

MERCANTIL

SOCIEDAD. ADMINISTRADORES.
MANCOMUNIDAD
(CASO PRÁCTICO)

Núm.
138/2005

JOSÉ MANUEL SUÁREZ ROBLADANO
Magistrado

ENUNCIADO

El que era Consejero Delegado de la Sociedad Anónima «A» que, con arreglo a los Estatutos de la misma y con su cargo en vigor, debía actuar de forma mancomunada con el otro Administrador de dicha Sociedad, otorgó contrato de compraventa de un inmueble propiedad de dicha entidad a favor de un comprador interesado en su adquisición.

La circunstancia de la ausencia de la actuación conjunta del otro Administrador mancomunado de la Sociedad sólo fue advertida en el seno social transcurridos más de diez meses después de la suscripción de la oportuna escritura pública de compraventa antes referida, estimando que se trataba de actuación personal unilateral del citado Consejero delegado y que no podía hablarse de buena fe del tercero comprador ya que lo conocía, merced a la publicidad formal de los Estatutos de la Sociedad Anónima inscritos en el Registro Mercantil. Para conseguir la adecuada restauración de la anomalía producida, merced a la inscrita limitación social de las facultades representativas del Consejero delegado que firmó la escritura de compraventa del inmueble, el asesor jurídico de la sociedad aconseja una previa reclamación extrajudicial al tercero contratante y, en su defecto, la reclamación judicial derivada frente al mismo al carecer de la buena fe propia de los adquirentes protegidos con dicha consideración jurídica.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. ¿Ha de estimarse nula de pleno derecho la actuación negocial contractual de quien actúa sin la precisa representación legal o autorización representativa adecuada?
2. ¿En qué casos puede hablarse de la existencia de una ratificación tácita que confirma una actuación representativa viciada?
3. ¿Siempre que exista publicidad formal de la representación viciada puede hablarse de la existencia de una necesaria protección de los terceros adquirentes de buena fe?

SOLUCIÓN

1. Con la finalidad de concretar la cuestión suscitada en primer lugar, no viene de más recordar que la exigida actuación estatutaria del Administrador Consejero Delegado de la Sociedad Anónima en cuestión en forma mancomunada o conjunta con el otro Administrador de la Sociedad Anónima, restricción a la actuación representativa de aquel que figuraba en los Estatutos inscritos en el Registro Mercantil sin modificación posterior alguna legalmente aprobada, plantea, en primer lugar, la cuestión referida a si la actuación en la venta de un inmueble, tan sólo, del referido Consejero Delegado puede estimarse incurso en la infracción del precepto general establecido al efecto en el artículo 1.259 del Código Civil (CC). Dicho precepto establece que «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante». Pero, partiendo de tal indiscutible declaración legal, tampoco puede olvidarse que aunque sea cierto que el artículo 1.259 del CC declare la nulidad de los actos realizados por quien carece de autorización o representación legal de la persona a cuyo nombre contrata, esa nulidad no es absoluta, sino que puede ser neutralizada por la ratificación expresa o tácita, del *dominus negotii*, confirmándose así el negocio transmisivo.

La aplicación de la expuesta regla al caso propuesto, pues, no puede dar lugar en todo caso a la nulidad de la compraventa instrumentada en la escritura pública otorgada a favor de tercero por el Consejero Delegado de la Sociedad en cuestión, debiendo resolverse la cuestión mediante el adecuado tratamiento de las instituciones jurídicas de la posible ratificación posterior de la representación viciada y de la protección de los terceros adquirentes aun concedores de la limitación estatutaria referida.

2. La referida actuación del Consejero Delegado, que fue conocida en su momento por la Sociedad, no motivó una reacción de la misma, mediante una reclamación extrajudicial frente al tercero comprador, sino pasado un amplio lapso de tiempo desde que tuvo lugar dicho negocio jurídico de venta perfeccionado.

En atención a la existencia del transcurso del dilatado tiempo de diez meses hasta que surgieron discrepancias manifestadas y acreditadas entre las partes contratantes, puede hablarse de la existencia, en este caso planteado y en razón de las expuestas circunstancias concurrentes, de una ratificación de la actuación del Consejero delegado que, aun siendo inicialmente de carácter unilateral y carente del consentimiento preciso y conjunto del otro Administrador mancomunado, acreditó la existencia de una voluntad social saneadora de la operación negocial inmobiliaria efectuada en su día por el Consejero Delegado en solitario.

Serán datos favorables a la deducción de la existencia de una situación de ratificación tácita del negocio cuestionado posteriormente los consistentes en el transcurso del referido plazo de los diez meses hasta el surgimiento de discrepancias, el pago de cantidades a los representantes de la sociedad vendedora mediante transferencias bancarias a nombre de dicha sociedad, la entrega de las llaves del

inmueble vendido y el facilitar su acceso a la parte compradora del mismo, el pago de las amortizaciones de la hipoteca que grave el inmueble y que se constituyó por la sociedad en su día sobre el inmueble vendido al tercero, la ausencia de rechazo de dichos pagos parciales del precio de la compraventa y amortizaciones de la hipoteca que lo gravaba, el disfrute pacífico e ininterrumpido de la posesión del inmueble comprado por el tercero durante el lapso referido de diez meses desde la formalización de la escritura pública de compraventa, la ejecución en dicho inmueble de obras encargadas por la parte compradora que se hayan efectuado de forma ostensible y sin ocultación alguna, etc.

