

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

29272 *RESOLUCION de 5 de diciembre de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Carlos Cabades O'Callaghan, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sariñena a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Carlos Cabades O'Callaghan, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sariñena, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

HECHOS

I

El día 29 de mayo de 1987, el Notario de Barcelona don Carlos Cabades O'Callaghan, autorizó escritura de compraventa, por la que don Juan Bori Bosch, en representación de don Antonio, don Juan y don Jesús Bori Folguera, vendió a don Ramón Bori Folguera, un local comercial sito en Sariñena, que pertenecía a los vendedores proindivisión y partes iguales.

Don Juan Bori Bosch acreditó la representación que ostentaba mediante presentación de copia auténtica de la escritura del poder conferido a su favor, otorgado ante el Notario de Sariñena don José Manuel Senante, el día 11 de junio de 1980, que manifestó no le había sido revocado, tratándose de un poder general suficiente para el negocio jurídico que se celebraba.

Una vez liquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, se presentó copia auténtica de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Sariñena para su inscripción y se denegó la misma en cuanto a la tercera parte indivisa perteneciente a don Juan, por el defecto insubsanable de haber provocado éste el poder citado, como consta en nota obrante al margen de la inscripción quinta.

Don Juan Bori Folguera, en escritura autorizada por el Notario de Sariñena, don José Manuel Martínez Sánchez, el día 7 de agosto de 1987, ratificó expresa, total y absolutamente la actuación de don Juan Bori Bosch en la escritura de compraventa, de 29 de mayo de 1987.

II

Presentadas las escrituras de compraventa y ratificación antes citadas en el Registro de la Propiedad de Sariñena, fueron calificadas con la siguiente nota: «Vuelto a presentar el precedente documento, junto con el poder que en el mismo se cita y con una escritura de ratificación otorgada por don Juan Bori Folguera, en Sariñena el 7 de agosto del corriente año de 1987, ante el Notario don José Manuel Martínez Sánchez no se admite a registración en cuanto a la tercera parte indivisa de la finca perteneciente al citado ratificante don Juan Bori Folguera, por los siguientes defectos o motivos: 1.º Al haber revocado don Juan Bori Folguera el poder citado, según consta en nota al margen de la inscripción quinta, no puede don Juan Bori Bosch actuar en su nombre. 2.º Y al haber actuado el indicado don Juan Bori Bosch en virtud de un poder revocado, y conociendo su revocación, su actuación es nula, no cabiendo revivir una actuación nula por medio de la ratificación. Ambos defectos o motivos, se califican de insubsanables, denegándose la inscripción, no siendo procedente, por tanto, tomar anotación preventiva. Sariñena, 28 de septiembre de 1987.-El Registrador. Fdo.: Enrique Carbonell García».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: A) Respecto al primer defecto. Que incurre el Registrador en un error, pues es evidente que don Juan Bori Bosch dice expresamente que actúa en nombre y representación de don Juan Bori Folguera, la voluntad del compareciente es actuar en nombre de otra persona a la que considera como el «dominus negotii», es un gestor que actúa «contemplatio domini». Acredita la representación mediante un poder, cuya copia auténtica exhibe y a pesar de estar revocado el mismo, eso no impide en absoluto que el gestor obra en

