

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5413 *Resolución de 14 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 18 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 18, doña María García-Valdecasas Alguacil, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 21 de septiembre de 2018 por el notario de Barcelona, don Manuel Ángel Martínez García, con el número 2.479 de protocolo, doña M. V. S., actuado en su propio nombre y derecho y en nombre y representación del titular registral de la mitad indivisa de determina finca, don R. U. O. (base en poder otorgado el día 9 de agosto de 2004 para la venta únicamente de dicha finca, aunque se incurra en autocontrato), vendió dicha mitad indivisa a ella misma, que ya era propietaria de la mitad indivisa restante.

En esta escritura se exponía lo siguiente:

«Segundo. Que doña M. S. V., según manifiesta, ha tenido noticia de que don R. U. O. ha vendido por documento privado de fecha veintisiete de octubre de dos mil diecisiete a la sociedad “Nou Ocea, S.L.”, con C.I.F. número (...), su mitad indivisa de la vivienda descrita en el expositivo anterior, habiendo sido valorado en ciento sesenta y cinco mil euros (165.000,00 €), y abonando la parte compradora al vendedor la suma de ocho mil euros (8.000 €) que se estimó en el valor del piso una vez descontada la parte pendiente del préstamo hipotecario que la grava.

Que esa supuesta compraventa no ha accedido al Registro de la Propiedad, y manifiesta la otorgante que no le consta que haya llegado a formalizarse en escritura pública, por lo que no ha producido efecto traslativo de la propiedad, ya que, por otra parte, según manifiesta, ella y su hijo R. L. A. V. han mantenido en todo momento la posesión pública, libre y pacífica de la finca.

Que, no habiendo adquirido la indicada sociedad “Nou Ocea, S.L.” la propiedad de la mitad indivisa del señor U. O., no ha de ejercitar frente a ella adquisición alguna, sino que la compraventa debe ser formalizada por el titular registral de quien la compareciente tiene poder expreso.

Que ella misma ha notificado a don R. U. O. su decisión de adquirir su mitad de la finca por el mismo precio fijado para la sociedad “Nou Ocea, S.L.”, imputando al mismo la parte de las cuotas del préstamo hipotecario que, habiendo debido ser satisfechas por ambos prestatarios, lo han sido en su totalidad por la compareciente. Me exhibe, e incorporo por fotocopia por mí deducida a esta matriz, la notificación del propósito de adquirir que en su día le hizo, manifestando la compareciente no haber recibido notificación ni alegación alguna al respecto.»

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 18, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura de compraventa autorizada por el Notario de Barcelona, don Manuel Ángel Martínez García, el día 21 de septiembre de 2018, número 2479 de protocolo.

Calificado el precedente documento, se suspende el día de hoy la inscripción del mismo, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1.º El documento precedente fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 19 de octubre de 2021, causando el asiento de presentación n.º 341 del Diario 85.

2.º Incidencias a efectos del plazo de inscripción: presentado el día 19 de octubre de 2.021, debidamente liquidada de impuestos.

3.º En dicho documento, don R. U. O. vende a M. V. S. una mitad indivisa de la finca entidad (...), por el precio de 82.500 euros.

Calificación negativa:

1. La suma de las cantidades satisfechas por la parte compradora a la parte vendedora da un resultado de 83.040 euros (65.855 euros + 14.710 euros + 2.475 euros) y el precio de la compraventa es de 82.500 euros, por lo que no coinciden. (Artículo 21, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, artículo 24 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 y artículo 177 del Reglamento Notarial).

Asimismo, el precio por la compra de una mitad indivisa de dicha finca, perteneciente a don R. U. O., se hace parte asumiendo el pago del préstamo hipotecario que grava la finca, es decir, la cantidad de 65.855 euros y parte, con la cantidad de 14.710 euros mediante la compensación de la deuda que dicho señor mantiene con la compradora. Para que la asunción surta efectos no basta con dos personas sean recíprocamente acreedora y deudora, sino que exige, de conformidad con el artículo 1.196.3 del Código Civil, que ambas deudas sean líquidas. Y si bien la deuda del comprador por la compra es líquida, no lo es la deuda del vendedor con la compradora, pues para que una deuda sea líquida su importe debe ser perfectamente conocido por ambas partes y en la escritura no se cuantifica el montante de la deuda que en virtud del pago de las cuotas hipotecarias ostenta la compradora frente al vendedor. Ello impide también saber si la compensación ha sido total o parcial. -Artículos 1158, 1195 y 1196 del Código Civil-.

