

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7188 *Resolución de 26 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Elche n.º 4 a inscribir una sentencia dictada en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don J. R. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Elche número 4, doña María José Quesada Zapata, a inscribir una sentencia dictada en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Elche se tramitó el procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales número 1117/2011 en el que recayó sentencia el día 12 de enero de 2012 por la que se señalaba como hechos que la finca registral número 49.674 fue adquirida en cuanto a la nuda propiedad por don J. R. F. y doña M. E. J. G. R., por su título de compra para la sociedad conyugal en virtud de una escritura otorgada ante el notario de Elche, don José Manuel López Laborde, el día 3 de julio de 1980, acordándose la modificación de ese título para la exclusión del activo de la sociedad de gananciales, siendo la causa de dicha exclusión que aquel negocio de compraventa no fue tal sino que fue simulado y que, en realidad, era una donación.

II

Presentado mandamiento librado por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Elche, conteniendo la sentencia antes referida, en el Registro de la Propiedad de Elche número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María José Quesada Zapata, registradora de la Propiedad titular de Elche número cuatro y su distrito hipotecario, provincia de Alicante, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Certifico:

Entrada Número: 2608/2019.

Protocolo: 1117/2011.

Diario/Asiento: 35/1241.

Presentante: P. M., M. A.

Fedatario: Juzgado de Primera Instancia número 6.

Calificación negativa de suspensión.

Previo examen y calificación del título anteriormente referenciado, mandamiento expedido el día 2 de julio de 2019, comprensivo de Sentencia número 8/2012, dictada el 12 de enero de 2012, por Don J. L. A., con sus documentos complementarios, suspendo la inscripción solicitada por los siguientes defectos:

Primero.

– Hechos: La finca registral 49.674, fue adquirida en cuanto a la nuda propiedad por don J. R. F. y M. E. J. G. por su título de compra para la sociedad conyugal, en virtud de una escritura otorgada ante el Notario Don José Manuel López Laborde el día 3 de julio de 1980, en la citada Sentencia se ordena la modificación de dicho título, para la

exclusión del activo de la sociedad de gananciales, siendo la causa de dicha exclusión que aquel negocio de compraventa no fue tal sino que fue simulado, y que en realidad era una donación, necesitando al menos, que el procedimiento que dictamine dicha simulación, ambas partes del negocio sean parte en el procedimiento.

– Fundamentos de Derecho: el artículo 24 de la CE establece el principio de tutela judicial efectiva, que aplicado al caso concreto, y apoyado en los fundamentos del derecho hipotecario recogidos entre otros en los art 40 LH, 34 LH, 20 LH, viene a determinar la necesidad de que la persona que en su día vendió por un precio determinado y estableció en una escritura pública que generó un asiento en el registro de la propiedad, una causa y un precio determinado, ahora sea parte en el procedimiento judicial [sic] que dictamina que aquella venta y aquel precio no fueron tales y que lo que realmente se hizo fue una donación.

Observaciones.

Los defectos señalados se consideran subsanables, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar los mismos durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se reciba la notificación de la presente calificación.

Contra la presente calificación (...)

Elche a fecha del sello electrónico que a continuación se expresa. La Registradora de la Propiedad Fdo.: María José Quesada Zapata. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Quesada Zapata registrador/a de Registro Propiedad de Elche (Elx) a día uno de Octubre del año don mil diecinueve.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma conforme al cuadro reglamentario a la registradora de la Propiedad de Cocentaina, doña María José Renart Espí, quien ratificó el día 30 de octubre de 2019 íntegramente la calificación inicial.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. R. F. interpuso recurso el día 3 de diciembre de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«I. (...)

V. Entendemos que tanto el art. 20 como el 40 de la Ley Hipotecaria exigen que en el procedimiento judicial se demande al titular registral de los derechos cuya rectificación se pretenda, señalándose en el primero de los preceptos citados que no se podrá tomar anotación “si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento” y en el segundo que “en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho...”, esto es, la legitimación pasiva corresponde a quienes sean titulares, según Registro, del derecho que se pretende rectificar.

En este caso, la rectificación que se pretende del asiento -que sólo es el carácter privativo del inmueble- tan sólo podría perjudicar a la ex esposa y ella fue parte en el procedimiento, siendo que obviamente tal rectificación a nadie más podría perjudicar y, aún menos, a quien ya no es el titular del derecho que se pretende rectificar, que recordemos es únicamente la nuda propiedad de la finca, cuestión que se dilucidó, como correspondía -art. 808 deja L.E.C.-entre los cónyuges. En dicho procedimiento judicial no sólo no ostenta legitimación alguna el otrora vendedor de la finca, sino que además el vendedor en ningún caso es el titular registral del derecho que se pretende rectificar -que

es la nuda propiedad del inmueble- y, por lo tanto, el Registro no le confiere ningún derecho al respecto.

Al respecto, es muy ilustrativa la Resolución de 23 de febrero de 2018 de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que se viene a contemplar un supuesto similar al que nos ocupa de rectificación del asiento registral en cuanto a la naturaleza –ganancial o privativa– del bien adquirido y tras señalar que sólo procedería tal rectificación “(...) con la conformidad del interesado que posea el título inscrito y, en su defecto, mediante resolución judicial” subraya que “(...) al estar la finca inscrita para la sociedad de gananciales de doña M. F. M. M. y de su esposo F. R. D., dicha inscripción no podría rectificarse por la sola petición de la solicitante, pues se exige también la de su esposo, hoy difunto, según declara. Habiendo pues fallecido éste, los derechos que él tenía han pasado a sus herederos, por lo que, aun en el supuesto de que el registrador calificante del título presentado estuviera convencido de que las inscripciones son erróneas, sólo podría rectificarlas por su cuenta con la petición de la señora M. y del señor R. o, en su caso, de los herederos de éste, que no comparecen. De no firmar la solicitud de rectificación los herederos del fallecido, debidamente acreditados por el correspondiente título sucesorio, las inscripciones vigentes sólo podrán ser rectificadas por resolución judicial firme, por lo que la interesada deberá dirigir la correspondiente demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (los herederos de su esposo fallecido)...” calificación que fue confirmada por ese Centro Directivo, si bien con la advertencia de que su fundamento debe serlo la letra c) del art. 40 L.H., y no la d) de dicho precepto.

Obsérvese que se exige que la demanda judicial se dirija contra todos aquellos a quienes el asiento registral que pretenda rectificarse otorgue algún derecho y se señalaba que éstos eran “los herederos del esposo” que es parte adquirente. y no al vendedor de la finca, quien tras enajenar la misma va no era titular registral del derecho que se pretendía rectificar y, por tanto, no podía verse afectado por la concreta rectificación pretendida, que afectará sólo a los cónyuges (o en su caso a sus herederos), quienes por tal motivo deben ser parte en el procedimiento judicial ex arts. 806 y ss. L.E.C.), pero nunca al vendedor que transmitió su derecho y va no es titular registral del mismo ni puede verse afectado por tal rectificación.

Y en la misma línea argumental la Resolución de 7 de octubre de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado señalaba que “en nuestro sistema registral todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él”, de forma que se protege el derecho de los titulares registrales actuales del derecho que se pretenda rectificar, y no de anteriores titulares históricos de la finca.»

V

La registradora de la Propiedad de Elche número 4, doña María José Quesada Zapata, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 15 de marzo de 2017.

1. El presente recurso tiene como objeto la calificación de una sentencia dictada en un procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales. Dicha sentencia acuerda excluir del haber ganancial liquidable una finca que aparece inscrita en cuanto a la nuda propiedad a favor de ambos cónyuges, porque entiende que la compraventa por la que estos realizaron la adquisición, en realidad era una donación encubierta y que existió simulación.

La registradora deniega la inscripción porque entiende que es necesario para declarar la simulación que en el proceso judicial no solo hayan intervenido los dos cónyuges titulares registrales, sino también el vendedor que en su día otorgó la escritura que ahora se declara incurso en simulación contractual.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho - lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, que es el constituye el objeto de este recurso, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo imponen al registrador la obligación de asegurarse de que no pueda modificarse el contenido de los asientos registrales, ni siquiera en los casos en los que se declara la nulidad o falsedad del título que los motivó, sin que quede acreditado que en el procedimiento en el que se ha acordado dicha ineficacia han tenido la adecuada intervención los titulares registrales afectados.

Por esa razón, en un caso en el que se declara judicialmente que el título que provocó la inscripción, aunque inicialmente se calificó como compraventa, realmente era una donación, dado que existió una simulación contractual, teniendo esto como consecuencia que la titularidad de la finca pase de ser ganancial a privativa del esposo, para que se pueda practicar la rectificación del asiento registral correspondiente, es imprescindible que en el procedimiento judicial hayan participado, como ocurre en el caso objeto de este recurso, los dos cónyuges a cuyo favor figura inscrita la finca como ganancial.

4. Sin embargo, la registradora exige que también haya sido demandada el anterior titular registral que transmitió la finca en el negocio que ahora ha sido calificado como donación, a consecuencia de declaración de simulación contractual.

A juicio de este Centro Directivo esta exigencia no puede mantenerse. En primer lugar, porque ni el principio de legitimación registral, ni el de tracto sucesivo imponen que para modificar un asiento tengan que intervenir otras personas que las que aparecen como actuales titulares según el Registro. Y, en segundo término, porque las cuestiones referidas a la adecuada constitución de la legitimación pasiva en el proceso judicial, en tanto no afecten a la necesaria intervención de los titulares registrales, son apreciadas por el juez en el procedimiento, sin que pueda el registrador, dentro del respeto a los

límites que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece para la calificación de los documentos judiciales, revisar tal extremo.

Por tanto, habiendo sido parte en el procedimiento judicial los dos cónyuges que aparecen como titulares registrales de la finca, y no habiéndose apreciado en dicho procedimiento la existencia de un defecto en la legitimación pasiva, no puede la registradora revisar el fondo de la resolución judicial exigiendo la intervención procesal de otras personas distintas de los actuales titulares registrales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 26 de febrero de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.