

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**23692** RESOLUCION de 20 de septiembre de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Elías Campo Villegas y por el Procurador de los Tribunales don José Joaquín Pérez Calvo, en nombre de «Cotton, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria, en virtud de apelación de los recurrentes.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Elías Campo Villegas y por el Procurador de los Tribunales don José Joaquín Pérez Calvo, en nombre de «Cotton, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria, en virtud de apelación de los recurrentes.

#### HECHOS

##### I

El día 1 de julio de 1988, don Alfredo Laffite Thomas y don Carlos Suris Fábrega, en representación de la Compañía «Cotton, Sociedad Anónima», y don Juan Busquets Cuevas, en representación y como apoderado de las Compañías mercantiles «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima», y «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», otorgaron escritura pública de hipoteca cambiaria, ante el Notario de Barcelona don Elías Campo Villegas, en la que en virtud de las relaciones crediticias y comerciales entre ambos, «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», reconoció adeudar a «Cotton, Sociedad Anónima», la cantidad de 18.597.665 pesetas, y para su pago le entregó determinadas letras de cambio que en ese acto avaló la Compañía «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima», y, como superposición de garantía y para asegurar el pago a su vencimiento de las cambiales expresadas, constituyó hipoteca sobre dos fincas de su propiedad en favor de «Cotton, Sociedad Anónima», y de los sucesivos endosatarios o tenedores legítimos de las mismas, en garantía del importe de la totalidad de las letras de cambio que asciende a la cantidad antes citada de principal, más 2.000.000 de pesetas para eventuales costas y gastos y de los posibles intereses de demora referidos hasta el máximo legal. Dicha hipoteca fue aceptada por «Cotton, Sociedad Anónima», actual tenedor de las cambiales garantizadas.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 7 de los de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento porque al actuar el mismo representante don Juan Busquets Cuevas a la vez en representación de la Sociedad «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima», que es hipotecante por deuda ajena, y de la Sociedad «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», que figura como deudora de «Cotton, Sociedad Anónima», se produce un supuesto de autocontratación o conflicto de intereses, sin que conste que el órgano soberano de la Sociedad hipotecante, o sea, la Junta general, haya concedido facultades de autocontratación o haya autorizado o ratificado la constitución de hipoteca, por lo que falta acreditar el complemento de la representación del señor Busquets. Defecto subsanable mediante la aportación de la correspondiente escritura pública en que conste la ejecución del acuerdo de autorización o ratificación de la Junta general de «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima». Se ha practicado anotación preventiva de suspensión por el indicado defecto subsanable por así haberse solicitado por la presentante, donde indican los cajetines puestos al margen de la descripción de las fincas radicantes en la demarcación de este Distrito Hipotecario, por plazo de sesenta días hábiles desde esta fecha. No ha sido objeto de anotación, con la conformidad de la presentante, de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, los siguientes pactos: Cuarto, quinto, letras b), c), d), e), f), g) y h) del pacto noveno, así como la totalidad del pacto duodécimo, de carácter

personal y por ello sin trascendencia real inmobiliaria. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma y plazos señalados en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Barcelona, 14 de septiembre de 1988.—El Registrador.—Firmado: José Manuel García García.

##### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: A) Sobre el contrato.—Que en la escritura calificada no se produce el fenómeno de la autocontratación. Las Compañías «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima», y «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», no celebran contrato alguno entre sí, pues aunque ambas estén representadas en la escritura por la misma persona, la voluntad negocial en las dos Sociedades, se dirige hacia la tercera Compañía: Frente a la acreedora «Cotton, Sociedad Anónima». Los consentimientos que se emiten en nombre de aquéllas van en paralelo hacia esta última, en la que hallan su aceptación y con la que quedan adeudadas y las dos personas jurídicas primeras no emiten manifestaciones de voluntad contractual de la una hacia la otra. B) Que en el instrumento calificado se constituye por «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima», hipoteca sobre sus propias fincas en garantía del pago a su vencimiento de determinadas letras de cambio de las que ella misma es avalista, cuya garantía real se establece en favor de la tenedora actual «Cotton, Sociedad Anónima», y de los sucesivos endosatarios y tenedores legítimos de las mismas. Existe un contrato de hipoteca entre las dos Sociedades citadas, pero el hipotecante no celebra contrato con «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», ni tampoco contrata evidentemente con los otros sujetos que intervienen en las letras de cambio en un concepto u otro. En la hipoteca cambiaria el hipotecante tan sólo garantiza al tenedor el pago a su vencimiento; en la constitución, la relación contractual se establece nada más entre hipotecante y tenedor; y si, en su día, la avalista e hipotecante paga, surgirán para ella derechos y acciones de reembolso frente a los otros obligados cambiarios lo mismo frente a «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», que frente a los demás, pero esto ya son las consecuencias del negocio principal. Precisamente lo único que se solicita del Registro de la Propiedad es la inscripción de dicha hipoteca. C) El reconocimiento de deuda.—En la misma escritura calificada se dibuja un negocio causal de las letras de cambio. A tal efecto «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», reconoce adeudar a «Cotton, Sociedad Anónima», la cantidad de 18.597.665 pesetas, y de este negocio jurídico: 1.º La voluntad negocial del reconocimiento se dirige directamente por la deudora a la acreedora, y, además, aquélla le hace pago mediante la entrega de las letras de cambio allí descritas. En el negocio jurídico de reconocimiento de la deuda «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», consiste en obligarse respecto de «Cotton, Sociedad Anónima» (artículo 1.124 del Código Civil); 2.º En tal reconocimiento de deuda no hay concurrencia de consentimientos entre «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», y «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima»; 3.º Este reconocimiento de deuda es totalmente independiente de la hipoteca que se constituye y es innecesario para el derecho real de hipoteca, pues ésta garantiza la obligación cambiaria, pero no la causal reconocida en la escritura.

##### IV

El Procurador de los Tribunales don José Joaquín Pérez Calvo, en representación de «Cotton, Sociedad Anónima», también interpuso recurso gubernativo contra la calificación anteriormente citada, y alegó: I. Que la relación jurídica-hipotecaria, cuya inscripción se pretende, es un contrato en el cual son partes: La Entidad acreedora, que acepta la garantía, y la Entidad hipotecante, que la constituye. La deudora principal no es parte en el contrato, y éste produce todos sus efectos, al igual que en la fianza (artículo 1.823 del Código Civil), aunque aquélla lo ignore y lo contradiga; «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», no tiene intervención alguna en la garantía real constituida. II. Se trata de una hipoteca cambiaria, que asegura el pago a su vencimiento de las letras de cambio relacionadas en la escritura, y no sólo a su primer tenedor, sino también a los sucesivos endosatarios o tenedores de las mismas, en virtud del endoso. La indeterminación de dichos futuros acreedores da a la hipoteca cambiaria la característica de una hipoteca de seguridad.