2. De la escritura resulta por manifestación de la propia compradora que a su vez representa al vendedor, que la mitad indivisa ahora comprada ya fue vendida por su propietario en documento privado. Dado que la falta de consumación de dicha venta sólo resulta igualmente de una manifestación de la compradora, la venta ahora llevada a cabo en la escritura, puede configurar una presunta venta de cosa ajena por lo que el poder alegado en la escritura sólo le facultaría para representar al primer propietario, pero no a representar ni actuar en nombre del posible segundo propietario cuyos derechos no pueden ser desconocidos en el ámbito de la calificación registral.

3. Dado que, en el Registro de la Propiedad, por los fuertes efectos de legitimación (artículo 38 de la L.H.) y fe pública (artículo 34 de la L.H.) que produce la inscripción, sólo pueden inscribirse negocios válidos y perfectos (artículo 33 de la L.H.). Por las circunstancias antes señaladas, existen dudas razonables de que el negocio celebrado en la escritura calificada, tenga dichas características, es decir, que la "validez del acto dispositivo" por lo que resulta de la propia escritura (cfr. artículo 18 de la L.H.), no queda debidamente estructurado ni configurado en la escritura. Por tanto, mientras por declaración de los interesados, especialmente entre ellos el comprador en documento privado, no se reconozcan los hechos relatados y en especial que la venta en documento

privado no ha surtido efecto alguno, la venta de la mitad indivisa no podrá acceder a los libros del Registro.

Fundamentos de Derecho:

1.º El artículo 18 de la Ley Hipotecaria en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2.º El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, con faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinen la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente de cualquier circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción bajo pena de nulidad.

3.º El artículo 24 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862. establece que las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, se identificarán cuando la prestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar la identificación de los medios de pago empleados por las partes.

El artículo 177.2 y 3 del Reglamento Notarial precisa que el Notario deberá incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento de la escritura. Los comparecientes deberán, asimismo, manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados con anterioridad al momento del otorgamiento, expresando además su numeración y el código de la cuenta de cargo. En caso de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura. En caso de pago por transferencia o domiciliación, los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

4.º El artículo 1158 del Código Civil establece que puede hacer el pago cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, ya lo conozca y lo apruebe, o ya lo ignore el deudor.

El que pague por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad.

En este caso sólo podrá repetir del deudor aquello en que le hubiera sido útil el pago.

El artículo 1195 del Código Civil establece que tendrá lugar la compensación cuando dos personas, por derecho propio, sean recíprocamente acreedoras y deudoras la una de la otra.

Y el artículo 1196 del Código Civil establece que para que proceda la compensación, es preciso:

1. Que cada uno de los obligados lo esté principalmente, y sea a la vez acreedor principal del otro.

2. Que ambas deudas consistan en una cantidad de dinero, o, siendo fungibles las cosas debidas, sean de la misma especie y también de la misma calidad, si ésta se hubiese designado.

3. Que las dos deudas estén vencidas.
4. Que sean líquidas y exigibles.
5. Que sobre ninguna de ellas haya retención o contienda promovida por terceras personas y notificada oportunamente al deudor.

La presente calificación negativa determina la prórroga de la vigencia del asiento de presentación causado por el precedente documento, en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación cabe: (...)

Barcelona, a 10 de noviembre 2021.–La Registradora (firma ilegible) Fdo.: María García-Valdecasas Alguacil.»

La calificación se notificó a la interesada el día 17 de noviembre de 2021.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. V. S. interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2021 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primera. En relación al primero de los motivos, esta parte manifiesta que este motivo no se recurre ya que se subsanará el defecto mediante escritura complementaria.

Segunda. En relación al segundo de los motivos en los que la calificación hace referencia, manifestar al respecto que los contratos de compraventa se perfeccionan con la *traditio*, figura jurídica que jamás ha tenido lugar ya que la supuesta venta no se ha formalizado en ningún momento sin llegar a consumarse, viviendo en el mencionado inmueble la aquí compareciente y su hijo R. L., manteniendo la posesión pública, libre y pacífica del inmueble.

Al respecto, el artículo 1461 del Código Civil estipula: “El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.” Entrega que jamás ha tenido lugar.

Si se le diese validez a la valoración del Registrador, vaciaría de contenido los derechos de la Sra. V., ya que ésta compro, con los que los hipotéticos derechos de este tercero, de existir, cederían ante el derecho de la Sra. V. a ejercer el retracto. La Sra. V., compra en ejercicio de un poder vigente, no revocado y que la autoriza a autocontratar, cumpliendo con todos los requerimientos legales, no siendo, en todo caso, esta institución quién deba proteger los intereses del tercero.

