

3. Ante una modalidad de representación orgánica configurada como de administrador único es evidente que carece de interés la posibilidad de atribuir a la misma persona por vía de apoderamiento voluntario facultades que por razón de su cargo ya ostentaba (cfr. artículo 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada). Las que en este caso alega el recurrente, como es la necesidad de disponer de un documento acreditativo de la representación que no incluya, tal como ocurre con la escritura de constitución en que figure el nombramiento, información ajena a aquella facultad, o que pueda sufrir el riesgo de deterioro o extravío, no son de peso por cuanto tales objetivos pueden lograrse con una copia parcial (artículo 237 del Reglamento Notarial) o incluso en muchos casos un testimonio, que también puede ser parcial, de la citada escritura de constitución, o una certificación del Registro Mercantil (artículo 23.1 en relación con el 20.1 del Código de Comercio). Y frente a lo irrelevante de tal argumento surgen poderosas razones que excluyen la admisión de la figura. Son estas, de un lado la ilusoria revocabilidad de la representación voluntaria en tanto el propio apoderado siga ejerciendo el cargo que le facultaría para privarse de las facultades autoatribuidas y, en especial, el riesgo en la demora de esa revocación de producirse su cese, voluntario, acordado o legal, pues no necesariamente a la dimisión, cese o incapacidad sigue de inmediato la sustitución o, incluso de producirse, toma conocimiento al instante el sustituto de los apoderamientos existentes y pondera la conveniencia de su mantenimiento o revocación; de otra, la difícil exigencia de responsabilidad que al administrador como representante orgánico correspondería frente a la actuación del apoderado, aparte del más presunto que real fraude que supondría el que quien ha de asumirla en su condición de administrador social y por las causas establecidas en la ley (cfr. artículo 133 de la Ley de Sociedades Anónimas, por remisión del 69 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) pretenda derivarla a la más diluida de un apoderado acudiendo al expediente de invocar su actuación en un supuesto de riesgo como apoderado en lugar de hacerlo como administrador. Ni cabe admitir que, como ocurre en este caso, al socaire de una representación voluntaria se estén autoatribuyendo a una persona facultades, como la de autocontratación, de las que en su condición de administrador carecería.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 27 de febrero de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Zamora.

7471

RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don Juan Ignacio Gomeza Villa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Durango, don Íñigo Silva Fernández, a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don Juan Ignacio Gomeza Villa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Durango, don Íñigo Silva Fernández, a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Bilbao, el día 25 de marzo de 1999, ante el Notario don Juan Ignacio Gomeza Villa, la entidad C.E., S.L., reconocía adeudar, por razón de sus relaciones comerciales, a la entidad Y.S.L., la cantidad de 12.177.822 pesetas y con el fin de garantizar su cumplimiento la primera entidad constituyó hipoteca, en garantía del cumplimiento de la obligación reconocida, intereses correspondientes, costas y gastos, sobre las fincas registrales 12.175 y 12.709 del Registro de la Propiedad de Durango, distribuyéndose entre ambas fincas la responsabilidad hipotecaria.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Durango fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento el Registrador que suscribe ha suspendido la inscripción solicitada por insuficiente determinación del negocio jurídico origen o causa de la deuda en garantía de la cual se constituye la hipoteca. La simple referencia a

unas relaciones comerciales entre acreedor y deudor como causa de la deuda es insuficiente a efectos del principio de especialidad hipotecaria e imposibilita al Registrador el tener en cuenta todos los elementos del negocio jurídico a fin de realizar una completa calificación del mismo con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Durango, a 9 de junio de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