La garantía real establecida garantiza unos títulos de crédito, que en lo esencial tienen la consideración de abstractos, al emanciparse de la concreta relación material interna que les dio vida, quedando a salvo de los vicios de que esta relación pudiera adolecer. III. Precede a la constitución de la hipoteca y a la constancia de las cambiales, el reconocimiento de deuda que «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», hace a «Cotton, Sociedad Anónima», siendo distintos los sujetos intervinientes. IV. Como se ha visto, en los dos negocios jurídicos examinados no existe autocontratación y ambos son independientes entre sí, puesto que en la hipoteca cambiaría lo que se garantiza es la cambial, como superposición de garantía de la misma, que es una promesa de pago y un reconocimiento de deuda que hace el librado (deudor), al tomador de la letra (acreedor). El librado, al aceptar la letra, se obliga, reconoce su deuda y promete pagarla. Este título de crédito, por virtud de los sucesivos endosos, sufre variaciones en sus tenedores, de tal forma que el tenedor de la letra en el momento de la ejecución será persona distinta del tomador de la cambial, en el momento de incorporarse a la misma la hipoteca. V. Todas las letras de cambio quedan garantizadas del pago de su importe, a sus respectivos vencimientos, por la hipoteca constituida por «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima». En la instrumentación de cambiales, se considera no existe ningún obstáculo que impida el acceso de la escritura, cuya legalidad se defiende, a los respectivos folios registrales de las fincas hipotecadas, dado que las circunstancias de las Entidades intervinientes, y las personas de sus representantes son las mismas que en el negocio jurídico de reconocimiento de deuda. VI. Donde podría verse un supuesto de autocontratación sería en el aval que «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima», presta a las cuatro cambiales libradas por «Cotton, Sociedad Anónima», y que «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», acepta, representadas por el mismo señor; pero esta tesis no podría mantenerse dada la naturaleza jurídica del aval. Esta es una garantía de carácter objetivo. El avalista no garantiza que el avalado pagará, sino que la letra será pagada. El aval no se da a favor de una persona determinada, sino a favor de la letra y, además, tiene un carácter autónomo. La obligación del avalista y del avalado son dos obligaciones distintas e independientes entre sí; por último, la obligación del avalista es formal, dado que si firma una letra regular se obliga cambiariamente, sin consideración a la causa por la cual presta su garantía. VII. Parte de la doctrina admite que es posible la autocontratación en la esfera de la representación. El representante puede afianzar su propia deuda, o la de un primer representado, con la responsabilidad de un segundo representado, mediante garantías como la prenda y la hipoteca; ya que el fiador o el que constituye hipoteca en garantía de deuda ajena, no contrata con el deudor, sino con el acreedor. VIII. Son varias y distintas las construcciones jurídicas que hace la doctrina sobre el «acto jurídico consigo mismo» o «autocontratación», que resumiendo se puede decir que se sostienen posturas afirmativas de la permisibilidad del «acto consigo mismo» como acto bilateral y como acto unilateral. En todo caso, las primeras exigen: 1) Poder de disposición de una persona sobre dos patrimonios; 2) Existencia de dichos dos patrimonios; 3) Declaración de voluntad exteriorizada de tal forma que no dé lugar a dudas al «animus disponendi», y 4) Reconocimiento o adhesión de dicha declaración de voluntad, por el o los representados, de un modo expreso, tácito o presunto. Tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado, como nuestro Tribunal Supremo, admiten el «acto jurídico consigo mismo», siempre que se den alguna de las circunstancias siguientes: 1) Que queden a salvo los intereses contrapuestos sometidos a la voluntad o voluntades de un mismo sujeto, o sea, que no exista, por tanto, el peligro de que uno de ellos resulte perjudicado, dado que ambos deben ser protegidos; y 2) Siempre y cuando se trate de actos de ejecución. En cuanto a la Dirección General de los Registros y del Notariado hay que citar las Resoluciones de 29 de diciembre de 1922, 30 de mayo de 1930, 30 de noviembre de 1932, 23 de enero y 9 de marzo de 1943, 4 de mayo de 1944, 9 de febrero de 1946, 26 de septiembre de 1951, 30 de junio de 1956, 1 de julio de 1976 y 1 de marzo de 1982. Y, en cuanto al Tribunal Supremo cabe citar las sentencias de 5 de noviembre de 1956, 3 de mayo de 1960, 25 de febrero y 30 de septiembre de 1968 y 23 de mayo de 1977. Por último, en las sesiones plenarias de todos los Registradores Mercantiles de España, celebradas a partir del 20 de abril de 1988, se llegó sobre la materia en cuestión a las siguientes conclusiones: 1. La autocontratación no está prohibida, con carácter general, ni por las leyes, ni en la jurisprudencia, sino únicamente cuando entrañe lesión de intereses para el representado; 2. Las limitaciones de la autocontratación han de interpretarse con carácter restrictivo, fundamentalmente en la esfera mercantil, dada su particular naturaleza; 3. En principio, no es rechazable la inscripción, salvo las especiales circunstancias que puedan concurrir en el caso concreto calificado por el Registrador. Que, en conclusión, comparada la doctrina y la realidad de nuestro derecho positivo, a través de la jurisprudencia, con el examen de los negocios jurídicos contenidos en el documento rechazado por el Registro, se entiende que ninguno de ellos incurre en autocontratación, y que tampoco los mismos reflejan ningún conflicto de intereses sino, en todo caso, concurrencia de los mismos, puesto que la escritura otorgada no persigue otra finalidad que la satisfacción del débito de «Cotton, Sociedad Anónima», por «Textil

Ripollés, Sociedad Anónima», con las garantías prestadas por «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima».