nombre del dueño del negocio, otra cosa es la consecuencia de la actuación con poder revocado. Que no es objeto de este recurso la trascendencia jurídica que puede tener respecto a terceros de buena fe. la actuación del ex-apoderado que manifiesta que el poder está vigente y que exhibe la copia del mismo. De lo dispuesto en los artículos 1.733 y 1.219 del Código Civil se podría derivar la necesidad de proteger a este tercero y, por tanto, la eficacia de lo hecho por el ex-apoderado con apariencia de subsistencia del poder. Pero la existencia de ratificación hace innecesario entrar en el estudio del referido problema. Que consiguientemente la opinión del señor Registrador es contraria a la realidad de los hechos. hay que tener en cuenta que aun cuando se hubiera revocado el poder, el representado puede ordenar al representante que actúe, reviviendo así la representación, la cual surtiría plena eficacia con la ratificación. B) En cuanto al segundo defecto. Que tampoco es defendible. Lo actuado en nombre de otro, sin poder o con poder revocado, no es nulo. El Tribunal Supremo en múltiples sentencias (7 de julio de 1944, de 29 de enero de 1945, 25 de julio de 1946, 11 de junio de 1966) dice que lo así realizado es un negocio jurídico en estado de suspensión, subordinado a una «conditio iuris», la ratificación, que cuando se produzca determinará la validez y eficacia del negocio desde el principio a favor o en contra del presentado. En este punto hay que tener en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 26 de julio de 1905. Que, por otra parte, la posición del señor Registrador vacía de contenido la figura de la ratificación que viene recogida en los artículos 1.259, párrafo 2.º, 1.727 y 1.892 del Código Civil. Que si la ratificación no sirve para dar eficacia a lo hecho por un gestor sin mandato no se alcanza a comprender qué función desempeña esta figura en el mundo jurídico. Que la revocación del poder, de naturaleza unilateral no impide que el «dominus» se haga representar acto seguido por el mismo gestor que fue destinatario del poder revocado, ni mucho menos le vincula a no poder aceptar a posteriori lo hecho por gestor sin mandato en su nombre, lo cual es la ratificación que ha efectuado don Juan Bori Folguera.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó que en cuanto a los hechos hay que señalar: 1) El 11 de junio de 1980, don Juan, don Antonio y don Jesús Bori Folguera, otorgaron ante el Notario de Sariñena, don José Manuel Senante Romero, un poder en favor de su padre don Juan Bori Bosch; 2) el 15 de abril de 1987, don Juan Bori Folguera, compareció ante el Notario de Sariñena, don José Manuel Martínez Sánchez para revocar el poder anteriormente citado; 3) el 4 de mayo del mismo año, fue requerido don José Lorenzo Iribarne Pérez, Notario de Lérida, para notificar tal revocación al apoderado; 4) el 15 de mayo siguiente, a las diez horas y quince minutos, el citado Notario de Lérida efectuó la notificación de la revocación al apoderado, don Juan Bori Bosch; 5) el 29 de mayo de 1987, don Juan Bori Bosch, compareció ante el Notario de Barcelona, don Carlos Cabades O'Callaghan, y en nombre de don Juan Bori Folguera, y alegando el poder revocado, vendió una cuota indivisa de una finca propiedad de su hijo; 6) el 4 de junio del mismo año, la citada escritura de venta se presentó en el Libro Diario de Operaciones del Registro de Sariñena, asiento número 259, del Diario 26; 7) el 12 de junio siguiente, se presentó en el mismo Diario 26 de dicho Registro, la escritura de revocación de poder anteriormente citada, asiento número 283, y el mismo día se hizo constar tal revocación en los Libros del Registro, por nota al margen de la inscripción quinta de la finca número 5.942, que es la vendida en la escritura objeto del presente recurso; 8) el 7 de agosto de 1987, ante el Notario de Sariñena, señor Martínez Sánchez, compareció don Juan Bori Folguera ratificando la venta efectuada por su padre, en su nombre, alegando el poder revocado; 9) el 13 de agosto de 1987, se practicó la inscripción de la citada escritura de venta, denegándose la misma en cuanto a la cuota indivisa perteneciente a don Juan Bori Folguera, según consta en la nota al pie del título. La citada escritura inscrita se acompaña del poder que en la misma se menciona, pero no de la escritura de ratificación, 10) el 28 de septiembre de 1987, fue nuevamente presentada en el Diario 26 del mismo Registro, la escritura de venta junto con las de poder y de ratificación, anteriormente mencionadas. 1. Que, en primer lugar, hay que dejar sentado que el apoderado conocía la revocación del poder, no pudiendo alegar ignorancia, pues tal revocación le fue notificada personal y notarialmente, y desde el momento de la revocación, el poder no existe jurídicamente por lo que don Juan Bori Bosch no podrá actuar en nombre del «dominus negotii» en base de ese poder revocado. Que es evidente que una vez