En conclusión, las manifestaciones que hizo la Sra. V. son eso, simplemente manifestaciones para que no pudiera ser acusada de ocultación, que carecen de trascendencia registral. Los supuestos compradores no han formalizado en título público su supuesta adquisición, y además no han buscado en momento alguno protección registral, cosa que sí, podrían haber hecho presentando un [sic] demanda y pidiendo anotación preventiva de sus derechos.

Por todo ello, el título presentado no adolece de defecto alguno que pudiera suponer su invalidez no cabiendo hurtar a la Sra. V. su derecho de inscribir, y que la inscripción no va a impedir a vendedor ni a los hipotéticos compradores anteriores de éste defender sus derechos, ya que la Sra. V. no tendrá frente a ellos la protección del artículo 34 LH.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General el día 4 de enero de 2022. Notificada el día 21 de diciembre de 2021 la interposición del recurso al notario autorizante de la escritura calificada y al notario sucesor en el protocolo de aquél, por haberse trasladado el mismo, no se ha recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1095, 1219, 1230, 1259, 1261, 1450, 1462, 1473, 1522, 1732, 1733, 1734 y 1738 del Código Civil; 1, 2, 3, 18, 32, 34 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, número 255/2007, de 5 de marzo, 928/2007, de 7 de septiembre, 344/2008, de 5 de mayo, 759/2009, de 13 de noviembre, 12/2010, 28 de enero, 73/2011, de 11 de febrero, 392/2012, de 27 de junio, 353/2013, de 13 de mayo, 367/2013, de 30 de mayo, 234/2014, de 14 de mayo, y 304/2019, de 28 de mayo de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura de venta, otorgada el día 21 de septiembre de 2018, por la que la apoderada del propietario de una mitad indivisa de una finca, que es propietaria de la mitad indivisa restante, la vende a sí misma en nombre del poderdante –con base en una escritura de poder especial otorgada el día 9 de agosto de 2004 para la venta de dicha participación exclusivamente–, si bien manifiesta que dicho poderdante ya la había vendido a una sociedad por documento privado de fecha 27 de octubre de 2017, aunque no le consta que se haya formalizado en escritura pública y no se ha producido efecto traslativo de la propiedad, ya que ella y su hijo han mantenido en todo momento la posesión pública, libre y pacífica de la finca.

2. En nuestro Derecho, el contrato de compraventa se perfecciona por el mero consentimiento de los contratantes. El artículo 1450 del Código Civil dispone que «la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado».

Según el artículo 609 del mismo Código, la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten, entre otros modos, «por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición». Precisamente, la compraventa es uno de esos contratos que constituyen un título que, si va unido a la tradición (entrega de la cosa, a la que equivale el otorgamiento de la escritura –cfr. artículo 1462–), produce la transmisión de la propiedad al comprador.

En el artículo 1473 del mismo cuerpo legal se establecen determinadas reglas para resolver el conflicto que surge cuando «una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores». Según esas reglas, en tal caso, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble; y, si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Respecto de esta norma, el Tribunal Supremo, en Sentencia número 928/2007, de 7 de septiembre, afirma que, «ante la anomalía de dos o más ventas de una misma cosa por su propietario, es decir, por quien en principio tenía poder de disposición, ofrece una serie de soluciones, según las casos, al estricto problema de cuál de los dos o más compradores vencerá definitivamente en la controversia sobre el dominio de la cosa comprada, pues no debe olvidarse la ubicación del artículo 1473 precisamente en la sección del Código que trata “De la entrega de la cosa vendida”, dentro del capítulo correspondiente a las obligaciones del vendedor». A partir de esta Sentencia es doctrina del Alto Tribunal (reiterada en Sentencias número 73/2011, de 11 de febrero, y 392/2012, de 27 de junio) que el citado precepto legal «es aplicable cuando se da el supuesto de hecho de varias ventas sucesivas de un inmueble por el mismo vendedor, inicialmente propietario y con poder de disposición, también en los casos en que el primer comprador hubiera adquirido la propiedad del inmueble en virtud de la tradición. De acuerdo con la doctrina de la sala si el dominio estaba inscrito a favor del vendedor, aunque realmente lo hubiera transmitido a otro comprador, prevalece el comprador que inscribe si reúne en ese momento la buena fe requerida por el art. 34 LH» (Sentencia número 304/2019, 28 de mayo).