## V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A) En cuanto al escrito del Notario autorizante del documento: 1.º El concepto de autocontratación en relación con el conflicto de intereses. Con el nombre de autocontratación se designa por la doctrina y la jurisprudencia, en base al derecho positivo, todos aquellos supuestos en que un mismo titular actúa en una doble representación poniendo en relación dos patrimonios de tal manera que existe un conflicto de intereses entre éstos. No es un problema sólo de existencia de un contrato, sino que se aplica también a otros actos y negocios jurídicos. Aunque no existiera un contrato propiamente dicho, podría darse la autocontratación si se detecta el conflicto de intereses por la doble actuación del representante de las titularidades de dos patrimonios. Esta misma tesis es la adoptada por la doctrina; y la jurisprudencia se refiere al «conflicto de intereses» como clave de la inadmisión del autocontrato, así las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956 y 21 de febrero de 1968, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1929, 30 de mayo de 1930, 23 de enero de 1943, 26 de septiembre de 1951, 30 de junio de 1956, 27 de noviembre de 1986 y 27 de enero y 10 de febrero de 1987. Este es el sentido de la «autocontratación» en la nota calificadora que se recurre; por ello, no convence la alegación del recurrente: 2.º El conflicto de intereses entre la Sociedad deudora y la Sociedad hipotecante por deuda de aquella. Se estima que existe un claro conflicto de intereses en el caso objeto de este recurso. Por un lado, don Juan Busquets Cuevas actúa en representación de la Compañía mercantil «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», que es la Sociedad deudora de «Cotton, Sociedad Anónima», porque así lo reconoce el representante; y por otro lado, este mismo señor actúa en representación de la Compañía mercantil «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima», hipotecando un inmueble de ésta en garantía de la deuda de aquélla. Hay un beneficio para «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», y un perjuicio para «Comercial Busquets Romagosa, Sociedad Anónima». El representante no puede actuar con el equilibrio necesario en este caso, pues si se decide a garantizar deudas de «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», está beneficiándola, pero perjudicando a la Sociedad hipotecante; y si se decide por no garantizar está perjudicando a la Sociedad deudora y queda beneficiada la hipotecante, al no responder de la deuda. El avalista, fiador o hipotecante por deuda ajena no sólo se relaciona con el acreedor, sino que también tiene una relación con el deudor; y es que en estas hipotecas hay tres tipos de relaciones jurídicas: la del hipotecante con el deudor, la del deudor con el acreedor y la del acreedor con el hipotecante. La nota calificadora se fija en las relaciones entre hipotecante y deudor y ve en ellas un supuesto de conflicto de intereses, aunque luego respecto al acreedor las dos Sociedades representadas por la misma persona vayan en paralelo; 3.º La constitución de hipoteca como acto determinante de la calificación. El problema de la autocontratación es un problema que afecta al «acto constitutivo de hipoteca» y está relacionado con la cuestión de la «legitimación del constituyente de la hipoteca», al tratarse de un apoderado que actúa en representación de dos Sociedades, sin tener facultades expresas de autocontratar; es, por tanto, un problema de requisitos del acto constitutivo y no, como cree el recurrente, del carácter causal o no de las obligaciones cambiarias. Aparte de ello, el artículo 67 de la Ley Cambiaria y del Cheque, de 16 de julio de 1985, no excluye cierto carácter causal de la letra de cambio, y 4.º La configuración de la autocontratación como un supuesto de falta de poder. Existen dos posiciones doctrinales respecto a la sanción en caso de autocontratación: a) Una muy rígida, que interpreta que existe nulidad absoluta, por falta de consentimiento, al no existir propiamente dos declaraciones de voluntad. Esta posición es descartada en la nota calificadora por entender que lo que sucede es que falta la legitimación y porque no es un acto contra ley o prohibido; y b) Otra, que es la actualmente seguida por la mayoría de los autores, que interpreta que, en caso de autocontratación, lo que ocurre es que el representante no tiene legitimación suficiente, porque para ello se necesita poder expreso concediendo facultades de autocontratación y que, en otro caso, el acto ha de ser ratificado como si hubiese sido realizado sin facultades suficientes. Este es el criterio que se ha seguido en la nota calificadora. Por eso se estima aplicable el artículo 139 de la Ley Hipotecaria que exige «poder especial bastante» para constituir hipoteca y, por eso, en la nota de calificación se considera el defecto subsanable mediante la ratificación de la Junta general de la Sociedad hipotecante. B) En cuanto al escrito del Procurador de los Tribunales: 1. Que el recurrente en vez de atenerse a la relación jurídica entre hipotecante por deuda ajena y deudor, que actúan a través de un único representante, y que es la relación jurídica que se considera viciada en la nota de calificación, se centra en su escrito en otras relaciones jurídicas; y también olvida el problema de la constitución de hipoteca y se centra en ulteriores vicisitudes de ésta y de las letras de cambio, que en nada afectan al problema del acto constitutivo inicial y de su validez o nulidad por el

