

6231

RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Julián Peinado Ruano, Notario de Granada, contra la negativa de don Jesús Camy Escobar, Registrador de la Propiedad interino de Motril número 1, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto a efectos doctrinales, por don Julián Peinado Ruano, Notario de Granada, contra la negativa de don Jesús Camy Escobar, Registrador de la Propiedad interino de Motril número 1, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Por escritura de compraventa autorizada por el Notario de Granada don Julián Peinado Ruano el 20 de octubre de 1995, la compañía «Inmobiliaria Osuna, Sociedad Anónima», representada por doña María del Carmen González López, vendió el pleno dominio dos participaciones indivisas de determinadas fincas a don José Martín Fajardo.

II

En dicha escritura, doña María del Carmen González López, intervino en representación de la citada compañía, en virtud de poder otorgado a su favor con carácter solidario por acuerdo del consejo de administración, elevado a público en escritura autorizada por el Notario de Granada don Eusebio Caro Aravaca, en el cual se le confirieron «solidariamente» facultades para vender siempre que se acompañase al poder una autorización concreta de la sociedad, firmada por don Nicolás Osuna García o bien mancomunadamente por otros apoderados relacionados en el poder por grupos, cuyas firmas se legitimarían notarialmente y en la que se especificarían los datos y condiciones fundamentales de la venta como nombre del comprador, piso, local, plaza de aparcamiento o cuota objeto de transmisión, precio y forma de pago.

III

La citada escritura de compraventa, en la que se testimoniaba la escritura de poder y la autorización complementaria exigida en el mismo, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Motril número 1, y calificada con la siguiente nota: «Reintegrado de nuevo el presente documento del día 27 de diciembre de 1996, se confirma la calificación que mediante escrito fue notificada al presentante a los efectos del artículo 429 del Reglamento Hipotecario el 28 de noviembre de 1996, en el sentido de suspender su inscripción porque: El representante a través del cual actúa la entidad vendedora carece de facultades para vender sin que tal defecto de capacidad pueda ser complementado mediante la certificación que se acompaña, suscrita por otro apoderado con facultades suficientes, pues dicho documento que no deja de tener carácter privado a pesar de estar incorporado al título, puede ser habilitante a efectos internos o de atribución de competencias y responsabilidades dentro del organigrama de la entidad vendedora, pero en ningún caso puede ser considerado como escritura pública de poder, tal como exige el artículo 1.280.51 del Código Civil. En este sentido puede verse el auto dictado el 17 de mayo de 1996 por el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada, extendiéndose la presente nota de calificación a petición expresa del Notario autorizante, pudiéndose interponer contra la misma recurso gubernativo ante el ilustrísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, siguiendo los trámites establecidos en el artículo 112 y siguientes de su Reglamento. Motril a 2 de enero de 1997. Firmado: El Registrador interino don Jesús Camy Escobar».

IV

Mediante escritura de ratificación autorizada por el mismo Notario don Julián Peinado Ruano, de fecha 20 de enero de 1997, dos de los apoderados mancomunados facultados en el poder para otorgar la autorización complementaria, ratificaron la actuación de la apoderada en la escritura de compraventa suspendida. El Notario autorizante se reservó el derecho de recurrir a efectos doctrinales.

V

Por escrito de fecha 5 de marzo de 1997 el Notario autorizante del documento calificado interpuso recurso gubernativo a efectos doctrinales, alegando que la representación con autorización complementaria ha sido el instrumento empleado dentro de este grupo inmobiliario sin que se hayan producido otras calificaciones suspensivas; que la cita del auto del excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña no es aplicable al caso; que en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 1923 admitió un caso de escritura pública en la que se prevé por la otorgante la necesidad de que el mandatario reciba instrucciones de la mandante en carta firmada por ella para hacer uso de las facultades contenidas en el poder, y que el centro directivo consideró requisito suficiente la legitimación de la firma en tal caso. Cita igualmente el fundamento de derecho 41 de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 1992.

