

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8460 *Resolución de 28 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Puçol a inscribir una escritura de dación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don F. A. A., en nombre y representación de la sociedad «Solares Urbanos de Puçol, S.L.», como administrador, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Puçol, doña Susana Abad Sanchís, a inscribir una escritura de dación en pago de deuda.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 22 de febrero de 2012 ante el notario de Torrent, don Vicente Sorribes Gisbert, con el número 210 de protocolo, la sociedad «Parque Morvedre 2000, S.A.», en pago de ciertas deudas transmite determinadas fincas de su propiedad a la mercantil «Solares Urbanos Puçol, S.L.», que las adquiere y da carta de pago.

II

La reseñada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Puçol el día 22 de febrero de 2013, asiento 152, Diario 84, y fue objeto de la siguiente calificación negativa: «Hechos: documento presentado: Escritura de 22/02/2012, Protocolo 210/2012. Funcionario autorizante: Vicente Sorribes Gisbert, Torrente. Asiento de presentación: Asiento 152 del Diario 84. Fincas registrales 20587, 20590, 20606 de Puçol Interesados: Solares Urbanos Puçol SL y Parque Movedre 2000 SA. Fundamentos de Derecho: Se suspenda la inscripción del documento relacionado por existir el siguiente defecto subsanable: -Se presenta escritura de dación en pago de deuda en la que interviene el Administrador único de la Sociedad adquirente y un apoderado de la Sociedad cedente nombrado por aquél mediante poder especial otorgado siete días antes ante el mismo Notario. -A pesar de la suficiencia del poder alegada por el Notario, existe un claro caso de autocontratación. -Deberá subsanarse con ratificación de ambas sociedades. -RsDGRN: 21.5.93 - RsDGRN: 30.7.76 - art. 1259 CC. Contra la presente (...). Puçol, once de marzo del año dos mil trece La Registradora (firma ilegible y sello del Registro)». La anterior nota de calificación fue notificada al notario autorizante y al presentante el día 12 de marzo de 2013. El notario autorizante no presentó alegaciones.

III

Don F. A. A., en nombre y representación de la sociedad «Solares Urbano de Puçol, S.L.», interpone recurso gubernativo mediante escrito fechado el 9 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Registro el día 12 de abril de 2013, en el que se formulan las siguientes alegaciones: «(...) Hechos Primero: Título objeto de calificación.–Mediante escritura autorizada por el Notario de Torrent (Valencia) don Vicente Sorribes Gisbert el 22 de febrero de 2012, n.º 2010 de protocolo, la mercantil Parque Morvedre 2000 S.A., con los datos identificativos que constan en el título, representada por Don F. M. M., de las circunstancias que igualmente constan, transmitió en pago de la deuda que se cita, a favor de la recurrente, Solares urbanos de Puçol S.L., tres fincas en Puçol (Valencia), fincas registrales 20.587, 20.590, y 20.606. El Sr. M. actuó en representación de la mercantil Parque Morvedre 2000 S.A. en virtud de escritura de poder especial en relación