Con fecha 3 de agosto de 1999, y ante el mismo Notario, se otorga escritura de rectificación de la primera, en la que se da al reconocimiento de deuda el carácter de negocio abstracto sin expresión de causa.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Durango fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento en unión de escritura de rectificación otorgada el 3 de agosto de 1999, ante el Notario de Bilbao, don Juan Ignacio Gomeza Villa, bajo el número 2.645 de su Protocolo, el Registrador que suscribe ha denegado la inscripción solicitada en cuanto a la finca registral número 12.709 por aparecer la misma inscrita a nombre de persona distinta del hipotecante. La finca aparece inscrita a nombre de Samuel C.O. En lo concerniente a la finca registral número 12.715 se ha suspendido la inscripción solicitada por los siguientes motivos: A) Haberse presentado con anterioridad, el 23 de julio de 1999, dos escrituras de hipoteca otorgadas ambas el 22 de julio de 1999, ante el Notario de Amorebieta, don Luis Sobrino González, protocolo número 918 y 919, cuya inscripción ha sido a su vez suspendida, venciendo su respectivo asiento de presentación el 2 de octubre de 1999. B) No expresarse en el documento el negocio jurídico origen o causa de la deuda en garantía de la cual se constituye hipoteca. Se estima errónea acudir a la figura del reconocimiento de deuda como negocio abstracto sin causa para evitar el tener que expresar en el documento la causa u origen de la deuda, tal como se hace en la escritura de rectificación. En el Ordenamiento Jurídico español no existe normativa concreta en la que poder basar la existencia del reconocimiento de deuda como negocio jurídico abstracto y sí por el contrario existe normativa general que impone la causalidad en los negocios jurídicos cuales son los artículos 1.261 y el mismo 1.277 del Código Civil. A lo que sí se puede llegar en nuestro Ordenamiento jurídico es a admitir la validez de un negocio sin expresión de causa en base a la presunción del artículo 1.277 del Código Civil, pero ello no significa llegar a admitir el negocio sin existencia de causa. Pero es que además la presunción del artículo 1.277 del Código Civil despliegue su eficacia en el campo procesal o probatorio, no en el campo sustantivo o material y como tal presunción puede ser destruida por la prueba en contrario. Por ello la citada presunción es insuficiente en el campo registral en el que la validez de los negocios jurídicos inscribibles no puede sustentarse en simples presunciones, sino que debe estar basado en pruebas firmes debido a la trascendencia de la inscripción y a la necesidad de dotar a la publicidad registral de la necesaria seguridad jurídica. No debe olvidarse que con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador debe calificar la validez del acto cuya inscripción se solicita y que uno de los requisitos esenciales del acto es la causa del negocio. Es por todo ello por lo que el Registrador que suscribe insiste en la necesidad de expresar el negocio jurídico origen o causa de la deuda. No se ha tomado anotación de suspensión por no solicitarse. Durango a 8 de septiembre de 1999. El Registrador. Firma ilegible.»

Con fecha 10 de noviembre de 1999 y por el mismo Notario, se autoriza una tercera escritura de complemento, en la que se deja sin efecto, la escritura de rectificación de la primera, y se solicita nueva calificación, precisándose las relaciones comerciales causa de la deuda entre ambas compañías, haciéndose constar que se trataba de trabajos propios del objeto social de ambas compañías, señalándose el contenido del objeto social de ambas.

II

Presentada esta última escritura, junto con la primera, en el Registro de la Propiedad de Durango fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento en unión de escritura complementaria otorgada el 10 de noviembre de 1999, ante el Notario de Bilbao, don Juan Ignacio Gomeza Villa, bajo el número 3.490 de su protocolo, el Registrador que suscribe ha suspendido la inscripción solicitada en relación a la finca 12.715 por no especificarse el concreto contrato de obra o construcciones concretas origen o causa de la deuda en garantía de la cual se constituye la hipoteca. En anteriores notas de calificación se insistía en la necesidad de determinar de modo suficiente el negocio jurídico origen o causa de la deuda en garantía de la cual se constituía la hipoteca. La citada exigencia no queda satisfecha señalando, tal como se hace en el Dispositivo Tercero de la escritura de 10 de noviembre de 1999, que el origen o causa de la deuda se encuentra en la realización de determinado tipo de obras que con carácter general realiza la Sociedad acreedora «Y., S.L.», en las

