

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

9885

RESOLUCIÓN de 10 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Remigius Schneider GMBH», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arona, D. José-Ignacio Infante Miguel-Motta, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, D.^a Candelaria E. Rodríguez Alayón, en nombre de la sociedad mercantil «Remigius Schneider GMBH», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arona, D. José-Ignacio Infante Miguel-Motta, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El 30 de octubre de 1999, ante el Notario de La Orotava-Tenerife, D. Alejandro Ruiz-Ayucar Seifert, se elevó a público el documento privado de arrendamiento, entre Remigius Schneider, S. L. arrendadora, y representada por D. Markus M. S. y Remigius Schneider, GmbH, como arrendataria, representada por D. Rudolf R. S., celebrado el 15 de octubre de 1999, de la finca registral n.º 22.381 del Registro de la Propiedad de Arona.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Arona, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción solicitada en el precedente documento por carecer el apoderado de la sociedad arrendadora facultades representativas, al estar previamente revocado el poder en virtud del cual actúa, en escritura de Revocación de Poder, autorizada por el Notario de Los Realejos, Don Alfonso de la Fuente Sancho, el día 18 de Junio de 1999, bajo el número 1.340 de protocolo. Contra la precedente nota puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de tres meses, contados desde su fecha, por medio de escrito, (que se presentará en éste Registro), dirigido al Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Canarias, con residencia en Las Palmas de Gran Canaria, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Arona, Los Cristianos, a 21 de Febrero de 2000. El Registrador, Acctal., Don José Ignacio Infante Miguel-Motta.»

III

La Procuradora de los Tribunales, D.^a Candelaria E. Rodríguez Alayón, en nombre de la entidad mercantil «Remigius Schneider GmbH», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la nota es improcedente y la calificación no se ajusta a derecho, por cuanto el apoderado de la sociedad arrendadora desconocía, tanto en el momento de la celebración del contrato privado de arrendamiento como en la fecha de su elevación a público, tal revocación. 2.º Que siendo la fecha a partir de la cual cobra su efectividad la revocación de un mandato, aquella en que se le notifica la misma al apoderado y no aquella del documento público respectivo, ha debido el Registrador de la Propiedad señalar la fecha en la cual el Notario autorizante de la escritura de revocación le comunicó al apoderado de la arrendadora tal revocación, fecha que evidentemente sería posterior. En consecuencia se debió denegar la inscripción