Puede hablarse en definitiva, concurriendo las referidas circunstancias y otras similares que puedan imaginarse, de la verdadera existencia de ratificación tácita posterior saneadora de cualquier deficiencia existente en la prestación del consentimiento para la venta, y, además, de actos propios derivados de esa misma conducta de la sociedad en cuanto tal que no puede luego o con posterioridad ser desconocida por ella pretendiendo ir contra dichos concluyentes y decisivos actos propios. La jurisprudencia viene indicando que «La primera de las razones que hacen rechazable la argumentación y el motivo es que se produjo la ratificación del contrato celebrado sin poder, antes del requerimiento de revocación, ratificación tácita por una larga serie de actuaciones que realizó la sociedad de responsabilidad limitada, que constan acreditadas; ratificación tácita que, en aplicación de esta norma, ha admitido la jurisprudencia; así, sentencias, entre otras anteriores, de 13 de mayo de 1991, 5 de noviembre de 1993 y 26 de octubre de 1999, la cual, esta última, dice, respecto a la ratificación tácita, “la expresión más elemental de ésta es el aprovechamiento de los efectos de lo convenido en el contrato” y esto es lo acaecido en el presente caso. La segunda de las razones se halla en la aplicación preferente del artículo 6.º de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 1953, antes transcrito, frente al artículo 1.259 del CC. En las sociedades, más que de representadas procede hablar de órganos y más que de ratificación de los actos de quien ha actuado como órgano, sin serlo (porque todavía no existe la persona jurídica) de aceptación por la sociedad; la norma transcrita declara la validez subordinada a la inscripción y a la aceptación en un plazo, lo cual no significa a sensu contrario que si no se hace en tal plazo sea inválido, sino que impone una responsabilidad a los gestores, sin perjuicio de la validez si se produce, en la fecha que sea, la inscripción y la aceptación, que es verdadera ratificación. De lo anterior se desprende que no se ha infringido el artículo 1.259 del CC ni la jurisprudencia que se relaciona, que no se aplica a este caso concreto; por ello, se rechazan ambos motivos y se desestima el recurso de casación, con expresa condena en las costas causadas por el mismo, a esta parte recurrente».

3. Respecto a cuáles sean los supuestos de protección de los terceros de buena fe cuando se trate de actuación representativa viciada por contravenir las disposiciones establecidas en los Estatutos sociales publicados mediante la publicidad formal conocida por todos mediante la inscripción en el Registro Mercantil de los mismos, se ha de indicar que, desde el año 1989, se ha venido a sustituir en la institución del Registro Mercantil español el principio o regla de la publicidad material, en virtud del cual se presumía conocido por todos el acto inscrito sin que produjeran efectos frente a terceros los actos o contratos no inscritos salvo que lo conocieran, por el denominado principio de la oponibilidad recogido en el artículo 21 del Código de Comercio (CCom.) y en el 9.º del Reglamento del Registro Mercantil, que tienen el propósito de potenciar al máximo la protección del tercero de buena fe. El artículo 9.º del referido Reglamento es categórico: «los actos sujetos a inscripción sólo serán

oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil» (con lo que deja de ser determinante el dato de la inscripción y prevalece la publicidad a través de un periódico de difusión extrarregistral). El párrafo segundo de este precepto es muy ilustrativo del nuevo sistema, ya que, en beneficio del tercero de buena fe, permite que prevalezca su ignorancia bien intencionada frente a un explícito contenido registral. Literalmente expresa así la norma: «Cuando se trate de operaciones realizadas dentro de los 15 días siguientes a la publicación, los actos inscritos y publicados no serán oponibles a terceros que prueben que no pudieron conocerlos». El último párrafo de este artículo 9.º demuestra el gran espectro que se atribuye a la buena fe del tercero: «La buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción». El cambio operado en la dogmática presuntiva es importante. Hasta 1989 lo que se presumía era que todo el mundo conocía el contenido del registro, pues éste es público para todo el que tiene interés conocido. Desde la reforma, para destruir la presunta buena fe del tercero hay que probar (se produce un desplazamiento de la carga de la prueba, frente a la presunción anterior) que conocía el acto inscrito y no publicado.

La referida interpretación, que es la única admisible actualmente merced a la plena incardinación del derecho español en las pautas del derecho comunitario europeo, plenamente respetuosa en gran medida y con notable amplitud de los terceros de buena fe, de la apariencia del tráfico externo mercantil y de la seguridad de dicho tráfico o negociación, permite afirmar que, en casos de duda y a falta de una prueba firme de la mala fe del tercero contratante, ha de prevalecer la posición contratante de dicho tercero. En el momento presente, pues, se protege firmemente la confianza en la apariencia. La doctrina dominante sostiene que debe ser mantenido en su contrato quien lo celebró de buena fe con un representante aparente. Y esto es lo que ocurrió con la compra del inmueble controvertido. La nueva normativa del Registro Mercantil viene a consolidar una regulación ya decantada en el CCom., en los preceptos referentes al factor. Ya en el siglo pasado se sintió la necesidad de proteger a los terceros de buena fe. Y en el artículo 286 del CCom. se establecía esta doctrina progresiva: los contratos celebrados por el factor de una empresa se entenderán hechos por cuenta del propietario, cuando aquél notoriamente pertenezca a una sociedad conocida, aun cuando se alegue abuso de confianza o transgresión de facultades. El artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas es categórico: cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros. La protección de la buena fe es total en el párrafo 2.º de este precepto, ya que se extiende al aseguramiento incluso de contratos no comprendidos en el objeto social: «La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto es ajeno al objeto social».

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- SSTs de 18 de marzo de 1999 y 4 de febrero de 2005.