

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8616 *Resolución de 6 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 10 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. F., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Impulsa Desarrollo Digital, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 10, doña María de la Concepción Subinas Mori, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de septiembre de 2020 por el notario de Zaragoza, don Fernando Giménez Villar, con el número 2.257 de su protocolo, la sociedad «Polar Technologies, S.L.», en liquidación vendió las fincas registrales número 82472-2 y 82488 del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 10 a la sociedad «Impulsa Desarrollo Digital, S.L.» Dicha escritura fue otorgada únicamente por don J. A. M. F., quien intervino como liquidador solidario de la sociedad vendedora y administrador único de la sociedad compradora. Se incorporaba a la escritura certificación de acuerdos adoptados por la junta general de la sociedad compradora por los que se autorizaba a dicho administrador para dicho otorgamiento, «aun cuando incida en la autocontratación».

II

Presentada el mismo día de su otorgamiento la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 10, fue objeto de la siguiente calificación:

«Acuerdo adoptado por la Registradora de la Propiedad que suscribe, en la calificación del documento presentado bajo en número de asiento 1571 del diario 76 a la vista del citado documento y de los antecedentes que resultan del Registro sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. Se presenta a las 16:40 horas del día diez de septiembre de dos mil veinte, bajo el asiento 1571 del Diario 76, escritura autorizada el nueve de septiembre de dos mil veinte, por el Notario de Zaragoza don Fernando Giménez Villar, número 2.257 de protocolo, rectificadora por diligencia extendida por dicho Notario el diecisiete de noviembre de dos mil veinte, por la que la mercantil “Polar Technologies, S.L.” en liquidación, vende la finca registral 82472-2 a la mercantil “Impulsa Desarrollo Digital, S.L.”

2. En la misma don J. A. M. F. comparece en su calidad de Liquidador solidario de la compañía mercantil Polar Technologies, Sociedad Limitada en liquidación parte vendedora y como administrador único de la sociedad mercantil Impulsa Desarrollo Digital S.L parte compradora, dándose en este caso un claro supuesto de autocontratación con conflicto de intereses, que no queda salvado por el hecho de que en Junta General Universal y Extraordinaria de la sociedad compradora se autorice a dicha persona, como administrador único de dicha compañía mercantil, a proceder a la

venta de la finca aun en el supuesto de que se incida en conflicto de intereses, según se acredita con certificación que se acompaña de fecha 27 de octubre de 2020.

Fundamentos de Derecho:

1. La figura del autocontrato carece de regulación expresa en nuestro derecho positivo, aunque se haga referencia a ella en diversos preceptos del Código civil (arts. 163, 299, 1459) y del Código de Comercio (art. 267). Tanto la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública con el Tribunal Supremo en numerosas resoluciones y sentencias han analizado dicha figura. El Alto Tribunal define el autocontrato como figura por la que el acto unilateral de una sola persona crea relaciones jurídicas entre dos patrimonios distintos. El problema que plantea la figura de la autocontratación es que a través de la misma se produzca un conflicto de intereses. En resolución de 15 de junio de 2004 establece el Centro Directivo que “el problema central que plantea la figura de la autocontratación consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse, conforme a las previsiones de nuestro ordenamiento jurídico, a la protección de los intereses susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante. Ello es así, porque al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo negocial que se constituya por ella, se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados. Aparece entonces la noción sustancial del conflicto de intereses”. En resolución de 13 de febrero de 2012 de nuevo la Dirección General se ocupa de la autocontratación determinando, al igual que hiciera en otras de 21 de mayo de 1993 y 17 de noviembre de 2000, que existe tal cuando una misma persona actúa como administrador único de sociedades que tienen intereses contrapuestos en el negocio jurídico celebrado y dado que entre las facultades legalmente atribuidas a los administradores no está la autocontratación, ésta sólo será válida, como prescribe el artículo 267 del Código de Comercio, si existe licencia específica del comitente; de no haberla el negocio celebrado será nulo, salvo ratificación. Y no está comprendida la autocontratación con carácter general no por razones conceptuales derivadas del hecho de que un contrato esté integrado por una sola declaración de voluntad, sino por razones materiales de protección de los intereses en juego, a fin de evitar que el conflicto de intereses entre los representados derive en perjuicio de uno de ellos. En esta línea y en base a reiterada doctrina de la propia Dirección resulta que el administrador sólo puede autocontratar válidamente cuando esté autorizado para ello por la Junta General o cuando por la concreta configuración del negocio quede manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontratante.