a las tres fincas objeto de la escritura, autorizado por el mismo citado Notario el 15 de febrero de 2012, n.º 180 de protocolo. El Notario autorizante emitió juicio de la suficiencia de los poderes haciendo constar, literalmente, que «sus facultades resultan de la escritura de poder autorizada por mí, el Notario infrascrito, el día 15 de febrero de 2012, con el número 180 de protocolo; copia autorizada del mencionado poder, que tengo a la vista, devuelvo y considero suficiente para la presente escritura.». Segundo: Calificación registral. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Puçol, que causó el asiendo 152 del Diario 84, relativo a las fincas registrales 20.587, 20.590, y 20.606 de Puçol, se ha dictado calificación de 11 de marzo pasado, en virtud de la cual se suspende la inscripción con fundamento en que el poder especial ha sido conferido por la misma persona, administrador de las sociedades cedente y cesionaria, considerando que hay autocontratación y exigiendo al ratificación de ambas sociedades, a pesar de la suficiencia del poder alegada por el Notario. Tercero: Recurso gubernativo. Contra la anterior calificación se formula el presente recurso gubernativo por infracción del art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Fundamentos de Derecho I.—El art. 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas, dispone: «La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.» Esta redacción es consecuencia de la modificación operada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Ordenación Económica, reformas para el impulso de la productividad, y que añadió al apartado 2 del citado art. 98 un párrafo último para delimitar la esfera de actuación del Registrador, en orden a la calificación sobre el juicio notarial de suficiencia. Por lo tanto, resulta evidente que, habiendo incluido el notario el juicio de suficiencia del poder, no puede el Registrador entrar a su calificación. II.—Esta disposición ha sido aplicada por la jurisprudencia en supuestos de contraposición de intereses, así, por todas, se citan las siguientes: Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.ª), Sentencia núm. 63/2013 de 5 diciembre JUR 2013\88797. Esta misma Sección 14.ª de la Audiencia Provincial, al examinar la reforma en una resolución anterior (sentencia de 3 de junio de 2008), indicó que «ese apartado 2.º de nueva redacción, en contra de lo pretendido por la parte apelante, no sólo afecta al concepto de reseña, sino que define estrictamente su alcance y contenido. No se limita a establecer (en palabras del apelante) «que no se puede exigir la transcripción total del documento o la incorporación de un testimonio de la copia del apoderamiento», sino que, por el contrario, expresa con claridad que la reseña se cumplimenta mediante la descripción del instrumento de apoderamiento, acompañada del juicio notarial de suficiencia. Las consideraciones relativas a la necesidad u oportunidad de que sea el Registrador, no el Notario, el que asuma ese juicio de suficiencia, exceden de la interpretación o aplicación de la Ley y pertenecen al ámbito de la política legislativa». Incluso en la sentencia que el registrador invoca en apoyo de su posición, sentencia de 13 de mayo de 2009 de la Sección 10.ª de esta Audiencia Provincial de Madrid, no encontramos base para exigir la transcripción completa o sucinta de las facultades concedidas en el poder, ya que la misma, tras hacer, entre otras, las consideraciones que han sido transcritas en la nota de calificación negativa del registrador, añade que sería suficiente con una «mera referencia o relación de la esencia de tales facultades» y finaliza su fundamento indicando que «En el presente caso, ninguna objeción cabría oponer si el Notario hubiera expresado que valora suficientes las facultades del apoderado porque del documento auténtico reseñado «resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura», o hubiera utilizado otra fórmula semejante». Audiencia Provincial de Álava (Sección 2.ª), Sentencia núm. 166/2005 de 14 noviembre JUR 2006\58244 Segundo: ...Es cierto que en virtud de tal precepto la DGRN dictó la Resolución que la recurrente llama instrucción (folio 34), pero el alcance del efecto

vinculante de dicha Resolución de 12 de abril de 2002 no puede ser mayor que el previsto en el propio art. 103.2 de la Ley 24/01, según el cual, las consultas evacuadas de conformidad con lo dispuesto en este artículo serán vinculantes para todos los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Por otro lado, en dicha misma Resolución, la DGRN ya señalaba que tras la reforma legislativa operada por el art. 98 de la Ley 24/01, a los juicios notariales de capacidad natural v de capacidad jurídica de los otorgantes se les atribuye idéntico valor actúen éstos personalmente o por medio de representante o apoderado; añadía que la expresión por parte del notario de que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el contrato a que el instrumento se refiere, eximirá al registrador de hacer mayores averiguaciones al respecto: que cuestión distinta será si el instrumento omite dicho juicio, o si es insuficiente la expresión del juicio en los términos indicados, o si el juicio resulta contradictorio por lo que resulte del mismo documento; que las funciones de notario y registrador son complementarias, actuando en momentos diferentes, siendo que el notario actúa en el momento en el que se forma o adquiere fijeza el negocio que se documenta, momento en el que precisamente interesa comprobar de una vez por todas y eliminando toda incertidumbre, que los otorgantes actúan con suficientes facultades representativas; que basta con que el juicio notarial esté concretado al acto o contrato a que el instrumento se refiera, atendiendo en cada caso a la naturaleza del acto o contrato y expresando el nombre del mismo, y todo ello bajo su responsabilidad; y, que el registrador no puede exigir más. Vemos pues cómo la propia Resolución de 12 de abril de 2002 declara que basta con que el juicio de suficiencia notarial sea la expresión por parte del notario de que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas para el concreto contrato a que el instrumento se refiere acreditadas según reseña somera. Todo lo anterior es reiterado ya por la DGRN en su Resolución de 23 de abril de 2002, donde declara que la valoración viene referida a la suficiencia de las facultades representativas y es un juicio que el notario emitirá, bajo su responsabilidad, si, tras examinar el documento auténtico, considera que las facultades en él contenidas son suficientes para el otorgamiento del documento notarial en congruencia con los actos o negocios que en él se formalizan, de manera que lo que el registrador debe comprobar es que la apreciación notarial no resulte contradicha por el contenido de la propia escritura, y, si no es así, el registrador deberá atenerse a la virtualidad que el propio art. 98 de la Ley 24/01 atribuye a dicha valoración, la de hacer fe suficiente por sí sola de la representación acreditada. Incluso, la propia Resolución de 15 de septiembre de 2004 de la que traemos directa causa, además de citar en varias ocasiones la Resolución de 12 de abril de 2002 y otras posteriores que la concretan, pone de relieve cómo es precisamente la de 12 de abril de 2002 la causa de la disparidad interpretativa del art. 98 de la Ley 24/01 entre las Audiencias provinciales. Así, en efecto, las de Valladolid y Navarra se han pronunciado en el sentido de declarar procedente la inscripción, y, las de Alicante y Palma de Mallorca, en sentido contrario. III.–Por último, hacer constar lo absurdo que resultaría la ratificación exigida en la calificación, pues dicha ratificación se realizaría por el mismo administrador que confirió el poder especial referido a las fincas objeto de la escritura. ... Torrent, para Puçol, a nueve de abril de dos mil trece.»