revocado el poder, el «dominus», para proteger la seguridad del tráfico jurídico, debería compeler al apoderado a la devolución del documento acreditativo para evitar la subsistencia de la apariencia de poder. Pero esta afirmación general debe ser atemperada con las circunstancias del caso: a) Esta norma va dirigida a proteger a los terceros adquirentes, que como condición importantísima de los mismos se requiere su buena fe, que en el presente caso, estará mediatizada por el hecho de la relación familiar (paterno-filial), que existe entre poderdante y apoderado, y entre éste y el tercer comprador; b) el documento acreditativo de tal poder es continente de tres poderes diferentes, por lo que no se cree que don Juan Borí Folguera tuviese la facultad, aun revocando el poder, de pedir la devolución de un documento acreditativo de otros dos poderes vigentes y de terceras personas. Además la protección de dicha apariencia tiene un límite claro, si el exapoderado se niega a la devolución del documento, primaria la protección de los intereses del «dominus», frente al tercero que contrató con aquel, y ello a pesar de la apariencia. Por todo ello, se considera que no se puede alegar para proteger los intereses del tercero contratante, la apariencia de poder, y el incumplimiento de la obligación formal de requerir la devolución del documento acreditativo del mismo. Tampoco se puede acusar al «dominus» de actuación negligente, ante la imposibilidad de compeler a la devolución del documento, optó por la otra vía alternativa de publicidad y no pudiendo poner en conocimiento de todos los posibles terceros tal revocación, la presentó en el Registro de la Propiedad, donde radican sus bienes, para que constara por nota meramente informativa y evitar el acceso al Registro de ninguna actuación del exapoderado, en base a la apariencia creada por el poder revocado, informando al Registrador al calificar de tal circunstancia. Que don Juan Borí Bosch no podía actuar en nombre del «dominus negotii» en base a un poder revocado, si podría haberlo hecho como mandatario verbal o alegando otro poder diferente del revocado, pero para producirse una relación representativa no basta que el gestor actúe «contemplatio domini», sino que debe existir un poder escrito o verbal, se pueda justificar documentalmente o no. Que la actuación de don Juan Borí Bosch, no es subsumible en la figura del gestor de negocios ajenos sin mandato, pues no se dan los siguientes requisitos: a) No existir mandato. En este supuesto el exapoderado manifiesta al tercer contratante la existencia de un poder y este contrata confiado en tal circunstancia; b) no existir oposición del «dominus». En este caso cabe entender que si a una persona con poder se le revoca éste, entra dentro de la intención del «dominus» prohibirle la actuación, en su nombre, incluso como un gestor sin mandato; c) además debe existir una abstención del «dominus». En el presente caso se demuestra que estaba pendiente de sus negocios, cuando con una antelación mínima a la fecha de la compraventa, revocó el poder, y d) con todos los cuasi-contratos, la «negotiorum gestio», ha de ser un hecho lícito, no sólo en cuanto al asunto gestionado, sino también al hecho de la gestión ajena sin mandato. En este caso, la intervención de don Juan Borí Bosch es ilícita, interviene en un contrato como apoderado de otra persona, estando revocado el poder y conociéndolo. Que de todo lo dicho se deduce que la actuación del citado señor no es subsumible en ninguno de los supuestos tipos de actuación en nombre de otro, por lo tanto, no obliga al «dominus» y, además, produce como consecuencia que falta uno de los elementos esenciales para la existencia del contrato, el consentimiento de uno de los contratantes. II. Que es evidente que la falta de uno de los elementos esenciales del contrato determinará la nulidad del negocio. Que no cabe asimilar los supuestos de quien actúa sin poder o extralimitándose de las facultades concedidas, con el supuesto presente de poder revocado. En los dos primeros supuestos nos encontramos ante un negocio incompleto, pero que se puede completar subsanando el defecto por medio de la ratificación, mientras que en el último supuesto nos encontramos con un gestor prohibido domino, y el tercero contratante no es consciente de la falta de poder, desconoce que la eficacia y validez del negocio penda del cumplimiento de la «conditio iuris» de la ratificación, pues esta circunstancia ha de ser contemplada como tal por los dos autores de negocio. Que de la nulidad de la compraventa se deriva que al faltar uno de los requisitos expresados en el artículo 1.261 del Código Civil, este contrato no será confirmable, artículo 1.310 de dicho texto legal, además como tal negocio nulo su ineficacia se produce «ipso iure», sin necesidad de intervención judicial, será apreciable de oficio por los Tribunales y funcionarios públicos, y no es sanable por prescripción. Que se considera que la ratificación por parte del «dominus» no produce la convalidación del negocio, como mucho, y al no poder ir nadie contra sus propios actos, impedirá al ratificante instar en su favor la declaración de nulidad, pero no sana el negocio, ni impide al Registrador de la Propiedad en su función calificadora apreciar tal nulidad, pues aunque el párrafo 2.º del artículo 1.259 del Código Civil emplee la palabra «contrato ... nulo», se está refiriendo a lo que doctrinalmente se denomina contrato anulable (supuestos de actuar sin poder o excediéndose del mismo), y no al supuesto presente de poder revocado que supone una nulidad absoluta e insanable.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Zaragoza revocó la nota del Registrador fundándose en el párrafo 2.º del artículo 1.259 del