autocontrato. II. Que en la relación entre hipotecante no deudor y parte deudora es donde está el problema, porque al actuar a través del mismo representante, éste puede producir un perjuicio para la Sociedad hipotecante, ya que la Sociedad deudora puede ser insolvente y, como consecuencia de ello, la Sociedad hipotecante vería afectado su patrimonio con la posible pérdida de la finca hipotecada. III. Que la Entidad hipotecante tiene una responsabilidad real que afecta al bien hipotecado de su propiedad y éste es el quid del problema y del perjuicio o lesión que puede sufrir en su patrimonio y de ahí que la nota calificadora exija para su subsanación la ratificación del órgano soberano de la Sociedad hipotecante, que es la Junta general. Se desconoce que la fianza da lugar a relaciones triangulares: entre el acreedor y el deudor, entre acreedor e hipotecante y entre deudor e hipotecante por deuda ajena. IV. Que no se ve qué relación puede tener la cuestión de tratarse de una «hipoteca cambiaria» con el problema de la autocontratación en el acto constitutivo de hipoteca. La especialidad de la hipoteca cambiaria radica únicamente en la persona del acreedor, que es el que en cada momento sea tenedor de la letra; pero ello no tiene nada que ver con las personas del deudor y del hipotecante por deuda ajena ni, sobre todo, con el problema del acto constitutivo de la hipoteca inmobiliaria; éste es un problema previo esencial, que se plantea en el momento inicial del «nacimiento». El Registrador califica el momento de constitución de la hipoteca cambiaria, no las ulteriores vicisitudes de las letras, que plantearán otros problemas en el momento de la ejecución. Por eso, la constitución de las hipotecadas de seguridad no tienen ninguna especialidad en sus requisitos respecto a las que se exigen en las hipotecas ordinarias. Respecto al carácter abstracto de la deuda cambiaria, puede afectar, en su caso, a las letras, pero no a la hipoteca inmobiliaria ordinaria ni al acto constitutivo, que son actos causales en el sistema español. V. Que es significativo que el recurrente reconozca que podría existir autocontratación en el caso del «aval», y, en cambio, no se detenga en la autocontratación resultante de la hipoteca por deuda ajena, que es similar al aval, sólo que de consecuencias mucho más graves respecto a la finca y sobre todo sin tener el carácter autónomo y formal de éste. Por tanto, las observaciones que el recurrente hace sobre el aval, de representar algún argumento, más bien sería para la nota de calificación; sobre todo, teniendo en cuenta que el avalista representado puede oponer la excepción derivada de la viciosa constitución de la hipoteca, conforme al citado artículo 67 de la actual Ley Cambiaria y del Cheque. VI. Que la doctrina se limita a hacer una exposición de lo que dicen los autores alemanes sobre el problema de la autocontratación, señalando las dos opiniones opuestas. VII. Que en cuanto a los últimos apartados del escrito del recurrente son consecuencia de no haber visto que la razón fundamental de la nota calificadora es el conflicto de intereses en el representante de las Sociedades deudora e hipotecante por deuda ajena, por constituir una hipoteca inmobiliaria en garantía de tal deuda ajena, lo que supone un perjuicio para la Sociedad hipotecante, ya que, en caso de insolvencia de la Sociedad deudora o de que no pague la deuda, responderá con la finca de la misma; y por eso, el Registrador, como se ha dicho, exige que se pronuncie la Junta general de la Sociedad hipotecante, otorgando la correspondiente escritura de ratificación.

## VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por dicho funcionario en su informe.

## VII

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1. Que hay que diferenciar enérgicamente el autocontrato del conflicto de intereses. Aquél puede existir con o sin conflicto de intereses, que es lo adjetivo y el autocontrato es lo sustantivo. En el autocontrato una persona actuando con doble representación cierra el negocio jurídico o contrato con su único consentimiento, y la doctrina y la jurisprudencia lo admiten cuando no haya enfrentamiento ni oposición de intereses. Centrar el autocontrato únicamente en la actuación eventual dañosa o beneficiosa del representante de los patrimonios es desviar la figura del mismo. Esta ha consistido, hasta el presente, en la relación negocial establecida por una sola voluntad que anudaba a dos sujetos, y se distingue en esta actuación consigo mismo según aparezca o no el conflicto de intereses que viciará el negocio concluido. Todos los casos resueltos por la jurisprudencia hipotecaria y del Tribunal Supremo responden al concepto que se ha dado del autocontrato. La doctrina emanada del auto recurrido, al seguir la tesis del informe del señor Registrador, puede conducir a resultados sorprendentes que desvirtúan el concepto del autocontrato, tal como ha sido elaborado hasta hoy. En definitiva, la tesis que se impugna extrae el problema del terreno propio de la responsabilidad interna del apoderado para con su principal, y trata de reconducirlo a imponible terreno del autocontrato; con la insostenible consecuencia de transformar una relación puramente obligacional entre apoderado y poderdante, en un vicio de la relación contractual trabada entre apoderado y tercero. 2. Que es evidente que la desventaja patrimonial se producirá siempre

a quien afiance o constituya hipoteca por deuda de otro. La citada desventaja patrimonial para la Compañía hipotecante también se hubiera producido, aun cuando el señor Busquets no hubiera concurrido en nombre de «Textil Ripollés, Sociedad Anónima», para reconocer la deuda de ésta a favor de «Cotton, Sociedad Anónima», y en tal evento nadie podría hablar de autocontrato a pesar de que la desventaja patrimonial para la hipotecante sería la misma, lo que evidencia la inocuidad de aquella desventaja para la validez de la hipoteca.

## VIII

El Procurador recurrente también apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: A) Que conflicto de intereses puede existir en la autocontratación y en la contratación normal, pues en ambas formas de contratación puede darse una desventaja patrimonial para una cualquiera de las partes o un beneficio para ambas partes, y es obvio que para que exista autocontrato entre dos partes, las dos tienen que haber contratado entre sí, lo que no ocurre en el caso que se contempla. B) Que parte de la doctrina considera que la representación no constituye ningún elemento esencial del autocontrato; y C) Que los artículos 138 y 139 de la Ley Hipotecaria no son aplicables al caso de autos; por lo que hay que tachar de superflua la exigencia de la ratificación de la Junta general de la Sociedad hipotecante.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 163, 221, 272-7.º, 299-1.º, 1.459 y 1.713 del Código Civil; 79, 82 y 83 de la Ley de Sociedades Anónimas; 12-II y 13-I de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 135, 136, 255, 267 y 268 del Código de Comercio; la Sentencia de 23 de mayo de 1977, y las Resoluciones de 29 de diciembre de 1922, 23 de enero de 1943, 4 de mayo de 1944, 9 de febrero de 1946, 26 de septiembre de 1951, 30 de junio de 1956, 30 de julio de 1976 y 1 de marzo de 1982.

1. En el presente recurso se debate en torno a la inscribibilidad de una hipoteca constituida en garantía de una deuda ajena, habida cuenta que, según el título calificado, en el que se contiene tanto el reconocimiento de la deuda a garantizar como la constitución de dicha garantía, una misma persona actúa a la vez, en representación de la Sociedad deudora y de la Sociedad hipotecante.

2. Ciertamente, en el supuesto debatido los datos enjuiciados no revelan necesariamente que exista autocontrato, como expresión referida a la hipótesis en que una persona por su sola actuación da origen a una relación contractual entre dos patrimonios distintos cuya titularidad o representación ostenta; el actor, actuando en nombre de dos sujetos distintos, no procede a vincularlos entre sí de modo directo, sino a cada uno de ellos con un tercero, y si bien las relaciones así establecidas guardan una conexión de principalidad-accesoriedad, en la fase anterior al desenvolvimiento de la hipoteca puede no darse vínculo jurídico directo entre deudor e hipotecante. Téngase en cuenta que, por lo general, en la hipótesis de fianza y de hipoteca en garantía de una deuda ajena existe un triple negocio jurídico, entre deudor y acreedor, entre fiador o hipotecante no deudor y acreedor y entre deudor y fiador o hipotecante no deudor, pero este último no es ineludible, pues la fianza o hipoteca pueden establecerse con pleno desconocimiento del deudor (cfr. artículos 1.205 y 1.823-II del Código Civil).