solicitada únicamente en el caso de que tal fecha de notificación de la revocación de poder hubiese sido anterior a la fecha de la celebración del documento privado y su elevación a público. 3.º Que como fundamentos de derecho, se citan: a) El artículo 24 de la Constitución Española; b) El artículo 1732 y siguientes del Código Civil (especialmente lo previsto en el artículo 1738); c) Los artículos 279 y 291 del Código de Comercio; d) Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, de los que se entiende que la calificación del Registrador ha de hacerse en base a los documentos presentados, y al no constar en ellos la revocación del apoderamiento de quien representaba a la arrendadora, es necesario concluir que lo que se señala en la nota de calificación es el resultado de informaciones o conocimientos obtenidos por el Sr. Registrador al margen del documento presentado, por lo que no ha de tomarlas en consideración.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó lo que se expone en el Fundamento de Derecho 1, añadiendo: Que se observa una autocontratación que no se tiene en cuenta en ninguno de los poderes alegados. Que no existe duda que el representante de la sociedad arrendadora carecía de facultades representativas al haber sido anteriormente revocado el poder que alega. Dicha revocación es causa de extinción del poder (artículo 1732 del Código Civil) y reúne todos los requisitos exigidos por el Código Civil (artículos 1735 y 1280) para su eficacia. Que sólo queda rebatir las afirmaciones del recurrente sobre la ineficacia de dicha revocación y su falta de publicidad registral. Que hay que tener en cuenta la doctrina contenida en las Resoluciones de 16 de noviembre de 1956, 17 de marzo de 1986 y 29 de diciembre de 1992, entre otras. Que en este caso se dan tres actuaciones: 1. La del apoderado de la sociedad arrendadora que actuó fraudulentamente al alegar un poder que sabía revocado, que dicha revocación le había sido notificada y le había sido previamente retirado el poder; 2. El poderdante en este caso Administrador Solidario de la sociedad arrendadora que no sólo revoca el poder, sino que tiene una actuación diligente, pues ante la imposibilidad de poner en conocimiento de todos los posibles terceros, la revocación del poder, la presenta en el Registro de la Propiedad para que por nota meramente informativa al margen de la finca que posiblemente sea afectada, se evite el acceso al Registro de alguna actuación del apoderado en base a la apariencia creada por el poder revocado; informando al Registrador para que lo tenga en cuenta al calificar; 3. El Registrador, teniendo conocimiento de la revocación del poder, extiende una nota informativa de su existencia al margen de la finca y deniega la inscripción del acto realizado por inexistencia de facultades representativas en el apoderado, como se desprende de la nota que es objeto de este recurso.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: 1. Que la cuestión debatida es la de un poder que con posterioridad a la firma de la escritura en la que se emplea, parece que ya había sido revocado con anterioridad a dicho acto. 2. Que en el apartado «intervienen» de la escritura en cuestión, se reseña la representación voluntaria en virtud del poder de fecha 27 de marzo de 1996 del Notario de Los Realejos, D. Alfonso de la Fuente Sancho, rezando textualmente: «... que manifiesta está vigente y de copia del cual que tengo a la vista, y juzgo bastante y copia de la cual que tengo a la vista incorporo a esta matriz por testimonio». 3. Que no sólo se alega tal representación, sino que se prueba y justifica documentalmente con la exhibición de la copia autorizada del propio poder, tal y como establece el artículo 166 del Reglamento Notarial. Que en cuanto a la posibilidad de autorizar testimonios de documentos que no sean matrices autorizados por el mismo Notario, está admitida en el artículo 251 del Reglamento Notarial. 4. Que se deduce que la propia copia autorizada del poder, que se devolvió a su presentante, una vez terminada la autorización de la escritura, se presenta junto con el escrito que motiva el recurso gubernativo.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias confirmó la nota del Registrador fundándose en que de los antecedentes resulta innegable la corrección de la referida nota de calificación, y que según lo establecido en las Resoluciones de 7 de julio de 1993 y 21 de marzo de 1994, es lo cierto que al haber tenido acceso al Registro la escritura notarial de revocación del poder en su día conferido a D. Markus S., queda acreditada la ausencia de la representación que para el acto de otorgamiento de aquel contrato se arrogaba aquel señor, lo que determina la inexistencia de la concorde voluntad de las partes intervinientes y del específico consentimiento negocial exigido como básico en todo negocio bilateral (vid. Resolución de 20 de octubre de 1994).

VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición de recurso añadiendo la cita de la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de mayo de 1994.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 163, 221, 267, 434, 1259, 1459, 1725, 1727, 1732 y 1738 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria, 15,2 de la Ley de Sociedades Anónimas, 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y Resoluciones de 22 de enero de 1988 y 20 de octubre de 1992.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de un arrendamiento de finca urbana, en el que concurren las siguientes circunstancias: 1) El arrendamiento se celebra en documento privado el 15 de octubre de 1999, y es elevado a público el 30 de octubre de 1999. En la escritura comparece, en representación de la arrendadora, M. M. S, aportando copia autorizada del poder invocado, de la que el Notario expide testimonio y une a la matriz (dicho poder otorgado por la sociedad concedente antes de su inscripción en el Registro Mercantil, ni consta inscrito en este Registro ni aparece ratificado por la sociedad concedente). En representación de la sociedad arrendataria interviene el señor R. R. S, quien no acredita la representación alegada. Esta escritura de arrendamiento es presentada en el Registro de la Propiedad el 3 de noviembre de 1999. 2) Según manifiesta el Registrador en su informe, se notifica verbalmente al presentante la imposibilidad de acceder a la inscripción, en tanto se completara la representación alegada por quien intervino en nombre de la arrendataria. 3) El 28 de diciembre de 1999, se aporta en el Registro escritura de revocación del poder invocado por el señor M. M. S para el arrendamiento calificado, que había sido otorgado el 18 de junio de 1999. Esta revocación de poder se otorga por doña R. K. S, invocando su condición de administrador único de la sociedad arrendadora, cargo para el que ha sido nombrado en la escritura de constitución, pero el Notario que autoriza la revocación no da fe de haber tenido a la vista tal escritura de constitución, siendo así que según la propia escritura de otorgamiento del poder, esa misma señora R. K. S y don R. S. eran administradores solidarios de la sociedad poderdante, al haber sido nombrados así en la propia escritura de constitución. Además, en esta escritura de revocación de poder, la otorgante doña R. K. S., manifiesta literalmente que «tiene en su poder la copia autorizada del poder aludido, y así mismo, que el apoderado don M. M. S., tiene ya conocimiento de la presente revocación. 4) El 20 de enero de 2000 caduca el asiento de presentación de la escritura de arrendamiento. 5) El 24 de enero de 2000, se presenta nuevamente dicha escritura de arrendamiento en unión de una escritura autorizada el 24 del noviembre de 1999, autorizada por Notario alemán, de aprobación de este arrendamiento, otorgada en representación de la sociedad arrendataria por el propio señor M. M. S. que también había actuado como representante de la sociedad arrendadora en la escritura que motiva este recurso. 6) El Registrador deniega la inscripción del arrendamiento por carecer el apoderado de la sociedad arrendadora de facultades representativas al estar previamente revocado el poder en virtud del cual actúa.