Código Civil, en las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1958 y 10 de octubre de 1963, y en el principio de economía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.259, 1.717, 1.725 y 1.892 del Código Civil:

1. En el presente recurso ha de decidirse exclusivamente sobre si la ratificación por el vendedor de una compraventa realizada en su nombre por quien ostentó en su día poder suficiente para ello pero que al tiempo de la venta había sido revocado, posibilita la inscripción del acto dispositivo cuestionado.

2. Alega el Registrador que han de distinguirse las hipótesis de actuación a nombre de otro por quien carece de poder para ello o es insuficiente, y el supuesto contemplado, pues mientras en aquellas el negocio es incompleto, pero puede completarse por medio de la ratificación, en éste, es radicalmente nulo e insanable, por cuanto el tercero contratante no es consciente de la falta de poder, desconoce que la eficacia del negocio dependa de las «conditio iuris» de la ratificación.

3. Mas debe tenerse en cuenta: a) El supuesto de hecho contemplado en el artículo 1.259 del Código Civil se limita a una actuación en nombre ajeno por quien carece de facultades representativas suficientes al efecto, sin prejuzgar si el tercero conocía o no tal carencia; ese conocimiento o desconocimiento determinará unas u otras repercusiones jurídicas en la relación entre el tercero y el falso representante, y, en el caso de revocación, entre el tercero y el «dominus», pero resulta irrelevante para la consecución del objetivo perseguido por el precepto cual es la culminación —en caso necesario (cfr. artículo 1.738)— del iter negocial, mediante la aceptación por el «dominus» de lo actuado en su nombre por quien por falta de poder no puede comprometer su esfera jurídica. El carácter fraudulento o diligente de la actuación del supuesto representante (al ocultar al tercero su carencia de facultades representativas o al perseguir de buena fe un beneficio para el «dominus») no puede trascender a la aplicación de un precepto que inspirado en el principio del «favor negotii» pone su centro de gravedad en una facultad del «dominus» para asumir una actuación que en principio no le vincula. Es más, tal como aparece formulada la posibilidad revocatoria del tercero, el precepto está más en consonancia con el supuesto de ignorancia por éste de la falta de representación que con el de conocimiento de tal extremo; b) el supuesto de hecho del artículo 1.259 del Código Civil tanto se produce si el falso representante nunca gozó de poder suficiente al efecto como en la hipótesis de actuación al amparo de un poder que había sido ya revocado y comunicada oportunamente la revocación al apoderado, y al carecer la norma de otras precisiones restrictivas adicionales, ninguna razón autoriza para excluir la segunda hipótesis de su ámbito de aplicación; c) no es admisible la alegación de que la doctrina de los actos propios impide al «dominus» que revocó oportunamente el poder, la posterior ratificación de lo actuado en su nombre, pues es evidente que ni la revocación del poder ni su presentación en el Registro de la Propiedad implican el rechazo de dicha actuación, que, además, podría ocurrir que le fuera desconocida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 5 de diciembre de 1988.—El Director general, José Cándido Paz-Arcs Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Zaragoza.

MINISTERIO DE DEFENSA

29273 REAL DECRETO 1542/1988, de 23 de diciembre, por el que se indulta a don Alfonso Armada Comyn.

Visto el expediente de indulto de don Alfonso Armada Comyn, condenado por sentencia de 22 de abril de 1983, de la Sala Segunda del Tribunal Supremo, a la pena de treinta años de reclusión, pérdida de empleo e inhabilitación durante el tiempo de condena, como autor de un delito de rebelión militar, revisada posteriormente por aplicación de Ley más favorable, resultando la pena de veintiséis años, ocho meses y un día de reclusión mayor e iguales accesorias;

Vistas la Ley 18 de junio de 1870; la Ley 1/1988, de 14 de enero, y el Decreto de 22 de abril de 1938;

De conformidad con el Ministerio Fiscal y con la propuesta efectuada por la Sala de lo Militar del Tribunal Supremo, cuyo informe de 16 de noviembre de 1988 apreció la existencia de motivos de equidad para la concesión de la gracia, a propuesta del Ministro de Defensa y