3. Ahora bien, no puede ignorarse que esta relación de subordinación y accesoriedad entre los dos negocios celebrados, recíprocamente dependientes y económicamente contrapuestos (es innegable tanto la repercusión de la prestación de la garantía en la concesión del crédito y en sus condiciones, como el sacrificio patrimonial actual que la hipoteca implica para el propietario gravado, aun antes de su efectividad) provoca, en el caso debatido, una situación similar a la que subyace en la figura del autocontrato «stricto sensu» y que es la que determina las cautelas y prevenciones con que ésta es considerada jurídicamente; efectivamente, en ambos casos, una persona con su sola actuación compromete simultáneamente los intereses de dos patrimonios cuya representación ostenta, en forma tal que no queda garantizada la independencia necesaria entre los procesos de formación de cada una de las voluntades negociales emitidas; no se asegura que en cada uno de ellos haya sido considerado exclusivamente lo más conveniente y beneficioso para el patrimonio afectado; se incide con ello, en la cuestión del ámbito de las facultades representativas conferidas al apoderado y, en este sentido, tanto el criterio de interpretación estricta que ha de regir en la materia (artículo 1.713 del Código Civil) como la aplicación analógica de las soluciones legalmente previstas para casos similares (vid. artículos 221-2.º del Código Civil y 267 del Código de Comercio) imponen la necesidad de específica autorización para la inclusión en el poder conferido de la hipótesis considerada; en otro caso, la insuficiencia de facultades del apoderado viciaría el negocio y determinaría su ineficacia respecto del patrimonio representado (artículos 1.727 del Código Civil y 247 y 253 del Código de Comercio) sin perjuicio de la posible sanación posterior si mediase la ratificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del Registrador.

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

Madrid, 20 de septiembre de 1989.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**23693** REAL DECRETO 1204/1989, de 6 de octubre, por el que se acepta la donación al Estado por el Ayuntamiento de Llanes (Asturias) de un inmueble de 360 metros cuadrados sito en su término municipal con destino a sede de las Oficinas Judiciales.

Por el Ayuntamiento de Llanes (Asturias) ha sido ofrecido al Estado un inmueble de una extensión superficial de 360 metros cuadrados, sito en su término municipal con destino a sede de las Oficinas Judiciales.

Por el Ministerio de Justicia se considera de interés la aceptación de la referida donación.

A propuesta del Ministro de Economía y Hacienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 6 de octubre de 1989.

### DISPONGO:

Artículo 1.º De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley del Patrimonio del Estado se acepta la donación al Estado por el Ayuntamiento de Llanes (Asturias), de un inmueble que se describe como sigue: Edificio denominado Hospital Municipal, sito en la calle de las Fuentes, que consta de bajo y dos pisos, con una extensión superficial de 360 metros cuadrados, linda por todos los vientos con propiedad, y al norte, FEVE; sur, Ramón Hano Díaz; este, carretera de Llanes a la Huera de Meré, y oeste, Conde de la Vega del Sella.

La finca matriz figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Oviedo dos, al tomo 896, libro 590, folio 224, finca número 89.426, inscripción primera.

El inmueble donado se destinará a sede de las Oficinas Judiciales de la villa de Llanes.

Art. 2.º El inmueble donado deberá incorporarse al Inventario General de Bienes del Estado, una vez inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad, para su ulterior afectación por el Ministerio de Economía y Hacienda al de Justicia para destinarlo a sede de las Oficinas Judiciales dependientes de este último Departamento.

La finalidad de la donación habrá de cumplirse de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación de Régimen Local.

Art. 3.º Por el Ministerio de Economía y Hacienda, a través de la Dirección General del Patrimonio del Estado, se llevará a cabo los trámites necesarios para la efectividad de cuanto se dispone en el presente Real Decreto.

Dado en Madrid a 6 de octubre de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,  
CARLOS SOLCHAGA CATALAN

**23694** ORDEN de 5 de septiembre de 1989 por la que se conceden los beneficios fiscales previstos en la Ley 15/1986, de 25 de abril, a la Empresa «Asesoría Galerías Torre, Sociedad Anónima Laboral».

