

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14162** *RESOLUCIÓN de 1 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona, número 22, don Antonio Lucena Fernández-Reinoso a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona, número 22, don Antonio Lucena Fernández-Reinoso a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

El 1 de agosto de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, la Caja de Ahorros de Navarra concedió a «Urqui, Sociedad Anónima» un préstamo hipotecario de 12.000.000 de pesetas, cuyo importe ha sido abonado en una cuenta a la vista del que es titular la parte prestataria. En garantía de la devolución del capital se constituyó hipoteca en favor de la Caja sobre la finca que se describe, propiedad de los cónyuges don Tomás Gómez Ruiz y doña María Dolores Espinosa Sánchez. En la referida escritura don José Javier Urquia Aguirrezabala compareció en nombre y representación de la entidad dadora como Administrador único de la misma, con facultad expresa «para tomar dinero a préstamo o crédito...», y además, en nombre y representación de los cónyuges hipotecantes no deudores, en virtud de poder conferido a su favor, para que pueda hacer uso de las siguientes facultades: «Constituir hipoteca, en garantía de cualquier crédito o préstamo que pueda solicitar y obtener el Apoderado, con los pactos, cláusulas y condiciones que tenga por convenientes».

##### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona, número 22, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por los dos defectos subsanables siguientes: 1) Insuficiencia del poder para otorgar la hipoteca a que dicho documento se refiere, pues dados los términos en que dicho poder está redactado (“constituir hipoteca en garantía de cualquier crédito o préstamo que pueda solicitar y obtener el Apoderado”), no parece que esté comprendido en el poder la facultad de hipotecar en garantía de deuda ajena, de conformidad con los artículos 1713, párrafo 3º, 1714, 1715, 1719, 1827, 1857, 1259 y 1281 del Código Civil, 139 de la Ley Hipotecaria, y constante jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo (Sentencias de 6 de marzo de 1943, 29 de septiembre de 1965, 29 de septiembre de 1983, entre otras) como de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 20 de marzo 1899, 23 de febrero 1929, 2 de enero 1943, 15 de diciembre de 1953, 18 de noviembre de 1960, 5 de diciembre de 1961, 6 de noviembre de 1962, 29 de septiembre de 1965, 29 de septiembre de 1983, 24 de octubre de 1986 y 18 de octubre de 1989, entre otras), que reiteradamente tienen declarado que la interpretación de los poderes debe hacerse restrictivamente por los peligros que pueda representar para el Apoderado, cuya voluntad ha de ser clara al respecto, y no permitiendo que se amplíe el poder a casos distintos de los comprendidos en su texto, singularmente cuando se trate de actos

que tiendan a disminuir el patrimonio del poderdante. Y subsidiariamente: 2) Autocontratación con intereses contrapuestos, al constituir la hipoteca una misma persona que, por una parte, actúa como Apoderado de los hipotecantes, y, por otra, actúa como Administrador de la Sociedad Mercantil cuya deuda queda garantizada por la hipoteca, como reconocen las Resoluciones de la Dirección General de 20 de septiembre de 1989 y 21 de mayo de 1993, así como el Auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 13 de julio de 1993, que para supuestos idénticos al contemplado declara el Centro Directivo que en ellos “una persona con una sola actuación compromete simultáneamente los intereses de dos patrimonios cuya representación ostenta, en forma tal que no queda garantizada la independencia necesaria en los procesos de formación de cada una de las voluntades negociales emitidas”. Ambos defectos pueden subsanarse mediante la correspondiente ratificación no sólo de los poderdantes, sino también de la Junta general de la sociedad cuya deuda trata de garantizarse con la hipoteca. Por lo que se refiere a la hipoteca, se deniega la inscripción de las cláusulas 3.ª, 5.ª, 6.ª, 8.ª, 9.ª, 11.ª1, 2 y 4, 13.ª, 14.ª y 15.ª por tratarse de obligaciones personales, de conformidad con los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento; y la 12.ª, d), por no ser de máximo la hipoteca que se trata de inscribir. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde su fecha ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. A petición del presentante se ha tomado anotación preventiva por defecto subsanable, por plazo de sesenta días a contar de su fecha en el tomo 2.400, libro 386, folio 136, finca 19.737, anotación letra A. Barcelona, 16 de enero de 1996.—El Registrador. Firma ilegible».

##### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: A. Respecto a la pretendida insuficiencia de poder. Que el señor Registrador hace una interpretación contraria al sentido literal de las palabras empleadas por los poderdantes que de manera clara facultaron al Apoderado para hipotecar en garantía de cualquier crédito o préstamo solicitado y obtenido por el Apoderado, contraviéndose con tal interpretación el sentido propio de las palabras a que se refiere el artículo 3 del Código Civil y prescindiendo también de lo establecido en el artículo 1281 del mismo texto legal. Que es cierto que la jurisprudencia y la Dirección General reiteradamente tienen declarado que la interpretación de los poderes debe hacerse restrictivamente por los peligros que pueda representar para el poderdante. Que se está de acuerdo con lo que dicen las Resoluciones 23 de enero de 1943, 5 de diciembre de 1961, 6 de noviembre de 1962, 29 de septiembre de 1965, 29 de septiembre de 1983 y 18 de octubre de 1989; pero se está en desacuerdo con la aplicación que el señor Registrador hace de las mismas al caso concreto que se estudia. Que se trata de un supuesto en el cual está concedida de manera expresa y especial la facultad de constituir hipoteca (artículos 1710 y 1713, 2.º, del Código Civil y 139 de la Ley Hipotecaria), la cual puede constituirse en garantía de cualquier crédito o préstamo que pueda solicitar y obtener el Apoderado, que es lo que en uso del poder vino a hacerse. Que tal interpretación fue la más estricta y de menor peligrosidad para los poderdantes. Que otra cosa hubiera sido que el Notario, interpretando que la facultad de hipotecar no se refería a hipoteca en garantía de deuda ajena sino propia de los poderdantes, hubiese autorizado un préstamo hipotecario en el que los poderdantes hubieran sido deudores e hipotecantes, pues en tal caso el Apoderado habría involucrado su responsabilidad patrimonial universal ex artículo 1911 del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria, mientras que en el presente caso la responsabilidad de los poderdantes-hipotecantes queda limitada al valor de la finca concreta que se hipoteca, operando la limitación de responsabilidad del artículo 140 de la Ley Hipotecaria, como ha declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 6 de octubre de 1995. B. Respecto a la existencia de autocontratación. Que en este punto hay que remitirse a las ideas que

