

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16801 *Resolución de 5 de septiembre 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.

Presentada dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Granada número 2, el registrador se opuso a cancelar la inscripción solicitada por no haberse facilitado al tiempo de la presentación suficientes datos para poder calificar la congruencia del procedimiento seguido ni posibles obstáculos que pudieran surgir del Registro y al no haber intervenido la esposa del demandado, no siendo suficiente a su juicio la mera notificación a posteriori de la sentencia. En el Registro, la finca en cuestión estaba inscrita a favor del referido don L. M. C., casado con doña J. C. O., por título de compra y con carácter ganancial.

II

Presentado nuevamente mandamiento en el que se insertaba dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Granada número 2, junto a una diligencia de notificación, 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 n.º 17 de Granada.

Naturaleza: Nulidad de Inscripción.

N.º protocolo/juicio [sic]/procedimiento: 131/2020.

Fecha de autorización: 06/07/2021.

Fecha de presentación: 30/03/2022.

Asiento: 355, Diario: 77 (...).

Hechos

I. El día treinta de marzo de dos mil veintidós fue presentado el documento de arriba referenciado, causando el asiento de presentación número 355, del Diario 77, 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. Se quiere recalcar antes de todo que con fecha 31 de agosto de 2021 fue ya presentado el documento referido anteriormente causando el asiento 656 diario 75. el mismo fue objeto de calificación negativa el día 14 de septiembre de 2021 quedando prorrogada la vigencia del asiento de conformidad con el artículo 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Presentado el día 15 de Octubre de 2021 escrito de interposición de recurso gubernativo contra la calificación registral emitida con fecha 14 de Septiembre de 2021 por Don F. J. B. que causó la entrada número 6.310, dando lugar conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 114 del Reglamento, a la suspensión de la vigencia del asiento de presentación en la forma y por los plazos que determina el penúltimo párrafo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre.

Con fecha 19 de enero de 2022 se recibió por correo, resolución de fecha 12 de enero de 2022 desde la Subdirección General del Notariado y de los Registros del Ministerio de Justicia, desestimando el recurso interpuesto contra la calificación del Registrador, la cual causó la entrada número 301.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo último del Artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la Resolución de la D.G.R.N. de 12 de enero de 2022 fue publicada en el B.O.E. con fecha 14 de febrero de 2022.

III. 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

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 se observa:

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.

Solo 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 Hipotecario del Reglamento; 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 de Primera del mismo Tribunal.

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 esposa del titular registral figurando inscrita la finca con carácter ganancial.

Se acompaña de Exhorto para la notificación de la sentencia expedido el uno de febrero de dos mil veintidós por el Juzgado de Primera Instancia Número Diecisiete de Granada dirigida a Doña J. C. O., teniendo lugar la misma según resulta de diligencia de notificación el día diez de Febrero del año en curso.

Sin embargo, para la tutela judicial efectiva ex art 24 de la CE, no es suficiente la mera notificación a posteriori de la sentencia dictada, pues además no se trataría en su caso de notificación en fase de ejecución de sentencia para que la notificada alegue lo que estime procedente en defensa de sus derechos, sino que únicamente se le ha hecho llegar la resolución como resolución ya firme y por tanto no susceptible de recurso.

Resoluciones de la DGRN de 15 y 17 de septiembre de 2015 y 1 de marzo de 2016 entre otras.

Hay que partir del hecho de que la sentencia en cuestión ha sido dictada en el orden jurisdiccional civil y no en el contencioso-administrativo por lo que no procede aplicar el criterio establecido por la STS sala de lo contencioso de 16 de abril de 2013.

En definitiva, es preciso que la esposa del titular registral de la finca inscrita como ganancial hubiera sido parte en el procedimiento antes de dictarse sentencia.

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 asiento 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 y 38 de la Ley Hipotecaria. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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, así como la dictada por la misma calificación de este documento, con fecha 14 de febrero de 2022.

STS sala primera de 21 de noviembre de 2017. STC sala segunda de 14 de diciembre de 2015.

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 (...).

