

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,

tres escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca, compraventa con subrogación de hipoteca (aceptada por el acreedor hipotecario) y de subrogación de hipoteca conforme a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en la que comparecen el comprador y los representantes de las dos entidades de crédito, la subrogada y la que se subroga en el crédito de la primera.

Las características de las indicadas escrituras constan descritas en el Fundamento de Derecho I de esta resolución.

II

Presentadas las tres escritura en el Registro de la Propiedad de Arenys de Mar se deniega la inscripción de la escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca siendo calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos, que considero insubsanables: 1.º - El préstamo hipotecario que pretende cancelarse parcialmente consta inscrito a favor de Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de subrogación en la posición del antiguo acreedor, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, señor Cuevas Castaño el mismo día que la presente, habiéndose presentado con prioridad al ahora calificado. 2.º - Aunque hubiese estado la hipoteca inscrita a favor de Caixa d'Estalvis de Manresa, otorgante de escritura, no cabría la «cancelación parcial de hipoteca», que es en realidad una novación modificativa del préstamo hipotecario inscrito, con nueva fijación de responsabilidad, sin el consentimiento de los titulares del dominio de la finca. No procede tomar anotación de suspensión. Esta calificación puede ser recurrida ante el Excmo. señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de tres meses, mediante escrito presentado en este Registro, en la forma y a los efectos prevenidos en los artículos 66 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Arenys de Mar, 3 de julio de 2000. El Registrador. Fdo.: Luis Alfredo Suárez Arias».

III

El Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el Registrador olvida que las cuestiones de prioridad solamente son planteables entre títulos incompatibles y que no se plantean problemas de prioridad en supuestos, en que los títulos presentados, aún en orden distinto al de su autorización, son complementarios (Resoluciones de 14 de diciembre de 1953 y 22 de octubre de 1952 y 1, 2 y 3 de junio de 1993, entre otras muchas que se citan). Que, aunque no constituya objeto de recurso, las cancelaciones parciales de hipotecas están previstas en el ordenamiento hipotecario, a base de las previsiones generales de los artículos 78 y 80 de la Ley Hipotecaria, si bien como regla general, tal cancelación parcial no puede ser exigida por el hipotecante o tercer poseedor de la finca hipotecada, ya que el artículo 122 de la misma ley consagra la subsistencia íntegra de la hipoteca, aunque se reduzca la obligación garantizada, ello no impide que el titular del derecho real pueda consentir su cancelación parcial o total. Que es ocioso entrar en el análisis de la naturaleza jurídica de la cancelación parcial de hipoteca con modificación (por reducción) de la responsabilidad hipotecaria y poco importa que ello constituya o no una verdadera novación modificativa.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el primer defecto es un obstáculo registral, derivado del principio de tracto sucesivo y no del de prioridad como confunde el recurrente, pues se pretende la cancelación parcial de un crédito hipotecario inscrito a favor de otro titular registral. Que en cuanto al segundo de los defectos tiene un alcance doctrinal, ya que, no es posible modificar una inscripción de hipoteca sin el consentimiento, de al menos dos personas: la titular de la finca y el titular de la hipoteca.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña estimó parcialmente el recurso interpuesto, declarando que el primer defecto es de carácter subsanable, mediante la aportación de la escritura de subrogación de préstamo hipotecario, eliminando el segundo de los defectos de la nota.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones e insistiendo en que la doctrina de la Dirección General reconoce la obligatoriedad de tener en cuenta en la calificación registral otros títulos presentados relativos a la misma finca.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria.

1. En el presente recurso concurren las siguientes circunstancias: a) El 27 de abril de 2000 y con números correlativos de protocolo se otorgaron ante el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, tres escrituras de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca, compraventa con subrogación de hipoteca -aceptada por el acreedor hipotecario-, y de subrogación de hipoteca conforme a la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en la que comparecen el comprador y los representantes de las dos entidades de crédito, la subrogada y la que se subroga en el crédito de la primera. b) En la primera de las escrituras citadas se dice que determinada entidad concedió un préstamo a los luego vendedores de 20.500.000 pts., que da carta de pago por la cantidad de 10.500.000 pts., y que cancela parcialmente la hipoteca en cuestión. Asimismo, como consecuencia de la indicada cancelación parcial, queda modificada la responsabilidad hipotecaria de la finca que se fija en los siguientes importes: Principal: 10.000.000 de pesetas; Intereses ordinarios ..., Intereses de demora... y... que se fijan para costas y gastos. Todos estos extremos se reproducen literalmente en la tercera escritura de subrogación de hipoteca. c) Debido al orden de presentación de los títulos en el Registro, el Registrador practica la inscripción de las escrituras de compraventa y subrogación de hipoteca y deniega la de cancelación parcial de hipoteca por los defectos que constan en la nota de calificación.

2. Ninguno de los defectos planteados en la nota de calificación puede ser mantenidos, por la misma razón de que los respectivos titulares de los derechos inscritos, comparecientes todos en la última escritura de subrogación de hipoteca e inscrita en el Registro, han prestado su consentimiento a todas las operaciones realizadas, que se han configurado como un complejo de varios negocios jurídicos relacionados entre sí.

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

Madrid, 11 de abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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

MINISTERIO DE HACIENDA

9887

RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2003, del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se procede a cancelar las autorizaciones números 78 y 98 para actuar como entidades colaboradoras con el tesoro en la gestión recaudatoria correspondientes a las entidades Banco Simeón, S.A., y Banco de Extremadura, S.A., y se convalida la autorización número 182 correspondiente a la entidad Banco Luso Español, S.A., respecto a la nueva denominación de Banco Simeón, S.A.

Visto el escrito remitido por la entidad Banco Simeón, en el que comunica la fusión de las entidades del Grupo Caixa Geral de Depósitos en España, Banco de Extremadura, S.A., Banco Luso Español, S.A., y Banco Simeón, S.A., mediante la absorción por parte del Banco Luso Español, S.A., de las otras dos entidades, modificándose su denominación por la de Banco Simeón S.A.,

Este Departamento dicta la siguiente Resolución:

Se procede a cancelar las autorizaciones números 78 y 98 para actuar como colaboradoras con el Tesoro en la gestión recaudatoria, correspondientes a las entidades Banco Simeón, S.A. y Banco de Extremadura, S.A.