IV

Manteniéndose la registradora en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 9 de mayo de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 162-2, 221, 1216, 1217, 1218, 1259, 1459, n.º 1 a 4, 1721 y 1722 del Código Civil; 288 del Código de Comercio; 18, 19 bis, 33, 34, 38, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2, 244 y 261 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005,

de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 63 y 165 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 129 de la Ley de Sociedades Anónimas; 229 y 234 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958, 27 de octubre de 1966, 2 de febrero de 1968, 31 de enero de 1991, 15 de marzo de 1996, 9 de junio de 1997, 27 de enero de 2000 y 30 de junio de 2009; así como la Resolución de consulta vinculante de 12 de abril de 2002 dictada al amparo del artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1998; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 16 de octubre de 1984, 20 de septiembre y 9 de octubre de 1989, 11 de noviembre de 1991, 22 y 26 de junio de 1992, 18 y 29 de abril, 14 de julio y 3 de octubre de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril y 17 de diciembre de 1996, 25 de abril de 1997, 17 de noviembre de 1998, 10, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo y 17 de noviembre de 2000, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 9 de abril y 29 de septiembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre, 10 de noviembre y 3 de diciembre de 2004 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15 y 16 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo, 17 de junio, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (3.ª, 4.ª y 5.ª) y 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 6 y 18 de julio, 12, 13, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª) y 31 (1.ª y 2.ª) de octubre, las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 y 16 de marzo de 2009, 2 de junio y 2 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 13 de febrero, 22 de mayo, y 18 de diciembre de 2012, y 2 y 3 de enero de 2013; y Sentencias del Tribunal Supremo (Sala primera) de 29 de noviembre y 23 de septiembre de 2011.

1. En el supuesto de hecho a que se refiere el presente expediente se pretende la inscripción de una escritura autorizada el día 22 de febrero de 2012 por la que la sociedad «Parque Morvedre 2000, S.A.», en pago de ciertas deudas, transmite determinadas fincas de su propiedad a la mercantil «Solares Urbanos Puçol, S.L.», que las adquiere y da carta de pago. En dicha escritura esta última sociedad -cesionaria- actúa representada por su administrador único, don F. A. A., y la primera -cedente- por un apoderado nombrado mediante escritura de poder especial otorgada el 15 de febrero de 2012 por el citado don F. A. A. en su condición de administrador único de la sociedad cedente. La registradora suspende la inscripción porque, a pesar de la suficiencia del poder alegada por el notario, existe un claro supuesto de autocontratación.

2. Como ha puesto de manifiesto esta Dirección General (cfr. 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).

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 a 4, 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 y 221 del Código Civil); c) los que configuran una prohibición de concurrencia del gestor en los negocios del principal (cfr. artículos 288 Código de Comercio y 65 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, hoy derogada). En la actualidad, el artículo 229 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital señala: «1. Los administradores deberán comunicar al consejo de administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la junta general cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. El administrador afectado se abstendrá de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera».

Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004 y de 13 de febrero de 2012, entre otras), el administrador único, como representante orgánico de la sociedad sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por la junta general 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). Se trata así de evitar que el administrador, por su sola actuación, comprometa simultáneamente los intereses patrimoniales de la sociedad y el suyo propio o los de aquélla y el tercero cuya representación ostente, objetivo legal éste del que existen otras manifestaciones en nuestro Derecho positivo (cfr. artículos 162.2º, 221 y 1459, números 1.º al 4.º, del Código Civil; 267 y 288 del Código de Comercio; 65 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; y 127 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto-Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre).