construcciones que verifica la sociedad deudora «C.E., S.L.» a consecuencia de sus relaciones comerciales. Es necesario especificar dentro del conjunto de obras que «Y., S.L.» verifica a favor de «C.E., S.L.» el concreto contrato de obra u obras concretas origen de la deuda. Piénsese que si la deuda tuviera su origen en distintos contratos de obra surgirían tantas deudas como contratos de obras acordadas, lo cual exigiría a su vez la constitución de tantas hipotecas como deudas garantizadas. Lo exigiría el carácter accesorio de la hipoteca respecto de la obligación garantizada y el principio de especialidad hipotecaria que vela por la claridad de los asientos registrales. Durango a 24 de noviembre de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario de Bilbao, don Juan Ignacio Gomeza Villa, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que el negocio de reconocimiento de deuda como figura negocial no recogida en el Código Civil, sino creada por la doctrina y Jurisprudencia, es un negocio jurídico de naturaleza propia, cuya finalidad es fijar y asumir una deuda existente entre las partes, con plena eficacia para exigir su cumplimiento. Que en el negocio de reconocimiento de deuda no es necesario expresar recoger o detallar los hechos, actos o negocios jurídicos origen de la deuda reconocida, presumiéndose la existencia y licitud de los mismos (causa del negocio) por aplicación del artículo 1.277 del Código Civil. Que el negocio de reconocimiento de deuda goza de plena eficacia sustantiva o material y procesal y la deuda reconocida puede ser válidamente garantizada con hipoteca (artículos 1.857,1.º del Código Civil y 12 y 104 de la Ley Hipotecaria). Que el negocio de reconocimiento de deuda tiene por finalidad, además, de determinar, fijar y asumir una relación obligatoria preexistente, darle forma jurídica para su plena eficacia sustantiva y procesal y permitir la coordinación del tráfico mercantil no documentado, con el sistema de publicidad jurídica escrituraria y registral, y su eficacia judicial en el ámbito procesal. Que el negocio de reconocimiento de deuda bilateral contiene una voluntad negocial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente en los términos que se derivan del nuevo acuerdo sin que ello implique la existencia de una novación. Que en apoyo de su tesis citaba diferentes trabajos doctrinales y las sentencias del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 1998, 13 de febrero de 1998, 29 de abril de 1998 y 24 de octubre de 1994.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que no tiene intención alguna de restar importancia a la figura jurídica de reconocimiento de deuda sin expresión de causa y lo único que se pretende es poner de manifiesto la falta de autonomía entre la deuda reconocida y la causa que la motiva y que el problema se centra en determinar si una figura válida en el campo civil, en la que no se expresa la causa o no se hace de manera adecuada pueda acceder al Registro de la Propiedad. Que la necesidad de que en un negocio se exprese la causa, si quiere tener acceso al Registro, tiene acogida favorable tanto en la doctrina como en la jurisprudencia hipotecaria (resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 19 de enero de 1994, 24 enero de 1997 y 28 de enero de 1999). Que en el caso que nos ocupa si se quiere inscribir una hipoteca en garantía de un reconocimiento de deudas es necesario que la escritura recoja de modo expreso la causa o negocio jurídico origen de la misma por las siguientes razones: 1.º Porque la presunción de existencia de la causa que se contiene en el artículo 1277 del Código Civil, juega en el ámbito de la validez civil de los contratos, pero no alcanza al plano de la publicidad registral. 2.º Por la aplicación del principio de especialidad, que exige la precisa determinación de los distintos elementos de la relación jurídica registral. 3.º Por exigirlo así los artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51.6 de su Reglamento. Que la causa o negocio jurídico origen de la deuda en garantía de la cual se constituye la hipoteca debe recogerse de manera concreta y completa.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco, estimó el recurso interpuesto por el Notario de Bilbao, don Ignacio Gomeza Villa, revocando, en su integridad, la nota de calificación y ordenando la inscripción registral del título afectado por la suspensión.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto Presidencial, manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.261 y 1.274 a 1.277 del Código Civil y 104 y 105 de la Ley Hipotecaria.

1. En el presente recurso se ventila exclusivamente si en una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca debidamente aceptada por el acreedor otorgada en garantía de diversas obligaciones contraídas por el deudor con motivo de la realización de varios contratos de obra, deben reflejarse los concretos contratos de obra o la causa de la deuda en garantía de la cual se constituye la hipoteca, como exige el Registrador.

2. El defecto debe ser revocado. El reconocimiento de deuda es un negocio perfectamente admitido en nuestro derecho. Y si bien es cierto que nuestro sistema hipotecario es causalista y que los derechos reales para acceder al Registro deben tener causa que los sustente y que ésta constará en el título y en la inscripción, no es menos cierto que sea una excepción el reconocimiento de deuda garantizada con hipoteca pues en éste, el derecho real de hipoteca tiene su causa en el crédito que el deudor reconoce y puede el acreedor exigir del que la hipoteca es accesoria, siendo tal crédito la causa de deber que da cobertura al derecho de hipoteca. Distinta es la causa del crédito, es decir, las relaciones subyacentes entre acreedor y deudor, cuya constancia por lo dicho no es necesario que se especifique en el título y que es a lo que se refiere el Código Civil en su artículo 1.277 al presumir que su causa existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario, cuestión procesal que en última instancia corresponde a los Tribunales de Justicia y que escapa a la calificación registral.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 28 de febrero de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

7472

RESOLUCIÓN de 1 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rufino Burunza Unamuno, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Éibar, doña Begoña Beitia Bastida, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rufino Burunza Unamuno, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Éibar, doña Begoña Beitia Bastida, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Bergara el día 3 de octubre de 2001, ante el Notario de la misma localidad, don Jorge Aramburu Soraluze, como sustituto legal de la Notaría de Bergara, por vacante, los cónyuges don Rufino B.U. y doña Teresa T.R., procedieron a la declaración de obra nueva de una edificación, sobre la finca registral 2.388, en la jurisdicción de la villa de Soraluze-Placencia de las Armas, del Registro de la Propiedad de Éibar. En dicha escritura se describe la finca tal como consta en el fundamento I, del presente recurso, compareciendo el Arquitecto Técnico de la obra e incorporándose a la misma licencia de obras.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Éibar fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento que fue presentado el 6 de noviembre de 2001, bajo el asiento 2.518 del Diario 14, se deniega la inscripción del mismo por haberse observado los siguientes defectos: 1. No ajustarse los términos de la licencia concedida (chabola) a la construcción que se declara (vivienda unifamiliar). 2. No estar cualificado el técnico interviniente para declarar la terminación