2. Por tanto, es insuficiente la sola autorización de la Junta de la sociedad compradora referida anteriormente. Consultado el Registro Mercantil se observa la existencia de otro liquidador solidario de la compañía vendedora, cuya actuación sería necesaria para salvar el conflicto de intereses que se produce, mediante la ratificación del contrato de compraventa. (arts. 1259 y 1727.2 del Código Civil).

Por todo ello,

Acuerdo suspender inscripción solicitada por el defecto subsanable anteriormente indicado.

No se practica anotación de suspensión por no solicitarse expresamente.

Contra la presente calificación (...)

Y, a los efectos legales procedentes, firmo la presente

Zaragoza, 4 de diciembre de 2020. La Registradora (firma ilegible), Fdo: Concepción Subinas Mori.»

III

El día 4 de enero de 2020, don J. A. M. F., como administrador único de la sociedad «Impulsa Desarrollo Digital, S.L.», solicitó calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole al registrador de la Propiedad interino de Belchite, don Joaquín Linares Escribano, quien, el día 13 de enero de 2021, confirmó la calificación negativa de la registradora sustituida en los siguientes términos:

«(...) Dicha escritura fue calificada negativamente por el defecto de tratarse de un supuesto de autocontrato o doble representación con conflicto de intereses sin que haya sido debidamente salvado por autorización de la Junta General de la sociedad vendedora o ratificación por parte del otro liquidador solidario de la misma.

En los supuestos en que una misma persona actúa como representante del vendedor y del comprador se produce un claro conflicto de intereses, ya que por su sola actuación puede vincular a ambos patrimonios, beneficiando a uno y perjudicando al otro. El autocontrato excede del ámbito legal de las facultades de la representación orgánica, por lo que es necesario que sea autorizada la venta por la Junta General de las respectivas sociedades implicadas, reseñando el Notario dicho acuerdo como una parte más del juicio de suficiencia; o bien sea ratificada la venta por el otro liquidador solidario de la vendedora para evitar que la representación de ambas sociedades recaiga en la misma persona.

Las consecuencias del autocontrato con conflicto de intereses no es la nulidad del artículo 6 del Código Civil sino la necesidad de ratificación por el mandante o comitente conforme a los artículos 1259 CC y 267 CComercio que, sin embargo, no produce efectos retroactivos frente a terceros.

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 1259 y 1727 del Código Civil, 267 del Código de Comercio.
- Resoluciones de 17 de noviembre de 2000 y de 21 de mayo de 1993, no hay duda de que existe un supuesto de autocontratación cuando una misma persona actúa como administrador único de sociedades que tienen intereses contrapuestos en el negocio jurídico realizado (cfr. artículos 221.2.º del Código Civil y 267 del Código de Comercio). Y para el supuesto en que concurre esta figura, es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte. En la defensa de intereses contrapuestos es regla, confirmada por el artículo 267 del Código de Comercio, que sólo habrá poder suficiente si la persona de quien se reciben los poderes o facultades correspondientes da para ello licencia o autorización especial. En otro caso, el acto realizado sería considerado nulo, sin perjuicio de su ratificación por la persona a cuyo nombre se otorgó (cfr. artículos 1.259 y 1.727.2.º del Código Civil).
- La Resolución DGRN de 12 de febrero de 2012 analiza el caso de dos sociedades que intervienen representadas por los mismos dos administradores mancomunados, otorgándose un préstamo solidario a ambas sociedades y constituyendo hipoteca una de ellas en garantía del préstamo. Después de considerarlo un supuesto de conflicto de intereses, y considerar que éste debía haber sido salvado mediante acuerdo de la Junta General, la DGRN se refiere al juicio notarial de suficiencia, afirmando que la actuación de los administradores requiere “un acto específico de autorización por parte de la Junta General que exigiría, de acuerdo con la doctrina expuesta de esta Dirección General, una reseña específica al respecto”. Entiende la DGRN que, en el concreto supuesto, la legitimación del administrador surge tanto de la escritura en que se documenta su nombramiento como del documento en que se contenga la autorización de la Junta General, debiendo la reseña notarial hacer referencia a ambos documentos.
- La autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, la validez de los actos dispositivos por

lo que resulte de las escrituras públicas...”, y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del *dominus*. Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del *dominus negotii* que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, a parte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el trasmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguarda judicial de los asientos del párrafo 3.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria y el de fe pública registral del artículo 34 de la misma, cuyo sustento no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la auto-contratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral.