3. Por tanto, en los supuestos de autocontratación y en las situaciones de conflictos de intereses, la legitimación del administrador de la sociedad representada 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 efecto, como antes se dijo el registrador debe calificar «que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y del juicio que hace el notario, congruente con el acto o negocio jurídico documentado». Por ello si el juicio de suficiencia aparece contradicho por el contenido del propio documento debe ser considerado, conforme a la doctrina expuesta en los precedentes fundamentos de derecho, como incongruente y, como tal, no admisible a los efectos de entender acreditada la representación (cfr. artículos 98 Ley 24/2001 y 18 de la Ley Hipotecaria). Y ello por cuanto al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes; es decir, los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código civil). Este es el sentido de la Resolución de este Centro Directivo de 17 de enero de 2005 cuanto señalaba, en un supuesto de inserción parcial que «en este caso, en que el poder ha sido correctamente reseñado, la calificación del Registrador debe limitarse a comprobar que el notario ha realizado el juicio de suficiencia y que las facultades reseñadas incluyen las que son necesarias para la realización del negocio o acto que la escritura incorpora». Y, a modo de conclusión, como indicaba la Resolución antes citada de consulta vinculante de 12 de abril de 2002, «las presunciones de veracidad y de integridad de que goza el documento público notarial [confróntese artículo 17 bis, apartado b), de la Ley del Notariado, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes»] debe armonizarse con la presunción de exactitud de los asientos del Registro y de legitimación de que goza el titular registral (confróntese artículo 38 de la Ley Hipotecaria), basada en la calificación del título realizada por el Registrador».

En resumen, 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 transmitente 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.

Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello con independencia de que se entienda que la voluntad del representado, que permite dicha autocontratación, constituye una particular forma de poder de representación (poder para autocontratar); una modalización del genérico poder de representación; o una autorización o licencia distinta del mero negocio de apoderamiento, pues, a efectos de la calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii», salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses.

Es por todo ello que la Resolución de esta 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 (...)». Y la Resolución de 7 de julio de 2011, por último, ha mantenido que es una cuestión sujeta a calificación aunque, por tratarse de un supuesto especial en materia societaria, debería haber recogido la nota las razones que justificaban la apreciación de existencia de conflicto de intereses. En el mismo sentido se han pronunciado más recientemente las Resoluciones de 13 de febrero, 22 de mayo y 12 de diciembre de 2012, y las de 2 y 3 de enero de 2013.

4. Como declaró este Centro Directivo en la citada Resolución de 13 de febrero de 2012 existe también autocontratación en los supuestos en que una de las sociedades aparezca representada por una persona y otra sociedad aparezca representada por otra que nombró la primera. Precisamente porque el órgano de administración carece de facultades para autocontratar sin estar facultado por la junta general de la sociedad – cfr, por ejemplo, los artículos 162 y 220 de la Ley de Sociedades de Capital – no puede tampoco atribuir tales facultades al apoderado voluntario (vid. Resolución de 21 de junio de 2013). Y es exactamente esta situación proscrita por nuestro ordenamiento la que se produce en el presente caso en que el administrador único que representa a la sociedad acreedora, en pago de cuyo crédito recibe y adquiere los bienes objeto de la dación, es el mismo que, en representación de la sociedad deudora, otorga el poder especial al apoderado que comparece en la escritura calificada para transmitir en pago tales fincas.

Ese poder especial para ceder los bienes en pago de la deuda depende de la voluntad del administrador que lo otorga, tanto en su origen (el administrador es el que ha elegido la persona que ha de actuar por la sociedad en la cesión de esos determinados bienes), como en su mantenimiento (el administrador único puede en cualquier momento revocar el poder que él otorgó) y en su ejercicio (el mandatario de la sociedad ha de arreglarse a las instrucciones que se le dé a través del administrador único). En estas condiciones puede decirse, como ya señaló este Centro Directivo en un supuesto similar al presente en su Resolución de 21 de mayo de 1993, que el acto resultante aparece decidido, respecto de una y otra parte contratante, por una misma persona. Adviértase que el tratamiento jurídico de rigor que sufre la llamada autocontratación no se debe a obstáculos conceptuales o de carácter dogmático (en base a la cuestión 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 un misma persona la representación de intereses contrapuestos). Esta ratio, unida a las consideraciones anteriores y a la doctrina de que los poderes son de interpretación estricta, conducen a la necesaria confirmación de la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación registral impugnada, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 28 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.