Granada, 4 de mayo de 2022 (firma ilegible). Fdo.: Juan Lucas García Aponte.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. B. interpuso recurso el día 9 de junio de 2022 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 30 de marzo de 2022, con Asiento número 355 del Diario 77, consistente en nulidad de inscripción por sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 17 de Granada, de fecha 21 de mayo de 2021 dictada en Juicio Verbal (250.2) n.º 131/, 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 n.º 17 de Granada, con el n.º de autos de Juicio Verbal (250.2) 131/2020, a fin de dar cumplimiento al mandamiento judicial contenido en la Sentencia n.º 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 (...).

Tercera. Que por Resolución de la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha 11 de enero de 2022, que resolvía la reclamación interpuesta por esta parte frente al acuerdo recaído en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Granada sobre la calificación del documento cuya inscripción se había solicitado en fecha 31 de agosto de 2021, con Asiento número 656 del Diario 75, en su "Fundamento de Derecho 5", se razonaba lo siguiente:

"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 [sic] 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." (...)

Pues bien, en orden a ello, a instancias de esta parte, el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Granada procedió a notificar a Doña J. C. O., cónyuge del demandado (...)

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 emitió informe el día 23 de junio de 2022, ratificándose en su calificación, 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, 11 de marzo y 7 de mayo de 2021 y 11 de enero de 2022 sobre este mismo asunto.

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 una finca que consta inscrita en el Registro a favor de don L. M. C., casado con doña J. C. O., por título de compraventa y con carácter ganancial.

En el procedimiento, la demanda se dirigió exclusivamente contra don L. M. C. Tras una primera calificación negativa por parte del registrador del documento presentado por falta de intervención de la esposa, ratificada por este Centro Directivo, se presenta junto con la sentencia una diligencia de la que resulta que la misma ha sido notificada a doña J. C. O.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque de la documentación presentada no resultan suficientes datos o hechos que permitan calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y posibles obstáculos del Registro y, en segundo lugar, por no haber podido intervenir doña J. C. O. en el procedimiento, considerando insuficiente la mera notificación a posteriori de la resolución firme recaída.

El recurrente no impugna el primero de los defectos y, en cuanto al segundo, sostiene que la notificación de la sentencia a doña J. C. O. es suficiente para dar cumplimiento a lo exigido por el registrador en su primera nota de calificación sobre este mismo asunto (confirmada en Resolución de 11 de enero de 2022 por este Centro Directivo), ya que no se puede dirigir la acción judicial de nulidad absoluta frente a alguien que no ha intervenido en el contrato cuya nulidad se insta.

2. 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.

Como ya señaló este Centro Directivo en este mismo caso en su Resolución de 11 de enero de 2022, existe reiterada doctrina jurisprudencial que libera al acreedor de la carga de demandar a ambos cónyuges cuando se 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).

Esta afirmación resultaría aplicable al presente supuesto, en que el contrato de compraventa cuya nulidad se declara se celebró entre don F. J. B. y don L. M. C. No obstante, al estar don L. M. C. casado al tiempo de la adquisición con doña J. C. O., en régimen legal de gananciales, la finca les pertenece –y con este carácter se inscribió en el Registro– como «presuntivamente ganancial», de acuerdo con los artículos 1361 del Código Civil y 93, 94 y 95 del Reglamento Hipotecario.

Como se ha señalado en otras muchas Resoluciones, 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 el 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 y Sentencias del Tribunal Supremo 4 de abril de 1988, 22 de noviembre de 1996 y 15 de febrero de 1999).

3. Este criterio se ha flexibilizado, por analogía con el supuesto del supuesto artículo 144, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario, admitiéndose que no sea necesario que se demande al cónyuge que sea sólo titular registral en gananciales, bastando con una notificación que le permita intervenir en el procedimiento. Por ello, al menos, se le tiene que notificar la demanda –y no sólo la sentencia–, a fin de que pueda intervenir en él haciendo valer sus derechos y respetándose así su derecho a la tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24 de la Constitución Española.

4. En conclusión, en el presente caso, la resolución judicial de la compraventa exige la intervención del cónyuge del adquirente, casado en régimen económico-matrimonial de gananciales, aunque no haya sido parte en la compraventa. Dicha intervención requiere que, al menos, le haya sido notificada la demanda, o bien que el juez, en su caso, expresamente reconozca en resolución firme que con la notificación de la resolución recaída en el procedimiento debe entenderse que la esposa ha tenido suficiente intervención en el procedimiento, no correspondiendo dicha apreciación en ningún caso al registrador.

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, 5 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.