recoge la Resolución de 20 de septiembre de 1989 y el auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de mayo de 1993, de las que se deduce que se da una situación similar a la que subyace en la figura del autocontrato *stricto sensu*. Que de cuanto antecede resulta: Que en el supuesto que se trata los poderdantes consintieron o autorizaron la posible contraposición de intereses en que podía incurrir el Apoderado al constituir hipoteca en garantía de cualquier crédito o préstamo por él obtenido, que subsume, por supuesto, la garantía de deuda ajena. Que ese consentimiento o autorización de los poderdantes a la eventual contraposición de intereses hace que el poder reúna los requisitos de ser expreso, especial y bastante satisfaciendo así las exigencias de los artículos 1710 y 1713 del Código Civil y 139 de la Ley Hipotecaria. Que no es necesaria la ratificación de los poderdantes ni, por supuesto, la de la Junta General de la sociedad prestataria cuyos intereses nunca entraron en el conflicto ni estuvieron en riesgo, ni fueron perjudicados.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º En cuanto a la insuficiencia del poder. Que el poder conferido al Apoderado para constituir la hipoteca a que se refiere la escritura calificada, dados los términos en que está redactado, no puede comprender la facultad de hipotecar en garantía de deuda ajena, ni, en el caso concreto autoriza a contratar, porque no aparece salvada la autocontratación en el referido poder, ni expresamente se recoge en él la hipoteca por deuda ajena, como parece exigirlo el Código Civil en los artículos 1713, párrafo 2.º (y no párrafo 3.º, como por error se hizo constar en la nota recurrida), que requiere «mandato expreso» y 1857, número 3, que habla de «personas autorizadas al efecto», así como el artículo 139 de la Ley Hipotecaria que exige «poder especial y bastante». Que de no ser así, se admitirla que el mandatario puede traspasar los límites del mandato, lo que prohíbe el artículo 1714 del Código Civil, lo cual cabe dentro de las facultades calificadoras del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que en apoyo de tal interpretación restrictiva del poder, se puede añadir que la hipoteca es una fianza real y como tal no se presume nunca, debiendo ser expresa y no pudiendo extenderse a más de lo contenido en ella, como dice el artículo 1827 del Código Civil. Que además, según el artículo 1719 de dicho texto legal, en la ejecución del mandato, el mandatario ha de ajustarse a las instrucciones del mandante, tal como dice la Resolución de 23 de enero de 1943. Que entre las instrucciones del mandante no se incluye la de hipotecar por deuda ajena y, más concretamente, autocontratar al constituir dicha hipoteca, por no estar expresamente ni recogida en la referida hipoteca ni salvada la autocontratación en el poder en cuestión, por lo que se trata de un acto nulo, como prescribe el artículo 1259 del Código Civil. Que el poder, dada su redacción, sólo autoriza a hipotecar en garantía de deuda propia de los dueños de la finca hipotecada, pero no a hipotecar en garantía de deuda ajena, ni menos aún en garantía de deuda propia del Apoderado cuya posibilidad habría que admitir de seguir la tesis del Notario recurrente que ve en la hipoteca por deuda ajena menor peligrosidad para los poderdantes que en la hipoteca por deuda propia. Que el poder para hipotecar debe recoger expresamente esta facultad e identificar la obligación que ha de garantizarse, especificándose además, si se trata de una obligación propia que puede reconocerse o contraerse, o de garantía de deuda ajena, como dice la Resolución de 5 de diciembre de 1961. Que todo poder debe ser interpretado restrictivamente como dicen las Resoluciones de 6 de noviembre de 1962, 29 de septiembre de 1965, 24 de octubre de 1986 y 18 de octubre de 1989. Que las anteriores Resoluciones desvirtúan la tesis del recurrente. Que en la hipótesis de considerarse insuficiente el poder, no entrará en juego el segundo de los defectos señalados en la nota recurrida; 2.º En lo referente a la autocontratación con intereses contrapuestos. Que la autocontratación requiere siempre la existencia de un poder previo. Que este segundo defecto de la nota recurrida es subsidiaria o alternativo del primero de ellos, para el caso de que el poder se estime suficiente. Que se califique de autocontrato o de situación similar a la de autocontrato, lo que realmente interesa en el caso concreto es si dicha figura jurídica lleva o no aparejada la existencia de intereses contrapuestos o conflicto de intereses en juego, con peligro de lesión para una de las partes. Que el único criterio para la admisión o no de la autocontratación en nuestro Derecho, como tiene reconocido la jurisprudencia es el de si la misma no posibilite o si la existencia de intereses contrapuestos con posible lesión para una de las partes representadas por la misma persona. Que este es el sentido de la autocontratación en la nota recurrida, pues en el caso objeto del recurso hay un posible beneficio para la sociedad deudora y un correlativo posible perjuicio para los dueños de la finca, en cuanto la sociedad deudora puede ser insolvente o, cuando por cualquier otra causa, no quiera o no pueda