– La Resolución de la Dirección General de 6 de julio de 2006 ha dicho que “constituye un obstáculo para la inscripción el hecho de que la misma persona intervenga en la escritura calificada en representación de la sociedad vendedora y, a la vez, como comprador” y que “la comparecencia de una persona física con aquella doble condición determina un supuesto de autocontratación no permitida”. Y la Resolución de 18 de julio de 2006 a su vez ha entendido que, “según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2004), el administrador único, como representante orgánico de la sociedad sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por la Junta General (...)”

– Resolución de 31 mayo 2012: En los supuestos de autocontratación y en las situaciones de conflictos de intereses, la legitimación del administrador de ambas sociedades no puede derivar únicamente de la escritura de su nombramiento reseñada en la escritura en que se formaliza el negocio jurídico y del contenido legalmente predeterminado de su ámbito de actuación, sino que requiere, además, de un acto específico de autorización por parte de la Junta General que exigiría, de acuerdo con la doctrina expuesta de esta Dirección General, una reseña específica al respecto (“que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación... el Registrador, por su parte, deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación”). La reseña identificativa del documento del que resulta la representación alegada que el notario está obligado hacer según el artículo 98 debe comprender, pues, ambos títulos legitimadores de la actuación del representante.

Y el juicio de suficiencia, expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título, debe resultar de ambos documentos de los que deriva la representación, y especialmente del segundo, pues dado el contenido típico de la representación orgánica, la fuerza legitimadora de la actuación del representante en los casos de autocontratación deriva fundamentalmente, en caso de autocontratación, de la referencia expresa a la licencia o autorización del comitente y del contenido de ésta (cfr. artículo 267 del Código de Comercio). En caso de ser legalmente necesaria y no existir esta autorización o no reseñarse en la escritura calificada, no podría entenderse como acreditada en debida forma la representación, ni estimarse congruente el juicio notarial

de suficiencia, pues al no estar autorizados expresamente los actos otorgados en régimen de autocontratación por el representantes de las sociedades afectadas, los mismos estarían viciados de nulidad por insuficiencia de poder (cfr. artículo 1259.2.º y 1727.2.º Código Civil)

En cuya virtud resuelvo confirmar la calificación negativa del registrador sustituido.

Contra la calificación negativa del registrador sustituido cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín Linares Escribano registrador/a de Registro Propiedad de Belchite a día trece de enero de dos mil veintiuno.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. A. M. F., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Impulsa Desarrollo Digital, S.L.» interpuso recurso el día 12 de febrero de 2021 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Primera. (...)

Segunda. Suficiencia de la autorización de la Junta.

En relación con esta cuestión debe subrayarse que, si únicamente nos fijásemos en que una misma persona concurre en representación de la parte compradora y de la parte vendedora, en principio y si no se analiza nada más, podría entenderse que estaríamos ante un autocontrato, tal como dispone la calificación registral del Registro de Zaragoza:

El Alto Tribunal define el autocontrato como figura por la que el acto unilateral de una sola persona crea relaciones jurídicas entre dos patrimonios distintos.

Y es que, don J. M. F. compareció:

– En representación de la parte vendedora, atendiendo a su condición de liquidador solidario.

– En representación de la parte compradora, atendiendo a su condición de administrador único y siguiendo el acuerdo de la Junta [sic] que le habilitaba para esa operación concreta.

Pues bien, es igualmente cierto que dicha figura carece de regulación general en nuestro derecho, pues tan solo se encuentran referencias a la misma en los artículos 1.459 del Código Civil y el artículo 267 del Código de Comercio, si bien, esta figura es objeto de especial atención por parte de la jurisprudencia.

De esta forma, y acudiendo a la misma Resolución citada por la Registradora; Resolución del 15 de junio de 2004, expresa:

Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 2001 (J35/01) nos dice que la finalidad perseguida por la prohibición del artículo 1459.2.º del Código Civil, es evitar que el patrimonio del mandatario encargado de vender pueda enriquecerse en detrimento del mandante y la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 2001 (JI/25/01) aclara que la validez del autocontrato está en sintonía con una finalidad: prevenir la colisión de intereses. Por consiguiente, la autocontratación es válida y eficaz cuando con la misma no se produce conflicto de intereses, bien:

- porque el conflicto de intereses no tiene lugar en el caso concreto.
- porque el poderdante lo permite. ya sea con licencia previa o ratificando el negocio en que tuvo lugar
- o porque la ley prevé vías de solución cuando este conflicto tiene lugar.

