

ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cogolludo.

13704 *RESOLUCIÓN de 13 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ricardo Selles Calvo, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Monover, a inscribir una escritura de ampliación de obra y compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ricardo Selles Calvo, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Monover, doña M.^a Carmen Gómez Durá, a inscribir una escritura de ampliación de obra y compraventa.

Hechos

I

En escritura de 20 de noviembre de 2002 autorizada por el Notario de Pinoso, número 2090 de protocolo, el recurrente don Ricardo Selles Calvo, adquirió de doña Antonia C. P. una finca. En la misma escritura la vendedora declaró una ampliación de la obra construida. La finca está inscrita a favor de la vendedora y su cónyuge don Martín P. A., con carácter ganancial.

La escritura se otorgó en virtud de un Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Novelda de 12 de julio de 2002 recaído en procedimiento de divorcio n.º 320/1993, aclarado por otro de 22 de octubre de 2002, en que el Juez, a la vista de la inasistencia y rebeldía del ejecutado don Martín P. A., marido de la vendedora, y al amparo del artículo 649.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil concedió a doña Antonia C. P. amplias facultades para pactar un convenio de realización del valor, sin necesidad del consentimiento del marido.

II

Presentada la escritura el 21 de noviembre de 2002, en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: Se suspende la inscripción del precedente documento por faltar el consentimiento de uno de los titulares registrales, Martín Pérez Alonso, siendo necesario por ser la finca de carácter ganancial, (artículos 1.375 y 1.377 del Código Civil y artículo 20 de la Ley Hipotecaria); no siendo admisible el suplirlo con un auto judicial, dictado en un procedimiento de apremio derivado de un divorcio (autos número 320/93), por el que se aprueba un acuerdo al amparo del artículo 640 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al estimar que dicho auto es inadecuado para el fin pretendido, por los siguientes motivos: Primero: El convenio previsto en el artículo 640.3.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil trata de evitar la subasta pública, para dar cierta agilidad mejorando el procedimiento procesal, siendo, por tanto un medio excepcional de realización de valor, lo que exige una interpretación estricta en los requisitos necesarios para su aplicación. Segundo: El presupuesto esencial del convenio previsto en el artículo 640.3.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es el acuerdo entre el ejecutante y el ejecutado, presupuesto que no se produce en el presente caso, donde el ejecutado no presta su consentimiento. El consentimiento parece que debe ser un requisito ineludible para la existencia de un acuerdo según la doctrina general de los contratos. (Artículo 1.261 del Código Civil y artículo 640.3.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Tercero: No puede alegarse en contra de la anterior argumentación el último inciso del párrafo 1.º, del número 3 del citado artículo, al decir: «También aprobará el acuerdo... si incluyere la conformidad de los sujetos, distintos del ejecutante y ejecutado, a quienes afectare». Y ello, en primer lugar, porque lo que hace este inciso es ampliar a la conformidad de otros sujetos a quienes en cierta medida podría perjudicar, y pudiendo así aprobarse el convenio, dando plena eficacia al texto al que inmediatamente acompaña y junto con el cual, así como el párrafo siguiente, debe interpretarse. Y, en segundo lugar, porque si las personas a quienes afecta y sobre todo los acreedores y terceros poseedores, deben prestar su conformidad, no pareciendo suficiente una simple citación sino conformidad expresa, no puede ser de peor consideración el propio titular registral. Por todo ello se considera que de practicarse la inscripción, habría indefensión, vulnerando así el principio constitucional de protección de los derechos e intereses legítimos, amparados en el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, tal y como ha entendido la Dirección General de

los Registros y del Notariado en Resoluciones de 25 de junio de 1998, 31 de julio de 1998, 22 de marzo de 2000, 6 de mayo de 2000 y 26 de mayo de 2000, entre otras. Monover a 28 de diciembre de 2002.—La Registradora. Fdo. María del Carmen Gómez Durá.

Presentado de nuevo el documento el 6 de junio de 2003, la Registradora se reitera en la misma calificación, añadiendo que «además no consta la resolución de la aprobación judicial posterior a la realización, donde deben señalarse los demás requisitos necesarios para su inscripción, así como el Mandamiento de cancelación de cargas, todo ello conforme a los artículos. 642 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 133 de la Ley Hipotecaria».

Presentado una vez más el documento el 7 de octubre de 2003, la Registradora vuelve a reiterar su calificación.

Solicitada calificación sustitutiva al amparo del artículo 19 BIS de la Ley Hipotecaria, fue resuelta por el Registrador de la Propiedad de Elche n.º 3 con nota de calificación confirmatoria, de fecha de 3 de diciembre de 2003.

III

Don Ricardo Selles Calvo interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I) Que el ejecutado fue citado al procedimiento y declarado en rebeldía por lo que el Juez conforme al artículo 64.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil acordó que el convenio se suscribiese entre la ejecutante y el tercero interesado, II) Que el auto devino firme el no ser apelado por el ejecutado, lo cual manifiesta su conformidad.

IV

El 5 de marzo de 2004 el Notario autorizante de la escritura formuló alegaciones, solicitando la inscripción de la escritura y la admisión del recurso. El 15 de marzo de 2004 la Registradora emitió su informe y elevó expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1377 del Código Civil, 640 de la ley de Enjuiciamiento Civil, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

1. Una finca aparece inscrita en el Registro a favor de unos cónyuges, como bien ganancial, por haberla adquirido por compra. Producido el divorcio de los titulares y, en procedimiento de ejecución del convenio regulador, se embarga la expresada finca para garantizar una cantidad que el esposo tiene que pagar a la esposa. Como consecuencia del embargo y, a tenor de lo establecido en el artículo 640.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y hallándose el marido en situación de rebeldía, el Juez autoriza a la esposa la realización directa del bien. Se presenta la escritura por la que la esposa enajena, en la que se insertan la autorización para la realización y la aprobación posterior de la misma.

La Registradora deniega la inscripción de la venta por los dos defectos siguientes: falta de consentimiento del marido y, con carácter subsidiario por si no se mantuviera el anterior, falta de la resolución judicial posterior aprobatoria de la realización.

Los compradores recurren.

2. El recurso ha de ser estimado. Hay que tener en cuenta que la realización del bien es la consecuencia del embargo del mismo, para satisfacer la deuda que el esposo tiene con la esposa. En dicho procedimiento la única especialidad radica en que, en lugar de la correspondiente subasta, y siguiendo el camino previsto en el artículo 640.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se autoriza a la esposa para la venta directa. Pero para tal realización no es necesario el consentimiento del esposo ya que éste se halla en situación de rebeldía.

3. En cuanto al segundo de los defectos, consistente en que no existe autorización judicial posterior a la enajenación, también debe revocarse. Tal autorización existe y, aunque sea anterior al otorgamiento de la escritura, es posterior al acuerdo de venta entre la esposa enajenante y los compradores.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la 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, 13 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Monover.