pagar la deuda y como consecuencia de ello, los dueños de la finca verían afectado su patrimonio con la posible pérdida de la finca hipotecada. El representante, tanto del dueño de la finca como de la sociedad no puede actuar con el equilibrio necesario en este caso. Que es, pues, evidente la existencia de un conflicto de intereses en juego para uno de los contratantes y ello justifica la suspensión de la escritura calificada, defecto que se subsanará con la ratificación que al efecto hagan los poderdantes-dueños de la finca que se hipoteca, y sin necesidad de ratificación por la Junta de la sociedad que, en ningún caso, puede sufrir perjuicio alguno.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en que es cierto que interpretando *ad pedem litterem* no parece que el poder excluya la hipoteca por deuda ajena, pero tratándose de un caso de doble apoderamiento la garantía que representa la ratificación aparece plenamente justificada, y en el artículo 1283 del Código Civil.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1. Que el poder no se refiere a la constitución de hipoteca en garantía de obligaciones preexistentes de los poderdantes sino a nuevas obligaciones; 2. Que el poder tampoco faculta al Apoderado para concertar en nombre de los poderdantes nuevas obligaciones susceptibles de ser garantizadas con la hipoteca, y entenderlo así constituiría una clara interpretación extensiva del poder, lo que sí conculcará todos los preceptos y doctrina jurisprudencial sobre interpretación de los poderes. 3. Que si el poder no sirve para constituir hipoteca en garantía de obligaciones preexistentes o nuevas de los poderdantes, ni tampoco sirve para constituir hipoteca en garantía de deuda ajena, se trataría de un negocio de apoderamiento vacío de contenido. Que el auto del excelentísimo señor Presidente acoge la interpretación del recurrente, pero no lleva hasta sus últimas consecuencias su pronunciamiento inicial. Que la exigencia de más garantías puede ocasionar un perjuicio.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 163, 221-2.º, 299-1.º, 1259, 1459, 1713 y 1727 del Código Civil, 267 del Código de Comercio y Resoluciones de 23 de enero de 1943, 1 de julio de 1976, 1 de febrero de 1980, 28 de octubre de 1980, 20 de septiembre de 1989, 29 de abril de 1993 y 21 de mayo de 1993.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario otorgada, de una parte, por el Apoderado de la entidad acreedora, C.A.N., y de otra parte, por don J.J.U.A. actuando en nombre y representación como Administrador único de la prestataria, compañía mercantil «Urquí, Sociedad Anónima», y además, en nombre y representación de los cónyuges hipotecantes no deudores, en virtud de un poder conferido a su favor para que con relación exclusivamente a la vivienda objeto de la escritura calificada pueda hacer uso de las siguientes facultades: «... constituir hipoteca en garantía de cualquier crédito o préstamo que pueda solicitar y obtener el apoderado, con los pactos, cláusulas y condiciones que tenga por conveniente». El Registrador suspende la inscripción de dicha escritura por los dos defectos subsanables siguientes: «1. Insuficiencia del poder para otorgar la hipoteca a que dicho documento se refiere, pues dados los términos en que dicho poder está redactado (“constituir hipoteca en garantía de cualquier crédito o préstamo que pueda solicitar y obtener el Apoderado”), no parece que esté comprendido en el poder la facultad de hipotecar en garantía de deuda ajena, de conformidad con los artículos 1713, párrafo 3.º, 1714, 1715, 1719, 1827, 1857, 1259 y 1281 del Código Civil, 139 de la Ley Hipotecaria y constante jurisprudencia..., que reiteradamente tienen declarado que la interpretación de los poder debe hacerse restrictivamente por los peligros que pueda representar para el Apoderado cuya voluntad ha de ser clara al respecto, y no permitiendo que se amplíe el poder a casos distintos de los comprendidos en su texto, singularmente cuando se trate de actos que tiendan a disminuir el patrimonio del poderdante. Y subsidiariamente: 2. Autocontratación con intereses contrapuestos, al constituir la hipoteca una misma persona que, por una parte, actúa como Apoderado de los hipotecantes, y, por otra, actúa como Administrador de la sociedad mercantil cuya deuda queda garantizada por la hipoteca... Ambos defectos pueden subsanarse mediante la correspondiente ratificación, no sólo de los poderdantes, sino también de la Junta general de la sociedad cuya deuda trata de garantizarse con la hipoteca».

2. Siendo doctrina reiterada de este Centro Directivo, que en la cuestión del ámbito de las facultades representativas conferidas al Apoderado debe regir el criterio de interpretación estricta, de manera que no puede en principio extenderse el mandato a casos distintos de los comprendidos en su texto, y ateniéndose precisamente al texto del poder discutido, resulta, al contrario de lo señalado por el Registrador, que el mismo faculta para constituir hipoteca en garantía de deuda ajena —respecto a los hipotecantes— pero propia del Apoderado, dando lugar, por otra parte, a un supuesto de autocontratación permitida pues, como afirmó la Resolución de 1 de enero de 1943, aquella figura es admisible cuando el poderdante concede al Apoderado las facultades necesarias con la vista puesta en el posible conflicto de intereses.

3. Lo que ocurre en el caso debatido es que el deudor no es el propio Apoderado —supuesto previsto por el poderdante— sino una sociedad anónima respecto de la cual este último es Administrador único y, de acuerdo con lo dicho antes sobre el criterio de interpretación estricta de las facultades conferidas al Apoderado, debe confirmarse la insuficiencia del poder para el negocio realizado el cual, conforme al artículo 1259 del Código Civil, será nulo a no ser que lo ratifique la parte a cuyo nombre se ha otorgado. En este supuesto bastará la ratificación de los cónyuges hipotecantes ya que sólo respecto de ellos se ha producido la exlimitación de las facultades concedidas.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto no es necesaria la ratificación de la sociedad deudora y se confirma el Auto y la nota en lo demás.

