

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

749 *Resolución de 21 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora interina de la propiedad de Baltanás, a la inscripción de una escritura de compraventa autorizada por la notaria de Baltanás.*

En el recurso interpuesto por don J. I. D. A., en nombre de doña M. E. A. R. contra la negativa de la registradora interina de la Propiedad de Baltanás, doña Raquel Ortiz de Pinedo Fernández, a la inscripción de una escritura de compraventa autorizada por la notaria de Baltanás doña Mercedes Alcázar Rodríguez.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura otorgada ante la notaria de Baltanás, doña María Mercedes Alcázar Rodríguez, el 13 de agosto de 1993, por la que don J. D. S., en representación de doña M. P. R. O. vende a doña M. E. A. R., que es esposa del apoderado, según resulta del Registro, dos fincas urbanas. El precio se confiesa recibido con anterioridad, y la compra se efectúa para la sociedad de gananciales de la compradora.

II

La registradora suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «En Baltanás, a 24 de junio de 2011. Antecedentes de hecho. Primero.—Con fecha 8 de junio de 2011, se presentó en este Registro de la Propiedad escritura pública de compraventa, autorizada por el Notario de Baltanás, María Mercedes Alcázar Rodríguez, con fecha 13 de agosto de 1993 y número de Protocolo 282. El documento ha causado el asiento de presentación 390 del Diario 60. Número de Entrada: 314/2011. Segundo.—En el indicado documento, Doña M. P. R. O., representada por Don J. D. S., vende las fincas registrales 10286 y 10287 del término municipal de Cevico de la Torre a Doña M. E. A. R. quien adquiere para su sociedad de gananciales formada con el indicado representante, Don J. D. S. Tercero.—En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la práctica del asiento. Fundamentos jurídicos. Primero.—En el presente caso se aprecia la existencia de los siguientes defectos: 1. No consta de la relación de facultades de la representación consignada por el Notario que el representado haya salvado expresamente la autocontratación y el conflicto de intereses que se da en la compraventa al adquirir la compradora para su sociedad de gananciales formada con el representante de la vendedora, no teniendo por tanto éste facultades suficientes para realizar el negocio jurídico. La autocontratación, o contrato consigo mismo, es en principio una figura jurídica válida siempre que el poderdante así lo haya autorizado con claridad en la escritura de poder, la cuál se acompaña a la escritura de compraventa sin que de la misma resulte que la concedente salva la posibilidad de que el represente compre para sí (o como es el caso sea su esposa la que compre para la sociedad de gananciales). Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.259 del Código Civil: «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante» y en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.459,2 del mismo texto: «No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia: 1. Los mandatarios,

los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.», legislación aplicable al presente caso por haber sido otorgada la escritura de compraventa con anterioridad a la reforma que en materia de interpretación de poderes se llevo a cabo por la Ley 24/2001 y la Ley 24/2005. Artículo 18 párrafo 1º de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Parte dispositiva Vistos los preceptos citados, los artículos 18, 19 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, 98, 101 del Reglamento Hipotecario, así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2001 y demás de pertinente aplicación: Raquel Ortiz de Pinedo Fernández, Registradora Interina del Registro de la Propiedad de Baltanás, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) La Registradora Interina: (firma ilegible) Fdo: Raquel Ortiz de Pinedo Fernández».

III

El recurrente impugna la calificación alegando en cuanto a su legitimación para recurrir, que es hijo del apoderado de la vendedora y heredero del mismo, y que fue apoderado por la vendedora mediante escritura que acompaña. En cuanto al fondo, alega: que la autocontratación es, en principio, una figura válida; que la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso de la productividad, que son aplicables al caso por serlo en la fecha de la inscripción, sin que lo impida el hecho de ser la escritura anterior a la misma, imposibilitan a la registradora entrar en la calificación; que la autocontratación está implícitamente autorizada; y, que la registradora no puede inmiscuirse en la suficiencia del poder estimada por la notaría.

IV

La registradora concedió al recurrente un plazo de diez días para acreditar la representación. Se presentó la compradora que firmó ante la registradora una instancia concediendo la representación al recurrente, que es su hijo.

V

La registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, emitido en fecha 9 de agosto de 2011, en el que hace constar: Que ha notificado el recurso al notario de Baltanás, don Francisco de Borja Romeo Montes, como sucesor en el protocolo de la notaría autorizante; y, que en cuanto a la legitimación para recurrir, la considera no acreditada por no haberse concedido en poder en documento público.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1280.5, 1459.2 y 1727 del Código Civil; 267 del Código de Comercio; 32 y 113 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre,

de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso de la productividad; la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2001; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 11 de mayo de 1998, 21 de junio de 2001, 20 de enero, 15 de junio y 8 de noviembre de 2004 y 21 de mayo y 14 de noviembre de 2007.

1. Son relevantes para la resolución del presente recurso los hechos siguientes:

Se presenta escritura otorgada el 13 de agosto de 1993 por la que un apoderado, en representación de su poderdante, vende a su esposa (la del apoderado) una finca. Dicha esposa compra para la sociedad de gananciales que tiene con el apoderado.

