

previstos en la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil aplicables al caso y, en particular, que de las Resoluciones de 10 de octubre de 1907 y 31 de enero de 1993, se desprende la validez de la compraventa única de una pluralidad de bienes por un precio conjunto: posibilidad que no está prohibida por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que la revocación de la nota está basada en unas afirmaciones exclusivamente genéricas.

Fundamentos de Derecho

Vistos artículos 1.255, 1.471, 1.479, 1.491, 1.532 del Código Civil; 8, 10, 11 y 38 de la Ley Hipotecaria; 1.489 y 1.514 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Con relación al único defecto de la nota que es objeto de impugnación (no especificarse el precio de remate de cada una de las dos fincas registrales que son embargadas y ejecutadas como una unidad jurídica), ha de señalarse que nada impide en nuestro ordenamiento jurídico la venta alzadamente o en globo de varios bienes o derechos por un único precio (cfr. artículos 1.255, 1.471, 1.479, 1.491, 1.532 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria), especialmente, cuando esos varios bienes integran una unidad económica cuyo valor global sea superior a la de los elementos que lo integran. Y, en consecuencia, tampoco debería haber obstáculo al embargo y remate en procedimiento de ejecución, como una unidad jurídica de lo que en el Registro son varias fincas con su número registral diferenciado, máxime, cuando las partes en el procedimiento nada han objetado a ese modo de ejecución que permitirá, si se trata de una verdadera unidad orgánica, la obtención de un superior precio de remate, con beneficios para todos los interesados.

2. Frente a lo anterior, nada puede objetarse so pretexto de los artículos 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes del Reglamento Hipotecario, pues el precio de remate en tal caso ha de ser único en coherencia con la unidad de lo subastado. Tampoco los artículos 10 y 11 de la Ley Hipotecaria imponen objeción al respecto, pues, al no constituirse constituyere garantía real que obligue a la diferenciación contemplada en el segundo de los de los preceptos citados (sin prejuzgar ahora el concreto alcance del mismo), bastará con expresar que el precio fue global para las dos fincas.

3. Lo que ocurre en el caso debatido es que sobre cada una de las fincas registrales pesaba, al tiempo de iniciarse la ejecución (y así constaba en la certificación prevenida en el artículo, entonces, 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), varias cargas distintas respecto a cada una de las fincas, lo que en conjunción con el derecho de los titulares respectivos al sobrante resultante de la ejecución (cfr. artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y con la presunción legal de independencia jurídica de cada finca inscrita bajo un número registral diferenciado (cfr. artículos 8 y 38 de la Ley Hipotecaria) impide que sin su conformidad se proceda a la enajenación global de aquellas como un todo, enajenación global que creará después dificultades difícilmente superables para repartir el remanente resultante entre cada una de las fincas registrales.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 8 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

4101 *RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Ernesto Fernández Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 15, don Ángel Lucini Casares, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ernesto Fernández Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 15, don Ángel Lucini Casares, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 29 de septiembre de 1984, mediante escritura otorgada ante don José-María de Artola e Idoy, Notario de San Martín de Valdeiglesias, don Ángel P. S. vende a don Ernesto F. F. que compra para su sociedad conyugal la finca que se señala por el precio y condiciones que constan en la escritura.

Don Ángel P. S. interviene en su propio nombre y derecho, y además, con poder de su esposa doña Rosario G. S., en virtud de escritura otorgada en Madrid, el 8 de agosto de 1974, ante el Notario de dicha ciudad, don Ricardo González García, número 2.090 de su protocolo, que a su instancia se acompañará a las copias que se expidan... y manifiesta que dicho poder no le ha sido suspendido, limitado ni revocado, ni haber vinculado la capacidad y estado civil de la mandante.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 15, fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción de la escritura que precede por el defecto subsanable consistente en que, constando inscrita con carácter ganancial de los cónyuges vendedores, don Ángel P. S. y doña Rosario G. S., la vivienda objeto de la referida escritura, en ésta el esposo interviene en su propio nombre y derecho e invoca, además, hacerlo en nombre y representación de su citada esposa en virtud de un poder que el compareciente promete acompañar a la copia de la escritura ahora calificada, pero sin acompañarlo, es decir, que nos encontramos ante un caso de representación alegada pero no acreditada, representación que, por lo demás, en el momento actual, resulta extinguida por fallecimiento debidamente acreditado de la poderdante, lo cual imposibilita su ratificación por ella (artículo 1.259 del Código Civil), si bien no impide la que puedan realizar sus herederos formalmente declarados en el oportuno instrumento notarial, siendo ésta ratificación de los herederos el único medio que en la actualidad permite subsanar el defecto subsanable invocado.» Esta calificación es susceptible de recurso gubernativo formulado en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la nota contra la cual se recurra, por medio de escrito dirigido al Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid, directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia del partido también de Madrid, todo ello de conformidad con el artículo 135 del Reglamento Hipotecario. Madrid, 15 de diciembre de 2000. El Registrador. Firma ilegible.»

III

Don Ernesto Fernández Fernández, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se ha intentado que don Ángel P. S. facilite los datos correctos del poder que su esposa le otorgó en su día, ya que los datos son erróneos, e inexplicablemente dicho señor se niega a facilitarlos. Por otro lado, la esposa ha fallecido y de los posibles hijos habidos en el matrimonio dice que desconoce su domicilio y vecindad. Que habiéndose acudido al Registro Central de Protocolos tampoco se ha localizado la escritura de poder. Que como fundamentos de derecho hay que citar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su primer párrafo. Que hay que destacar lo que dice el artículo 1.301 del Código Civil en relación con el 1.300. Que la nulidad que declara el artículo 1.259 del Código Civil de los actos realizados por quien carece de autorización o representación, no es una nulidad absoluta, sino que puede ser neutralizado por la ratificación expresa o tácita del «dominus negotii», confirmándose así el negocio (Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 1999). Que la doctrina dominante sostiene que debe ser mantenido en su contrato quien lo celebre de buena fe con un representante aparente. Que también hay que significar lo que dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1999. Que en el caso que se contempla, la esposa no ha ejercitado ninguna acción para anular el contrato antes de su fallecimiento, y los hijos tampoco, no ya sólo en los cuatro años que señala el Código Civil sino hasta hoy que han transcurrido más de quince años, y el plazo en cuanto a los hijos comenzó a correr desde el fallecimiento de la madre que es cuando se disuelve la sociedad conyugal por aplicación del artículo 85 del Código Civil. Que ante tal situación de hecho se debe aplicar el artículo 1301 del Código Civil y doctrina expuesta.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que el artículo 1.377 del Código Civil parecía haberse cumplido en el caso concreto de este recurso por el hecho de que el cónyuge vendedor, al

realizar la venta, invocó contar indirectamente con el consentimiento de su esposa, a través del ejercicio de las facultades dispositivas contenidas en el poder otorgado a su favor por aquélla mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ricardo González García el 8 de agosto de 1974, facultades que le habilitan para intervenir en la venta, no sólo en el propio nombre y derecho del vendedor compareciente, sino también como apoderado, en representación de su cónyuge poderdante. Que la circunstancia de que el vendedor no pudo acompañar el citado poder a la escritura de venta, tal y como prometía en la misma, dio lugar frente al Registro a una situación de representación voluntaria alegada pero no acreditada que es el único motivo que fundamenta el defecto subsanable aplicado en la nota de calificación ahora recurrida. Que ante tal situación y dado por supuesto la existencia real y la vigencia del poder al tiempo del otorgamiento de la escritura de venta, cabrían dos posibles soluciones prácticas para subsanar el referido defecto. La primera descansa en la ineludible aplicación del párrafo 2.º del artículo 1.259 del Código Civil. La segunda posible solución es la que tendría su apoyo en la Resolución de 19 de enero de 1989. Que en este caso la ratificación del cónyuge poderdante es imposible de obtener, y la única forma de superar la circunstancia, presupuesto el fallecimiento del cónyuge del vendedor y el carácter ganancial de la finca, era que los herederos de dicha señora, como sucesores universales, en todos sus derechos y obligaciones según el artículo 661 del Código Civil, formalizaran la oportuna ratificación como medio de dar cumplimiento tanto al artículo 1.377 como al 1.259 del Código Civil, anteriormente citados.

V

La Notaria de San Martín de Valdeiglesias, doña María-Luisa de la Calle González, informó que la escritura objeto de este recurso fue autorizada por su antecesor y que no puede aportar dato alguno que complemente los que constan en el expediente, partiendo de los cuales, llega a las siguientes consideraciones: 1. Que al ser un bien ganancial, según el artículo 1377-1.º del Código Civil, es preciso el consentimiento de ambos cónyuges; 2. Que dado que los datos del poder son incorrectos y no ha sido posible determinar las verdades, no cabe obtener copia del mismo a los sólo efectos de su inscripción; 3. Que, por ello, al haber fallecido la esposa que dio el poder y corresponder a los herederos el cumplimiento de las obligaciones contractuales de su causante, siguiendo el criterio de las Resoluciones de 16 de noviembre de 2000 y 23 de septiembre de 1991, habrá que suplir la falta de consentimiento por la ratificación de sus herederos.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en el informe de la Comisión Mixta del Colegio de Registradores y Notarial de Madrid de fecha 23 de julio de 2001, que expresa que el consentimiento de la esposa es necesario (artículo 93.4 del Reglamento Hipotecario y 1377 del Código Civil), siendo la consecuencia que provoca su falta de anulabilidad del contrato celebrado (artículo 1.322 del Código Civil), por lo que exigiendo la seguridad del tráfico de inmuebles que sólo accedan al Registro de la Propiedad los negocios perfectos y válidos dados los fuertes efectos que la inscripción produce (artículos 1.3, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria) no se puede practicar la inscripción del pleno dominio a favor del comprador sin que se acompañe la copia de la escritura de poder, o bien estando ya disuelta la sociedad de gananciales por fallecimiento de la esposa del vendedor, la ratificación del contrato por sus herederos (artículo 1.322 y 1.259 del Código Civil). Que el transcurso del plazo del ejercicio de la acción de anulabilidad es materia reservada al pronunciamiento de los Tribunales, y lo mismo cabe decir de la posesión y ocupación de la finca por el comprador desde el momento de su adquisición como elemento determinante de la adquisición.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que hay que demostrar la existencia de hijos habidos en el matrimonio y se está pidiendo para inscribir en el Registro la vivienda algo imposible y que en el caso de que existan esos hijos se está ante una aceptación tácita de la venta que se trata.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.259, 1.301, 1.322, 1.375 del Código Civil.

1. En el caso objeto de este recurso se debate sobre la inscripción de una escritura de compraventa de un bien ganancial, en la que el vendedor actúa en su propio nombre y derecho y, además, con poder de su esposa que no acredita.

2. De conformidad con los artículos 1.301, 1.322 y 1.375 del Código Civil resulta evidente que para inscribir la venta de un bien ganancial se precisa el consentimiento de ambos cónyuges, y en el caso concreto, al actuar uno de ellos en representación del otro sin acreditar dichas facultades representativas (advirtase que el poder que invoca ni lo exhibe al Notario al tiempo del otorgamiento calificado, ni lo aporta al Registrador al tiempo de la calificación), no puede tenerse por acreditado el consentimiento del cónyuge representado, por lo que el supuesto calificado debe encuadrarse en los previstos en el artículo 1.259 del Código Civil, suspendiéndose la inscripción en tanto no se acredite debidamente la representación invocada, o medie la conformidad del consorte que no intervino en el otorgamiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la nota de calificación del Registrador y el auto apelado.

Madrid, 9 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

4102 *RESOLUCIÓN de 10 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Leonor Martí Sala, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, don José Quesada Segura, a inscribir una escritura de segregación y renuncia abdicativa de dominio, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Leonor Martí Sala, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, don José Quesada Segura, a inscribir una escritura de segregación y renuncia abdicativa de dominio, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

El 25 de noviembre de 1995, doña Leonor Martí Sala, representada por su esposo ante el Notario de Barcelona, don Carlos Cabadés O'Callaghan, otorgó escritura de segregación de las parcelas urbanas números 211 y 215 de una finca de su propiedad, finca registral 48 triplicado, radicada en Caldes de Malavella, partido judicial de Santa Coloma de Farners y renuncia abdicativa, con carácter unilateral, irrevocable y gratuito de las parcelas segregadas.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, fue calificada con la siguiente nota: «Previo examen y calificación del presente documento, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo, he acordado practicar asiento de inscripción en cuanto a la segregación en donde indica los cajetines puestos al margen de las respectivas descripciones de las fincas a favor de Leonor Martí Sala y denegada la inscripción de la renuncia porque la renuncia abdicativa del dominio de los inmuebles no aparece recogida en el número 1 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria como título inscribible, a diferencia de lo establecido en el número 2 del mismo articulado para los derechos reales limitativos del dominio, en los que sí se admite la inscripción de su extinción. Es defecto insubsanable, por lo que no cabe practicar anotación preventiva de suspensión. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, conforme al artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afectación fiscal por plazo de cinco años. Santa Coloma de Farners a 23 de diciembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.