Madrid, 1 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**14163** *RESOLUCIÓN de 22 de junio de 1999, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se fija el tipo nominal de interés que devengarán las obligaciones del Instituto Nacional de Industria, emisión diciembre 1992 a tipo variable, durante el próximo período de interés.*

En virtud de lo previsto en el punto 2.3.2 del folleto informativo de emisión de las obligaciones del Instituto Nacional de Industria, emisión diciembre 1992 a tipo variable, que el Estado ha asumido por la Ley 21/1993, de 29 de diciembre,

Esta Dirección General hace público:

1. La media aritmética del promedio entre los tipos máximo y medio publicados en el «Boletín de la Central de Anotaciones del Banco de España», para el Míbor a seis meses, durante los cinco días hábiles inmediatamente anteriores al día 22 de junio de 1999, y que se detallan a continuación, ha sido el 2,658 por 100.

Fecha	Míbor a seis meses		
	Medio	Máximo	Promedio
21	2,65	2,66	2,655
18	2,63	2,64	2,635
17	2,67	2,67	2,670
16	2,67	2,68	2,675
15	2,65	2,66	2,655

2. En consecuencia, el tipo de interés nominal que devengarán el próximo 22 de diciembre de 1999 las obligaciones del Instituto Nacional de Industria, emisión diciembre 1992 a tipo variable, será del 2,66 por 100, determinándose el importe bruto del cupón a pagar de la forma pre-

vista en el apartado 2.3 del folleto informativo de emisión, según la siguiente expresión:

$$I = \frac{N \times i \times t}{360}$$

donde I son los intereses brutos devengados, N es el nominal, i el tipo de interés nominal y t los días naturales del período de interés, en este caso ciento ochenta y tres días.

Madrid, 22 de junio de 1999.—El Director general, Jaime Caruana Lacorte.

**14164** *CORRECCIÓN de erratas de la Resolución de 16 de junio de 1999, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se disponen determinadas emisiones de Bonos y Obligaciones del Estado en el mes de julio de 1999 y se convocan las correspondientes subastas.*

Advertidas erratas en la Resolución de 16 de junio de 1999, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se disponen determinadas emisiones de Bonos y Obligaciones del Estado en el mes de julio de 1999 y se convocan las correspondientes subastas, inserta en el «Boletín Oficial del Estado» número 146, del día 19 de junio de 1999, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones:

En el punto 2, apartado a), línea primera, donde dice: «Emisión de Bonos del Estado a tres años. El tipo de interés...», debe decir: «Emisión de Bonos del Estado a tres años. El tipo nominal de interés...».

En el punto 2, donde dice: «b) Los Bonos y Obligaciones en euros, cuya emisión se dispone por», debe decir: «d) Los Bonos y Obligaciones en euros, cuya emisión se dispone por».

**14165** *ORDEN de 16 de junio de 1999 por la que se hacen públicas las entidades dadas de alta en el Registro de Miembros del Sistema Nacional de Compensación Electrónica.*

El Real Decreto 1369/1987, de 18 de septiembre, creó el Sistema Nacional de Compensación Electrónica. Por su parte, la Orden de 29 de febrero de 1988, que lo desarrolla, en su apartado quinto, prevé que el Registro de Miembros de dicho Sistema de llevará en el Banco de España, debiendo comunicar las altas y bajas que se produzcan al Ministerio de Economía y Hacienda para que éste disponga su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por todo ello y, en su virtud, este Ministerio acuerda:

Publicar en el «Boletín Oficial del Estado» la relación de entidades que han sido dadas de alta en el Registro de Miembros del Sistema Nacional de Compensación Electrónica durante el mes de mayo de 1999, según anexo adjunto.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 16 de junio de 1999.—P. D. (Orden de 29 de diciembre de 1986), el Secretario de Estado de Economía, Cristóbal Montoro Romero.

Ilmo. Sr. Director general del Tesoro y Política Financiera.

### ANEXO

**Relación de entidades dadas de alta en el Registro de Miembros del Sistema Nacional de Compensación durante el mes de mayo de 1999**

«Banco Universal, Sociedad Anónima.»