Junto lo anterior, la Sentencia del Tribunal Supremo número 574/2001, de 12 de junio de 2001 precisa:

Sin que la previa autorización para contratar, aunque haya de constar con claridad, este sujeta a requisitos especiales, por lo que, salvo que otra cosa se disponga, no hay más exigencias que la del propio poder que modaliza. Este criterio de flexibilidad formal es el que prevalece en la doctrina científica, en las decisiones de la DGRN y en la jurisprudencia de esta sala.

Así, ya la Sentencia de 15 de marzo de 1966 de nuestro Tribunal Supremo, a la que posteriormente se ha hecho referencia en otras resoluciones judiciales -Vid. La citada Sentencia de 12 de junio de 2001- se refería a un caso en que se recogía una cláusula, similar al supuesto ante el que nos encontramos:

Ejercitar las facultades anteriormente referidas, aunque incida en autocontratación.

Entendemos de esta forma y siguiendo lo dispuesto por, la Dirección General de Registros y Notariado, en su resolución de 12 de febrero de 2012, en la que se refiere al juicio notarial de suficiencia, que la legitimación del administrador surge tanto de la escritura en que se documenta su nombramiento como del documento en que se contenga la autorización de la Junta General, debiendo la reseña notarial hacer referencia a ambos documentos, tal y como así ha sucedido en nuestro supuesto.

Y es que es un hecho cumplido, que, para la valoración de la suficiencia de facultades del representante, debe el notario hacer mención expresa a la facultad de contratar (Resolución de 20 de octubre de 2015).

Entendemos, por tanto, que la actuación es válida y eficaz frente a terceros de buena fe. Y ello por cuanto, la Sentencia ya citada del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2001, en esta línea expone que:

Existiendo, por consiguiente, una autorización previa para contratar, con eficacia para otorgar validez al negocio realizado, tal conducta equivale a una previa renuncia que priva de la posibilidad de denuncia el autocontrato celebrado.

Porque, existiendo autorización previa, tal y como ocurre en nuestro supuesto mediante el acuerdo de Junta de la parte compradora, y la condición de liquidador solidario de la parte vendedora, resulta innecesaria una nueva ratificación o asentimiento posterior.

Tercera. Ausencia de perjuicio económico para la parte vendedora. Idéntica operación a la realizada por el otro liquidador solidario.

Adicionalmente, debemos añadir que no se produce perjuicio económico de ninguna clase, y no sólo por la inexistencia de abuso de poder, sino también por lo que se va a indicar a continuación.

Y es que, como se ha expuesto y así consta acreditado, don J. M. F. compareció en representación de la parte vendedora (Polar Technologies, S.L.), atendiendo a su acreditada condición de liquidador solidario (lo que, ya de por sí, le habilita para tal operación)

En este sentido, el precio fijado para la venta de las citadas fincas (250.000. Euros) es idéntico al establecido por el otro liquidador solidario de dicha mercantil (don R. C. P.) en la compraventa de 9 de marzo de 2020, autorizada por el notario D. Francisco de Asís Sánchez-Ventura Ferrer, con número de protocolo 903 (...)

En dicha operación, como se ha indicado, intervino el otro liquidador solidario en nombre y representación de la compañía Polar Technologies, S.L. Y el local y plazas de aparcamiento que se transmitieron eran contiguos e idénticos a los de la operación materializada por el compareciente. Tal es así, que incluso los metros cuadrados de los locales son los mismos (477,90 m²), así como la hipoteca que gravaba los mismos.

Se trata de locales contiguos (Finca 82488 y 82486) y plazas de aparcamiento ubicadas en el mismo inmueble e inscritas, obviamente, en el Registro de la Propiedad número 10 de Zaragoza, tal y como se puede verificar.

Pues bien, siendo evidente que no existe perjuicio económico alguno para el vendedor, la diferencia entre ambas operaciones es que en la realizada por el otro liquidador solidario (don R. C.), en nombre del comprador (la compañía mercantil Prepay

Technologies, S.A., de la que es socio mayoritario) compareció su recién nombrado Administrador don J. J. A. N.