Vista la instancia formulada por el representante de «Asesoría Galerías Torre, Sociedad Anónima Laboral», con código de identificación fiscal A-32105900, en solicitud de concesión de los beneficios fiscales previstos en la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales, y

Resultando que en la tramitación del expediente se han observado las disposiciones de carácter reglamentario que a estos efectos establece el Real Decreto 2696/1986, de 19 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» de 3 de enero de 1987), sobre tramitación de la concesión de beneficios tributarios a las Sociedades Anónimas Laborales en virtud de lo dispuesto en la Ley 15/1986, de 25 de abril.

Considerando que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, y que la Entidad solicitante se encuentra inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Anónimas Laborales, habiéndole sido asignado el número 6.174 de inscripción.

Este Ministerio, a propuesta de la Dirección General de Tributos, ha tenido a bien disponer lo siguiente:

Primero.—Con arreglo a las disposiciones legales anteriormente mencionadas se conceden a la Sociedad Anónima Laboral, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, los siguientes beneficios fiscales:

a) Bonificación del 99 por 100 de las cuotas que se devenguen por las operaciones de constitución y aumento de capital.

b) Igual bonificación, para las que se devenguen por la adquisición, por cualquier medio admitido en derecho, de bienes provenientes de la Empresa de que procedan la mayoría de los socios trabajadores de la Sociedad Anónima Laboral.

c) Igual bonificación, por el concepto Actos Jurídicos Documentados, para las que se devenguen por operaciones de constitución de préstamos sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, incluso los representados por obligaciones, cuando su importe se destine a la realización de inversiones en activos fijos necesarios para el desarrollo de su actividad.

Los citados beneficios tributarios se conceden por un plazo de cinco años, contados desde el otorgamiento de la escritura de constitución y podrán ser prorrogados en los supuestos previstos en el artículo 4.º del Real Decreto 2696/1986.

Segundo.—Igualmente gozará de libertad de amortización referida a los elementos del activo, en cuanto estén afectos a su actividad, durante los cinco primeros años improrrogables, contados a partir del primer ejercicio económico que se inicie una vez que la Sociedad haya adquirido el carácter de Sociedad Anónima Laboral con arreglo a la Ley 15/1986, de 25 de abril.

Madrid, 5 de septiembre de 1989.—P. D. (Orden de 31 de julio de 1985), el Director general de Tributos, Miguel Cruz Amorós.

Excmo. Sr. Secretario de Estado de Hacienda.

**23695** ORDEN de 5 de septiembre de 1989 por la que se conceden los beneficios fiscales previstos en la Ley 15/1986, de 25 de abril, a la Empresa «Velonor, Sociedad Anónima Laboral».

Vista la instancia formulada por el representante de «Velonor, Sociedad Anónima Laboral», con código de identificación fiscal A-78091220, en solicitud de concesión de los beneficios fiscales previstos en la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales, y

Resultando que en la tramitación del expediente se han observado las disposiciones de carácter reglamentario que a estos efectos establece el Real Decreto 2696/1986, de 19 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» de 3 de enero de 1987), sobre tramitación de la concesión de beneficios tributarios a las Sociedades Anónimas Laborales en virtud de lo dispuesto en la Ley 15/1986, de 25 de abril.

Considerando que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, y que la Entidad solicitante se encuentra inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Anónimas Laborales, habiéndole sido asignado el número 2.261 de inscripción.

Este Ministerio, a propuesta de la Dirección General de Tributos, ha tenido a bien disponer lo siguiente:

Primero.—Con arreglo a las disposiciones legales anteriormente mencionadas se conceden a la Sociedad Anónima Laboral, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, los siguientes beneficios fiscales:

a) Bonificación del 99 por 100 de las cuotas devengadas por las operaciones societarias de aumento de capital y de las que se originen por los actos y contratos necesarios para la transformación o adaptación de sociedades ya existentes en Sociedades Anónimas Laborales, así como las que tengan su causa en los actos de adaptación previstos en la disposición transitoria.

b) Igual bonificación, para las que se devenguen por la adquisición, por cualquier medio admitido en derecho, de bienes provenientes de la