En la Sentencia número 759/2009, de 13 de noviembre, el Tribunal Supremo consideró aplicable el artículo 1473 del Código Civil en un caso –análogo al del presente

recurso— en el que la primera compraventa no había llegado a consumarse por no haberse entregado el inmueble al comprador, a diferencia de la segunda compraventa, que incluso se llegó a inscribir en el Registro de la Propiedad. Por apreciar mala fe en el segundo comprador, concluyó que «aquél que inscribió sin la concurrencia de la buena fe no deviene propietario y si el que compró anteriormente de buena fe no recibió la entrega de la cosa, tiene derecho a que se le dé la posesión y a la elevación a escritura pública del contrato que celebró en documento privado, con la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad deviniendo así en propietario». En esta misma Sentencia se afirma que la buena fe es aplicable al caso de la doble venta de inmueble contemplado en el párrafo segundo del artículo 1473 del Código Civil, aunque no la mencione; y ello con los siguientes razonamientos:

«El concepto de buena fe aplicado al caso de la doble venta consiste en ignorar que la cosa había sido vendida a otro. No es un estado de conducta como ocurre en las obligaciones y contratos sino de conocimiento: el creer o ignorar si la situación registral es o no exacta, respecto a la titularidad registral: así lo expresa la sentencia de 27 de septiembre de 1996 con remisión a otras anteriores. Y añade la de 22 de diciembre de 2000 que el concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales consiste, en su aspecto positivo, en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trate era dueño de ella y podía transmitirle su dominio y, en su sentido negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente (por todas, sentencia de 19 de julio de 1989) (...)

La exigencia de la buena fe al caso de doble venta de inmuebles prevista en el aludido párrafo tercero del artículo 1473 que no la contempla expresamente, se deduce de los principios generales del derecho —ejercicio de los mismos de buena fe— y de relacionar esta norma con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Lo cual ha sido mantenido por una jurisprudencia reiteradísima, desde las antiguas sentencias de 13 de mayo de 1908, 29 de noviembre de 1928 y 31 de octubre de 1929 hasta las recientes de 1 de junio de 2000, 24 de julio de 2000 y 11 de junio de 2004, pasando por las de 30 de junio de 1986, 29 de julio de 1991, 24 de noviembre de 1995.»

Y el mismo criterio se ha mantenido en sentencias posteriores, como, entre otras, la número 392/2012, de 27 de junio, según la cual: «En definitiva, la cuestión viene a desembocar en la apreciación de la situación de conocimiento del demandando respecto de la venta anterior realizada al demandante por la misma vendedora sobre el mismo inmueble, en cuanto ello determinará la existencia o no de buena fe por su parte y poder beneficiarse de lo dispuesto por el artículo 1473 del Código Civil, partiendo de que no resulta necesario un conocimiento acabado y preciso de la transmisión anterior sino que basta un estado de duda sobre ello que el propio interesado no intenta resolver con el fin de aprovecharse de tal preferencia, no bastando ni siquiera el error cuando este ha de considerarse como inexcusable, ya que no cabe premiar un comportamiento de grave negligencia».

3. En el caso del presente recurso es indudable que la compradora ahora recurrente reconoce tener conocimiento de que la participación indivisa objeto de la compraventa había sido ya vendida casi un año antes por el propietario poderdante.

Por otra parte, la aplicación del artículo 1473 del Código Civil tiene como presupuesto que las dos compraventas en conflicto sean válidas; y debe tenerse en cuenta que la compraventa se ha formalizado mediante un poder que bien puede entenderse revocado tácitamente por el hecho de haber vendido el poderdante la participación indivisa a que dicho apoderamiento especial se ceñía, pues, ante esta venta, la apoderada no podía razonablemente desconocer que la voluntad del poderdante era contraria al uso posterior del poder.

Ciertamente, de los artículos 1219 («las escrituras hechas para desvirtuar otra escritura anterior entre los mismos interesados, sólo producirán efecto contra terceros cuando el contenido de aquéllas hubiese sido anotado en el registro público competente o al margen de la escritura matriz y del traslado o copia en cuya virtud hubiera procedido el tercero») y 1230 del Código Civil («los documentos privados hechos para alterar lo pactado en escritura pública, no producen efecto contra tercero»), se desprende que una revocación del poder formalizado en escritura pública, realizada no ya en documento privado sino tácitamente, no puede perjudicar a terceros. Pero dadas las circunstancias concretas del apoderamiento y de la compraventa en el presente caso, no puede reconocerse esa cualidad de tercero de buena fe a la compradora que es apoderada del vendedor (cfr., también artículos 1734 y 1738 del mismo Código).

Por último, el hecho de que a la compradora se le reconoce legalmente el derecho de retracto de comuneros (artículo 1522 del Código Civil) no le autoriza para adquirir la participación indivisa vendida si no es mediante el ejercicio en tiempo y forma de aquel derecho, algo que en este caso no se acredita.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 14 de marzo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.