Aunque podríamos considerar que dicha compraventa nada tiene que ver con la que nos ocupa, por ser compradores distintos, debemos incidir en que la adquisición por parte de Prepay Technologies, S.A., quién comparece es el citado Sr. N. M. tras el cese, apenas unos días antes (concretamente, el 25 de febrero de 2020) del propio don R. C. P., según publicación realizada en el BORME de 3 de marzo de 2020, que se transcribe a continuación, y que puede verificarse en el siguiente enlace:

98958 - Prepay Technologies Sociedad Anónima. Ceses/Dimisiones. Adm. Único: C. P. R. Nombramientos. Adm. Único: N. M. J. J. A. Datos registrales. T 3512, F 165, S 8. H Z 43734. I/A 11 (25.02.20)

98959 - Prepay Technologies Sociedad Anónima. Nombramientos. Apoderado: C. P. R.. Datos registrales. T 3512, F 166, S 8. HZ 43734. I/A 12 (15.02.20) (...)

Pese a dicho cese, en ese mismo acto se le nombró apoderado de Prepay Technologies, S.A., por lo que es notorio e incuestionable que la adquisición se realiza en favor de la sociedad gestionada por ambos, cuyos bienes están sujetos a su citada gestión y disposición, luego sería erróneo considerar que el comprador nada tiene que ver con el vendedor, cuando este ha actuado obviamente bajo su consentimiento.

Para acreditar la similitud de lo transmitido, obsérvese que el objeto de la venta llevada a cabo por el otro liquidador de Polar Technologies, S.L. era el siguiente:

a. Finca número 82.486, del Registro de la Propiedad número 10 de Zaragoza, inscrita al Tomo 3.007, Libro 1.473, Folio 119. Se corresponde con el Local número 8, situado en la planta segunda del Edificio (...).

b. Finca 82.472, del Registro de la Propiedad número 10 de Zaragoza. Se corresponde con una participación indivisa de seis enteros con dieciocho centésimas por ciento del departamento número uno, denominada C-1, que da derecho al uso exclusivo de cinco plazas de aparcamiento de coche (números 8 a 12, ambas inclusive) y trece de aparcamiento de moto (número M-diez a M-veintidós, ambas inclusive).

Insistimos en el hecho de que esta escritura autorizó la compraventa realizada por el otro liquidador solidario siendo de características prácticamente idénticas, a la realizada por el compareciente. Y es esta misma operación, de la que se tuvo conocimiento casual al acceder a las cuentas bancarias de Polar Technologies, S.L., (no habiendo sido informado por el otro liquidador solidario), la que se toma como referencia para la fijación del precio de venta y ello con el fin de no causar perjuicio alguno, ni incurrir en un conflicto de intereses, entendiéndolo tácitamente su autorización, acorde a lo ya actuado por él, según el citado precedente.

Se fija así, por ello y como hemos indicado, un precio igual, al expresado en la compraventa actual, de 250.000.-Euros.

Debemos añadir que dicha argumentación, fue puesta de manifiesto en la escritura cuya inscripción se pretende mediante el presente recurso. Concretamente en su Clausula Séptima, dónde se hicieron constar otras manifestaciones sin trascendencia registral, que no constan en la escritura que se llevó al Registro de la Propiedad.

Si bien, requiriéndose por el registrador una muestra de la aceptación de tales operaciones, por el otro liquidador social (...) la citara escritura [sic], en cuyas páginas 22 a 40 se describe la situación generada, pudiéndose constatar la realidad de lo expuesto.

Entendemos por ello que, la simple fijación de precio en que se debía materializar la venta del local contiguo realizado por don R. C., o el precio mínimo a atender, entendería suficientemente satisfecho sus intereses ante cualquier conflicto.

En definitiva, don J. M., cuando intervino en nombre y representación del comprador, lo hizo en su condición de Administrador único y ejecutando un acuerdo de la Junta General de la sociedad que representaba. Acuerdo este que delimitaba perfectamente los términos de la operación que se iba a llevar a cabo, recogiendo expresamente el

hecho de que la facultad conferida a don J. A. M. F. para la firma de las escrituras relativas a los acuerdos adoptados, incluía el supuesto de que pudiera incidirse en conflicto de intereses

Y, a su vez, cuando intervino como liquidador solidario de la parte vendedora, lo hizo no sólo porque la mera condición de liquidador solidario ya le habilita para ello (sin necesidad de acuerdo alguno), sino aceptando el mismo precio que el otro liquidador fijó para la venta de un local (y garajes) idéntico al que nos ocupa.»