VI

Don José Miguel Crespo Monerri, Registrador de la Propiedad de Motril número 1, emitió el informe previsto en el artículo 115 del Reglamento Hipotecario, compartiendo plenamente el criterio del Registrador interino, y alegó entre otras razones las siguientes: Que el poder debe ser autónomo y suficiente en sus propios términos para que los terceros puedan conocer exactamente el alcance de la representación y las facultades de que goza el apoderado. Que no son admisibles las condiciones o instrucciones externas al poder, como ocurre en el caso de poder complementado mediante documento privado en orden a validar la actuación del apoderado. Que el poder, todo el poder y no sólo su núcleo central, ha de constar en documento público; cierto es que el documento público no tiene que ser uno sólo, pero los datos necesarios para la total relación de apoderamiento han de resultar siempre de escritura pública, sea una o varias, pero no de una escritura y de uno o varios documentos privados o certificaciones sociales, pues ello vulneraría el artículo 1.280.51 del Código Civil. Que el poder no puede condicionarse a que sea completado por documentos o declaraciones de otra naturaleza, no debiendo recogerse tales limitaciones en la escritura ni en la inscripción en el Registro Mercantil, de manera que si se recogen deben interpretarse como meras instrucciones privadas del apoderado. Que el poder completado por exigencias del poderdante con documentos privados, es rechazable como contrario al artículo 1.280.51 del Código Civil, aunque en el orden civil puro pueda llegar a ser eficaz frente a terceros que confían en la apariencia general del apoderamiento. Que el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 13 de mayo de 1976 y 26 de octubre de 1982 es el de que todos los datos del poder deben resultar del documento público, de manera que no pueden tener acceso al Registro los apoderamientos que resultan de una situación de hecho ni aquellos otros en que todo el negocio representativo no aparezca completo en el documento que lo formaliza. Que de seguir el criterio del Notario recurrente estaríamos dando carta de naturaleza a los poderes en vacío, en donde el núcleo esencial del acto no estaría en el otorgamiento de la escritura de poder sino en la autorización posterior específica para cada caso, pues el acto principal y básico ya no sería el otorgamiento del poder sino la decisión del poderdante manifestada en documento privado. Que además en el momento de la firma del documento privado complementario no existe juicio de capacidad de la persona designada por el poderdante ni se garantiza la autenticidad del documento suscrito.

VII

El excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, dictó auto el 28 de abril de 1997, estimó el recurso y revocó la nota de calificación, declarando inscribible la escritura dado que el poder figura en escritura pública y es suficiente. La exigencia de que concurra una autorización concreta en cada operación, no forma parte del poder sino que es una condición de garantía o requisito para el ejercicio del poder, y también acontece en el caso debatido.

VIII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones recogidas en el informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.280-5 del Código Civil ; 1, 2, 3, 18, 34, 37, 38, 41 y 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de compra-venta otorgada en nombre del vendedor por representante que invoca un poder en el que se le faculta para vender bienes inmuebles, pero previéndose además que «a cada escritura que se otorgue en base a este poder deberá acompañar una autorización concreta del poderdante, con firmas legitimadas notarialmente, en la que se especifiquen los datos y condiciones fundamentales de la venta, tales como el nombre del comprador, piso, local, plaza de aparcamiento o cuota objeto de transmisión; precio y forma de pago; y posición de la condición resolutoria en su caso ...» Se acompaña a la escritura calificada, —en la que se establece que el precio ha sido recibido por la vendedora con anterioridad— la autorización prevista en el poder invocado.

2. Es principio básico de nuestro sistema registral el de la exigencia de documentación pública para que los actos inscribibles recogidos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, puedan acceder al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), como garantía de realidad y exactitud, lo que en conjunción con la calificación por el Registrador de su validez y eficacia (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria), justifica la fuerza de los pronunciamientos registrales (cfr. artículos 1, 34, 37, 38, 41, 129 y ss. de la Ley Hipotecaria, etc.). Es obvio, por lo demás, que esa exigencia de documentación pública ha de extenderse a todos los elementos esenciales del concreto negocio realizado y especialmente, a las declaraciones de voluntad de los otorgantes.

3. Sin entrar a debatir ahora si el poder invocado por el representante del vendedor, es mero instrumento que legitima al primero, exclusivamente, para la formalización en escritura pública de un contrato de compraventa ya perfeccionado anteriormente, convirtiéndole en un simple portador de una voluntad ajena, encargado de reiterarla ante el Notario, o si, dicho poder implica algo más, en cuanto que la sola autorización exigida no supone por sí sola el consentimiento del vendedor; es lo cierto que dicha autorización pone de manifiesto, de modo inequívoco, que el apoderado carece de facultades para decidir por sí solo y con plena eficacia la celebración del contrato; la voluntad negociada ha de ser el resultado de la actuación combinada del «dominus negotii» y del apoderado, correspondiendo, en el caso debatido, a aquél la elección del comprador y la fijación de las condiciones esenciales de la compraventa.

