órgano cesado puede hacer la convocatoria dentro del límite que señala el artículo 60.2, que reproduce lo que al respecto establece el artículo 145 del Reglamento del Registro Mercantil; que en relación con el segundo de los defectos es evidente que no se ha ofrecido a los accionistas información suficiente sobre los temas a tratar en la Junta, pues el punto «acciones legales a emprender» no deja entrever la trascendencia de la decisión adoptada en relación con la aceptación de la situación de disolución de pleno derecho de la sociedad, ni el punto «renovación del Consejo de Administración» hace prever el nombramiento de un liquidador; y por lo que se refiere al último de los defectos, que nada impide que la sociedad haya vuelto a cambiar de denominación.

V

El recurrente se alzó ante esta Dirección General frente a la anterior decisión, reiterando sus argumentos iniciales, y discrepando de los fun-