V

Mediante escrito, de fecha 23 de febrero de 2021, la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 10, doña María de la Concepción Subinas Mori, elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe constaba que el día 16 febrero de 2021 se dio traslado del recurso al notario de Zaragoza, don Fernando Giménez Villar, como autorizante de la escritura calificada, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que se recibiera informe alguno de dicho notario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 162, 163, 221, 1259, 1459, 1712, 1713, 1714, 1718 y 1727 del Código Civil; 267 y 288 del Código de Comercio; 229 de la Ley de Sociedades de Capital; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, y las Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 1993, 2 de diciembre de 1998, 17 de noviembre de 2000, 21 de junio y 29 de noviembre de 2001, 3 de diciembre de 2003, 17 de mayo y 15 de junio de 2004, 2 de diciembre de 2010, 13 de febrero y 31 de mayo de 2012, 22 de febrero y 9 de julio de 2014, 17 de marzo, 10 de junio y 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo de 2017 y 24 de julio de 2019.

1. Según la calificación impugnada, la registradora considera que, al tratarse de una escritura de compraventa en cuyo otorgamiento la sociedad vendedora y la sociedad compradora están representadas por la misma persona (como liquidador de la primera y administrador único de la segunda), es un claro supuesto de autocontratación con conflicto de intereses, que no queda salvado por el hecho de que en junta general de la sociedad compradora se autorice a dicha persona para dicha compraventa sino que es necesaria la ratificación de este contrato por el otro liquidador solidario de la sociedad vendedora.

El recurrente alega que, estando autorizado previamente por la junta general de la sociedad compradora y actuando como liquidador solidario de la parte vendedora, resulta innecesaria una nueva ratificación o asentimiento posterior. Y añade que no se produce perjuicio económico alguno, y no sólo por la inexistencia de abuso de poder, sino también por haber realizado idéntica operación el otro liquidador solidario.

2. Existe autocontratación cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso -como ocurre en el presente caso- cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico, a la sociedad vendedora y a la sociedad compradora (cfr. artículos 221.2.º del Código Civil y 267 del Código de Comercio), y para tal supuesto es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte. Como la persona que tiene el doble cometido de vender y comprar debe defender, a la vez, intereses contrapuestos, es regla (que tiene su confirmación en el citado artículo 267 del Código de Comercio) que sólo habrá poder de representación suficiente si la persona de quien se reciben los poderes o facultades correspondientes da para ello licencia o autorización especial, o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio

quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. respecto de esta última precisión, vid. las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966; así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998). En otro caso, el acto realizado sería considerado nulo, sin perjuicio de su ratificación por la persona a cuyo nombre se otorgó (cfr. artículos 1259 y 1727.2.º del Código Civil), en este caso, por las sociedades representadas (cfr., entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de mayo de 1993, 17 de noviembre de 2000, 13 de febrero y 31 de mayo de 2012, 3 de agosto de 2016 y 24 de julio de 2019).

Adviértase que el tratamiento jurídico de rigor que sufre la llamada autocontratación no se debe a obstáculos conceptuales o de carácter dogmático (sobre si cabe que el contrato puede estar integrado por una sola declaración de voluntad), sino a razones materiales de protección de los intereses en juego (dada la necesaria defensa de los intereses de los representados en que se produce un conflicto de intereses por corresponder a una misma persona la representación de intereses contrapuestos).

Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 15 de junio de 2004, el problema central que plantea la figura de la autocontratación consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse a la protección de los intereses susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante porque, al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo negocial que se constituya por ella se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados.

El ordenamiento jurídico trata de garantizar que la actuación de los gestores de bienes y negocios ajenos se guíe exclusivamente por la consideración de los intereses del principal o *dominus negotii* sin interferencia de los propios del gestor, objetivo que se evidencia en muy diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico como son: a) los que establecen una prohibición de compra para el mandatario o gestor, que opera incluso en supuestos en que este último ni decide la venta del bien que gestiona ni determina su precio (cfr. artículos 221 y 1459, números 1.º a 4.º, del Código Civil); b) los que sustraen expresamente al ámbito de poder del representante aquellos actos en que medie conflicto de intereses (cfr. artículos 162.2.º y 221 del Código Civil), y c) los que configuran una prohibición de concurrencia del gestor en los negocios del principal (cfr. artículos 288 Código de Comercio y 229 de la Ley de Sociedades de Capital).

En el presente caso es indiscutible que una misma persona representa a dos sociedades con intereses contrapuestos (los de la parte vendedora y los de la parte compradora), con riesgo de quiebra de la objetividad del representante y con el consiguiente menoscabo del interés protegido de ambas partes o de alguna de ellas. Por ello, no es suficiente que ese riesgo haya sido conjurado por una sola de las sociedades representadas (la compradora), sino que es necesaria la adicional autorización por parte de la sociedad vendedora.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.