4. Las consideraciones anteriores obligan a concluir que esta participación del «dominus negotii», en cuanto integra necesariamente y de manera tan decisiva la voluntad negociada de una de las partes del contrato, ha de revestir la fehaciencia que le confiere su documentación pública (cfr. artículos 1.280-5 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria), sin que sea suficiente el mero documento privado con firmas legitimadas, por más que así haya sido admitido por el poderdante, toda vez que se está incidiendo en una materia, cual la relativa a la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, de «ius cogens», sustraída, por tanto, a la autonomía de la voluntad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 3 de marzo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

6232

RESOLUCIÓN de 7 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Luis Crespo Romeu frente a la negativa del Registrador mercantil III de la misma capital, don Jorge Salazar García, a inscribir el régimen de prestaciones accesorias de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Luis Crespo Romeu frente a la negativa del Registrador mercantil III de la misma capital, don Jorge Salazar García, a inscribir el régimen de prestaciones accesorias de una sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

La Junta general universal de socios de «Automóviles la Ermita, Sociedad Limitada», celebrada el 4 de julio de 1997, adoptó por unanimidad

diversos acuerdos, entre ellos el cambio de denominación por la de «Automóviles Antonio Leyva, Sociedad Limitada», cambio de domicilio y adaptación y modificación de Estatutos, que fueron elevados a escritura pública por la autorizada el mismo día por el Notario de Madrid don José Luis Crespo Romeu. El artículo 6 de los nuevos Estatutos quedó con la siguiente redacción: «Prestaciones accesorias. Aportaciones suplementarias. Todos los socios tendrán la obligación de realizar prestaciones accesorias a la sociedad en los términos establecidos en el presente artículo. 1. Exigibilidad. Las prestaciones accesorias que nacen en virtud del contrato social, serán exigibles previo acuerdo de la Junta general que determine su cuantía, dentro de los límites que se dirán, y el plazo para su cumplimiento. El acuerdo de la Junta requerirá la mayoría ordinaria a que se refiere el artículo 53.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. 2. Contenido de la prestación. Consistirá en realizar aportaciones suplementarias a la de capital, como capital de explotación en sentido económico, que no integrará ni alterará la cifra nominal de éste. Las aportaciones deberán realizarse en efectivo metálico. 3. Finalidad. La finalidad de la prestación la constituye constituir un capital de maniobra para atender a las necesidades de tesorería de modo coyuntural. 4. Determinación de la prestación de cada socio. El importe que la Junta general acuerde se distribuirá entre todas las participaciones sociales a prorrata de su respectivo valor nominal. Cada socio deberá entregar a la sociedad la suma de las cantidades que corresponda a las participaciones sociales de que sea titular. El límite máximo a que asciende el importe de esta prestación accesorias para cada socio es el que resulte de multiplicar por cincuenta el valor nominal de las participaciones sociales de que sea titular. 5. Vigencia de la prestación accesorias. La obligación de realizar la prestación accesorias es indefinida, mientras no se extinga la personalidad jurídica de la sociedad. El reintegro parcial o total, por parte de la sociedad respecto de las prestaciones efectuadas, no extingue la exigibilidad de realizar nuevas prestaciones si así lo acuerda de nuevo la Junta general, ya que el límite cuantitativo de la prestación a que alude el apartado 4 anterior es instantáneo y opera como cifra absoluta máxima, que en un determinado momento deba haber aportado el socio, sumando todas las cantidades no reintegradas por la sociedad en esa fecha. 6. Retribución. Las prestaciones accesorias a que se refiere el presente artículo no serán retribuidas por la sociedad mediante el pago de intereses ni de ninguna otra retribución ni ventaja en el reparto de dividendos. Tampoco alcanza a estas prestaciones la presunción de retribución por cesión de capitales a precio de mercado, ya que su exigibilidad es accesorias de otra obligación principal, la de aportación a capital social, que no puede ser retribuida por virtud de lo dispuesto en los principios configuradores de este tipo social. 7. Reintegro. Las cantidades entregadas a la sociedad por los socios en cumplimiento de su obligación de prestación accesorias deberán serles restituidas, previo acuerdo de la Junta general, con los mismos requisitos que para acordar su exigibilidad, una vez que la tesorería y liquidez en efectivo determine sobrante suficiente para ello y después de cubiertas las previsiones de otros pagos a corto plazo a que estuviere obligada la sociedad. Los reintegros podrán ser parciales. 8. Régimen. Las prestaciones accesorias se regirán, en primer lugar, por los presentes Estatutos y en lo no previsto en ellos por la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, en particular por el artículo 24».

II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro Mercantil de Madrid, se inscribió parcialmente de acuerdo con la siguiente nota: «El Registrador mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción en el tomo 8.857, libro 0, folio 45, sección octava, hoja M-142492, inscripción segunda. Observaciones e incidencias: No inscribiéndose el artículo 6 de los Estatutos sociales por contravenir los artículos 22.1 y 25.1 Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; en virtud de la solicitud de inscripción parcial suscrita por el presentante, don Rafael Bermúdez Moreno, cuya firma legitima el Notario autorizante, que queda archivada con el número 5.121 de su legajo correspondiente. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 7 de noviembre de 1997.—El Registrador.» Sigue la firma.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir el citado artículo de los Estatutos sociales,