2. Dada la concreción que al recurso gubernativo impone el artículo 117 del Reglamento Hipotecario vigente al entablarse el que ahora se resuelve, sólo ha de examinarse el defecto que ha sido infringido.

Del artículo 1.738 del Código Civil se desprende claramente la validez y plena eficacia de los contratos que el apoderado que ignore la revocación del poder haya celebrado con terceros de buena fe, la cual, por otra parte, se presume mientras no se pruebe lo contrario (cfr. artículos 7 y 434 del Código Civil). En consecuencia, la mera constancia al Registrador, al tiempo de la calificación, de que el poder invocado por el otorgante

del negocio cuya inscripción se pretende, estaba revocado con anterioridad a su celebración, no puede ser obstáculo que impida su inscripción, pues, nada garantiza que tal revocación fuera conocida por el apoderado o por los terceros que con él contrataron.

3. Cuestión distinta y de no fácil solución es la de decidir si la doctrina anterior puede mantenerse igualmente cuando la actuación de apoderado, posterior a la revocación de su poder, es la celebración de un autocontrato que vincula a la sociedad poderdante con otra sociedad cuya representación también ostenta ese autocontratante.

Por un lado, la propia celebración del autocontrato con posterioridad a la revocación del poder empleado por el autocontratante, así como las particularidades del caso concreto que la documentación calificada pone de manifiesto, inducen sobradamente a sospechar que el apoderado ya conocía en ese momento la revocación del poder, en cuyo caso, el autocontrato devendría ineficaz frente al poderdante (cfr. artículos 1.259, 1.725, 1.727 y 1.732, 1 del Código Civil). No obstante, ha de reconocerse que tal conclusión no se sigue necesariamente de esos presupuestos, y que dada la naturaleza del procedimiento registral, y la limitación de los medios calificadores (cfr. artículos 18 y cc de la Ley Hipotecaria), no puede el Registrador adquirir certeza sobre aquel extremo.

Por otro lado, pudiera pensarse, no sin razón que dadas las características del autocontrato (que no goza, ciertamente, del favor del legislador, como se desprende de los artículos 163, 221, 1.459 y 267 del Código Civil, si bien se admite por la jurisprudencia cuando media una expresa licencia del poderdante o queda eliminada la colisión de intereses), en el conflicto entre el interés del poderdante que revoca y el del otro patrimonio involucrado por el autocontrato posteriormente celebrado (especialmente, si este es el propio patrimonio personal del autocontratante), debe aquel prevalecer, negando eficacia al autocontrato aún cuando el apoderado desconociese efectivamente la revocación de su poder.

4. Ahora bien, sin prejuzgar sobre la solución que en abstracto haya de merecer la cuestión planteada, es lo cierto que en el caso debatido concurren elementos suficientes que permiten confirmar la no inscripción del autocontrato calificado. En efecto, si se tiene en cuenta la doctrina de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a la cual, los poderes otorgados por la sociedad antes de su inscripción en el Registro Mercantil, fuera de los supuestos del artículo 15,2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, deben ser ratificados por esta, una vez inscrita en dicho Registro, para que produzcan efectos frente a ella (cfr. Resoluciones de 22 de enero de 1988 y 20 de octubre de 1992); y si se considera que el poder invocado para el autocontrato ahora debatido, fue otorgado antes de la inscripción de la sociedad poderdante en el Registro Mercantil y no solo no consta que haya sido ratificado, sino que consta expresamente su revocación, habrá de concluirse que el autocontratante no ha acreditado facultades para actuar en nombre de la sociedad arrendadora, de modo que ese autocontrato no puede ser reputado eficaz.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto y la nota de calificación.

Madrid, 10 de abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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

9886

RESOLUCIÓN de 11 de abril de 2003, 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 Arenys de Mar, don Luis Alfredo Suárez Arias, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca, 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 Arenys de Mar, don Luis Alfredo Suárez Arias, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 27 de abril de 2000, con números correlativos de protocolos, se otorgaron ante el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño,