

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2302 *Resolución de 11 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una sentencia que declaraba la nulidad de un contrato de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. J. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 2, don Juan Lucas García Aponte, por la que se suspende la inscripción de una sentencia que declaraba la nulidad de un contrato de compraventa.

Hechos

I

En sentencia dictada el día 21 de mayo de 2021 por doña Eva María Canut Roldán, magistrada-juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 17 de Granada, en el seno del procedimiento de juicio verbal número 131/2020, se declaró la nulidad de la compraventa celebrada entre don F. J. B. y don L. M. C. sobre la finca registral número 5.335 del Registro de la Propiedad de Granada número 2, instándose la cancelación en el Registro de la inscripción de dominio derivada de la anterior compraventa.

II

Presentado mandamiento en el que se insertaba dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Granada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis L.H.).

Notario/autoridad judicial/funcionario: Juzgado 1.ª Instancia número 17 de Granada.

Naturaleza: nulidad de inscripción.

Número protocolo/juicio [sic]/procedimiento: 131/2020.

Fecha de autorización: 06/07/2021.

Fecha de presentación: 21/05/2021

Asiento: 656, Diario: 75.

Hechos:

I

El día treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno fue presentado el documento de arriba referenciado, causando el asiento de presentación número 656, del Diario 75, en el que se sigue procedimiento de juicio verbal número 131/2020, por el que se declara la nulidad de la compraventa celebrada entre F. J. B., como vendedor, y L. M. C., como comprador, de la finca registral número 0/5335, y que fue otorgada en escritura pública de compraventa de fecha dieciséis de julio de mil novecientos noventa y tres, ante la Notaria doña María Soledad Gila de la Puerta, número 1024 de su protocolo, y se ordena cancelar la inscripción de dominio derivada de la anterior compraventa y practicada a favor de L. M. C.

II

Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho,

Fundamentos de Derecho:

I

Según consta en el Registro, la finca registral se encuentra inscrita a favor de don L. M. C. casado con doña J. C. O., por título de compra y con carácter ganancial en virtud de la escritura autorizada el día dieciséis de julio de mil novecientos noventa y tres por la notaria de Maracena doña María Soledad Gila de la Puerta.

En el precedente documento, se sigue procedimiento de Juicio Verbal número 250.2 131/2020 en el Juzgado de Primera Instancia Número Diecisiete de Granada, a instancia de don F. J. B., el vendedor, contra don L. M. C., en el que se ha dictado Sentencia número 161/2021 el día veintiuno de Mayo de dos mil veintiuno por la Magistrada Juez doña Eva María Canut Roldán, en la que se declara la nulidad de la compraventa por simulación absoluta celebrada entre don F. J. B. y don L. M. C. y en consecuencia se ordena cancelar la inscripción de dominio derivada de la citada compraventa.

Al respecto señalar:

1.º A efectos de calificación, es preciso completar los datos-hechos de los que se derivan la adquisición pues, aunque no pueda discutirse el fondo de la resolución judicial sí es calificable, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, y los obstáculos que surjan del registro.

Al no conocerse todos los hechos de los que se deriva la nulidad declarada no puede realizarse la calificación preceptiva al deber de constar los mismos en la inscripción por exigencia del principio hipotecario de especialidad. Para tal complemento de datos se consideraría bastante aportar un testimonio judicial de la demanda que se interpuso en su día si en ella vienen perfectamente determinados.

Sólo cuando se tengan todos los datos necesarios podrá realizarse una calificación completa, global y unitaria, a los efectos del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria.

Artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82 y 96 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; Sentencias de 16 de abril de 2013 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, y de 15 de febrero de 1947, 17 de febrero de 2000, 20 de mayo de 2008 y 21 de octubre de 2013 de la Sala Primera del mismo Tribunal [sic].

Resoluciones de la D.G.R.N. de 21 de noviembre de 2012, 6 de marzo de 2014, 29 de enero de 2015 entre otras. Concretamente, la Sentencia de la Sala Primera del T.S. de fecha 21 de octubre de 2013 en un supuesto en el que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento afirma: "Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte".

2.º Asimismo, y a falta de conocer todos los datos del procedimiento, se hace constar que, según el testimonio de la sentencia, el procedimiento va dirigido únicamente

frente a don L. M. C. sin que intervenga en el mismo la esposa doña J. C. O., la cual es también titular registral.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de la finca. El principio constitucional de protección Jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, art. 24 CE impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de resolución judicial procedente del orden civil, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la DGRN de 14 de mayo de 2015, 4 de febrero de 2016 entre otras. Resoluciones de la DGSGyFp de 21 y 23 de julio de 2021 entre otras.

Acuerdo:

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Lucas García Aponte registrador/a de Registro Propiedad de Granada 2 a día catorce de septiembre del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. B. interpuso recurso el día 15 de octubre de 2021 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Que le ha sido notificado por parte del Registro de la Propiedad número 2 de Granada, acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento cuya inscripción se había solicitado en fecha 31 de agosto de 2021, con asiento número 656 del Diario 75, consistente en nulidad de inscripción por sentencia del Juzgado 1.ª Instancia número 17 de Granada de fecha 21 de mayo de 2021 dictada en juicio verbal (250.2) número 1317, y habiéndose calificado negativamente por ser preciso completar datos-hechos y por no haberse dirigido el procedimiento frente a la cotitular registral doña J. C. O., frente a la misma venimos a interponer con base en lo prevenido en los artículos 66-1.º y 322 de la Ley Hipotecaria, la presente reclamación que tiene su fundamento en las siguientes

Alegaciones

Primera.–El Registrador ha acordado suspender la inscripción del documento por ser preciso completar datos-hechos y por no haberse dirigido el procedimiento frente a la cotitular registral doña J. C. O. (...)

Segunda.–Que interesa a nuestro derecho señalar que:

– La inscripción interesada trae causa un procedimiento judicial seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Granada, con el número de autos de Juicio Verbal (250.2) 131/2020, a fin de dar cumplimiento al mandamiento judicial contenido en la Sentencia número 161/2021, de fecha 21 de mayo de 2021, en la que se ordena cancelar ante este Registro de la Propiedad la inscripción de dominio practicada a favor de don L. M. C., obrante al Tomo 553, Libro 57, folio 138, derivada de la compraventa otorgada en escritura pública de compraventa de fecha 16 de julio de 1993, ante la notaria D.^a María Soledad Gila de la Puerta, al núm. 1024 de su protocolo, por haberse declarado [sic] la nulidad del citado contrato de compraventa.

– Que en el reseñado procedimiento judicial no fue parte ni podría serlo de modo alguno la esposa del comprador don L. M. C., toda vez que no se encuentra legitimada pasivamente para dirigir acción de nulidad contractual alguna dado que no fue parte del negocio jurídico cuya nulidad absoluta por simulación se instó y fue declarada en sentencia, es decir, no se pudo dirigir la acción judicial de nulidad absoluta frente a alguien que no intervino en el contrato cuya nulidad se ha instado, por no ser parte suscribiente del mismo, debiendo ser parte del procedimiento que se ha seguido los intervinientes, como vendedor y comprador, en la escritura ya anulada.

– Que, junto con lo anterior hemos de estar a la naturaleza propia de la nulidad absoluta contractual y los efectos de la misma, por cuanto, habiéndose declarado ésta en la Sentencia de fecha 21 de mayo de 2021, la consecuencia directa es la nulidad radical y absoluta del contrato suscrito, y por ende el contrato es inexistente y es como si no hubiera llegado a existir.

Con esto queremos decir que, habiéndose declarado la nulidad de la compraventa, y siendo el contrato inexistente, el efecto inmediato es que el citado contrato es como si no hubiera llegado a existir, retrotrayéndose los efectos al instante antes de su celebración, por lo que queda anulada consecuentemente la transmisión patrimonial del bien objeto de compraventa, no habiendo formado parte de la sociedad ganancial del matrimonio de D. L. M. C., comprador, por lo que su esposa, de modo alguno, puede ser parte interesada, ni dirigirse contra ella acción judicial de nulidad contractual.

El artículo 1.261.3 CC que establece que "No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 3.º Causa de la obligación que se establezca", puesto que en la simulación absoluta falta la causa del contrato, de manera que la apariencia formal no corresponde con la situación real querida por los contratantes.

La consecuencia jurídica de la simulación absoluta del contrato al ser falsa la causa del contrato, y no existir otra verdadera y lícita, es la nulidad del negocio.

El Tribunal Supremo establece que, en caso de inexistencia de precio en una compraventa simulada, el contrato es inexistente y es como si no hubiera llegado a existir. La consecuencia es que la compraventa queda anulada y vuelve el bien objeto de la compraventa al patrimonio del vendedor como si nada hubiera pasado anulándose las inscripciones que se hayan efectuado en el registro de la propiedad a favor del supuesto comprador (...)

Entendemos, por tanto, que, en virtud de todo lo expuesto, procede la inscripción interesada.

Por lo expuesto

Solicito: Que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos, tenga por formulada reclamación contra la calificación emitida por el Registro de la Propiedad número 2 de Granada, y en atención a los argumentos vertidos en el cuerpo del mismo, revoque la calificación impugnada.»

IV

El registrador de la Propiedad de Granada número 2 emitió informe ratificándose en su calificación el día 28 de octubre de 2021 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1361 y 1377 del Código Civil; 1, 18, 19, 19 bis, 20, 21, 32, 88, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 93, 94 y 144 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de mayo de 2000, 9 de mayo de 2012, 6 de marzo de 2014, 7 de septiembre de 2018 y 16 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio de 2020 y 11 de marzo y 7 de mayo de 2021.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible una sentencia que declara la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre don F. J. B. y don L. M. C. sobre la finca registral 5.335.

En el Registro de la Propiedad, dicha finca consta inscrita a favor de don L. M. C., casado con doña J. C. O., por título de compraventa y con carácter ganancial.

El registrador suspendió la inscripción solicitada porque de la documentación presentada no resultaban suficientes datos o hechos que permitiesen calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y posibles obstáculos del Registro y, en segundo lugar, por no haber sido doña J. C. O. parte en el procedimiento.

El recurrente acompañó junto a su escrito de recurso la demanda que en su día interpuso contra don L. M. C., a los efectos de subsanar el primero de los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación.

2. Con carácter previo debe advertirse, que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por ello, no puede ahora decidirse si la aportación, con el escrito de recurso, de la citada demanda, es suficiente para la subsanación del primer defecto señalado, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo –Sentencia de 22 de mayo de 2000–), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho.

Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador. Es decir, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación; todo esto, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar el título cuya inscripción no se admitió en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso.

3. A la vista de lo anterior, el recurso se limita al segundo de los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, ya que es el único que se recurre.

Reiterada doctrina jurisprudencial libera al acreedor de la carga de demandar a ambos cónyuges cuando ha contratado con uno solo de ellos y no obliga al cónyuge no deudor a que sea parte en el proceso (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1986 y 16 de junio de 1989).

Pero no es menos cierto que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y cualquier modificación de los mismos exige consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento

seguido contra todos aquellos a quien el asiento registral conceda algún derecho (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, la cónyuge del titular registral, que adquirió para su sociedad de gananciales, tiene derechos sobre la finca, pues ésta ingresa en el patrimonio ganancial. De ahí que todos los actos dispositivos sobre la finca requieran su consentimiento (artículos 1377 Código Civil y 93.4 del Reglamento Hipotecario).

4. En el ámbito de los procesos ejecutivos, el Reglamento Hipotecario armonizó las dos circunstancias (carácter ganancial del bien con la inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario) no exigiendo demanda del embargo al cónyuge no titular, pero sí que se notifique la demanda al cónyuge en gananciales que no es formalmente titular registral por no haber sido comprador. Así el artículo 144, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario dispone que: «Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en los apartados 1 o 4 del artículo 93 o en el apartado 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo». Esta misma solución debe entenderse que es la procedente en la resolución de la compraventa enjuiciada, pues deben tener la posibilidad de intervenir todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho, y sin duda lo es la cónyuge del titular registral en gananciales.

5. En conclusión, la resolución judicial de una compraventa, exige la intervención de la cónyuge del adquirente, casado en régimen económico-matrimonial de gananciales, por lo que, al menos, requiere que haya sido notificado de la resolución para la eventual protección de sus intereses, pues el asiento le atribuye derechos sobre la finca. En analogía con la solución ofrecida por el artículo 144 del Reglamento Hipotecario y con la solución dada por este Centro Directivo para la protección de titulares de derechos sobre la finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.