Son, por tanto, dos los problemas que se plantean en el presente recurso:

a) Si las Leyes 24/2001 y 24/2005 se aplican a una escritura en la que interviene un apoderado y que se otorgó en 1993.

b) Cuáles son los requisitos para que un supuesto de contraposición de intereses entre el representante y el representado no impida la actuación de aquél.

2. Debe abordarse con carácter previo el problema de si está acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso, cuando la autorización por el interesado consta en un documento privado, con firma ratificada ante el registrador. La cuestión ha de contestarse afirmativamente. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de mayo de 2007), es necesario tener en cuenta que la aplicación de la legislación reguladora del procedimiento administrativo (cfr. artículo 32 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) comporta, respecto de la cuestión que ahora nos ocupa, una evidente mayor flexibilidad, toda vez que ello se permite por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, sin que la falta o insuficiente acreditación de la representación impida que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se aporte aquélla o se subsane el defecto dentro del plazo de diez días que deberá conceder al efecto el órgano administrativo. Además, el documento que obra en el expediente remitido –ratificación ante la registradora– en principio ha de reputarse adecuado para acreditar la representación, al haberse aportado dentro el plazo que para subsanar defectos fue concedido. Corresponde a este Centro Directivo efectuar esta declaración de suficiencia (cfr. artículo 113 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y, aunque el otorgamiento de la representación fuera posterior a la interposición del recurso, ha de considerarse una ratificación de lo actuado por el representante (algo que también se infiere del tenor del escrito), convalidando retroactivamente los defectos de que adoleciese el escrito de interposición (cfr. artículo 1.727 del Código Civil), aun cuando –como sucede en este caso– tal documento se haya suscrito con posterioridad al plazo de interposición del recurso.

3. En cuanto al tema de si la calificación del poder ha de hacerse de conformidad a las Leyes 24/2001 y 24/2005, siendo así que, aunque dicha escritura ha sido presentada después de la entrada en vigor de tales leyes, fue otorgada en 1993, esto es, con anterioridad a las mismas. Esta Dirección General también ha afirmado (vid. Resolución de 20 de enero de 2004) que la cuestión ha de resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura de calificada. No es posible seguir el criterio del recurrente de que es la fecha de la inscripción la que ha de tenerse en cuenta puesto que las leyes citadas imponen una determinada forma de actuar al notario, por lo que no pueden aplicarse a los actos o negocios autorizados por éste con anterioridad.

4. Por lo que se refiere a la admisibilidad de la autocontratación, lo que interesa dilucidar aquí es si nuestro ordenamiento jurídico admite la autocontratación en sede de representación voluntaria. En caso de que la respuesta sea positiva, habría que precisar a qué requisitos debe sujetarse la actuación representativa para que la autonegociación revista las apariencias de validez y eficacia que la hagan merecedora de formalización en escritura pública y, a su virtud, de inscripción registral. Basta citar por todas la Sentencia

del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2001, entre otras razones porque dicha resolución judicial incorpora citas de jurisprudencia y de Resoluciones de esta Dirección General, y en cuya resolución se expresa sin ambages lo que constituye línea jurisprudencial constante en materia de autocontratación. Según dicha Sentencia «el autocontrato o negocio jurídico del representante consigo mismo es válido, en principio; no lo es cuando en casos concretos la ley lo prohíbe, porque advierte que puede haber conflicto de intereses y cuando, aunque la ley nada disponga, se produce tal conflicto; en todo caso, es válido cuando se ha autorizado expresamente en el poder de representación (...) sin que la previa autorización para contratar, aunque haya de constar con claridad, esté sujeta a requisitos especiales, por lo que salvo que otra cosa se disponga, no hay más exigencias que las del propio poder que modaliza. Este criterio de flexibilidad formal es el que prevalece en la doctrina científica, en las decisiones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y en la jurisprudencia de esta Sala...». Por ello se llega a la conclusión de que la autocontratación es válida y eficaz cuando viene precedida por la autorización del poderdante, sin que sea preciso que tal autorización reúna especiales requisitos de forma (cfr. también las Resoluciones citadas en el «Vistos» y, en especial las de 15 de junio y 8 de noviembre de 2004).

5. Si se analiza al caso concreto objeto del presente recurso, la reseña del poder realizada por la notaria es del siguiente tenor: «Dicha representación lo es según escritura de poder otorgada... copia de la cual tengo a la vista y transcribo lo pertinente a este otorgamiento, dando fe yo, el Notario, de que lo que se omite no hay nada que amplíe, restrinja, modifique ni condicione lo inserto: «Confiere poder especial, pero tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y sea necesario, a favor de don J. D. S..., para que en su nombre y representación, pueda ejercer las siguientes facultades: Vender a la persona o personas, y por los precios y condiciones que considere oportuno, fincas rústicas o urbanas; cobrar el precio al contado o confesarlo recibido; dar cartas de pago. Y, a estos efectos, otorgar y suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o estime convenientes, con las cláusulas que considere oportuno.»...». En consecuencia, no se acredita que el apoderado este facultado para autocontratar o realizar la venta a su favor, ni –evidentemente– a favor de su esposa, que adquiere para la sociedad conyugal, por no existir la licencia o dispensa anteriormente expresadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 21 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.