

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20074 *Resolución de 30 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la propiedad de Pontedeume, por la que se suspende la inscripción de dos escrituras de rescisión de contrato de cesión de fincas por alimentos.*

En el recurso interpuesto por don T. B. R. contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la Propiedad de Pontedeume, doña Marina Rey Suárez, por la que se suspende la inscripción de dos escrituras de rescisión de contrato de cesión de fincas por alimentos.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada por doña J. C. F. y don T. B. B. ante el notario de Mugaros, don Luis C. Landeiro Aller, el 11 de diciembre de 1991, los comparecientes, tras exponer que por escritura de 30 de diciembre de 1988, otorgada ante el mismo notario, doña J. C. F. cedió por alimentos a don T. B. B. dos fincas del término municipal de Mugaros y que la cesión quedaba sujeta a la condición resolutoria de que el cesionario atendiese y cuidase a la cedente, disponen que por imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, acuerdan rescindir el contrato pasando las fincas descritas a ser propiedad de la cedente. Idéntico contenido ofrece, respecto de la escritura inmediata anterior y con relación a otras nueve fincas del mismo término municipal, la escritura otorgada por don T. B. V. y su cónyuge doña F. C. F. y el propio cesionario don T. B. B. el mismo día y ante el propio notario.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Pontedeume copia autorizada de la escritura autorizada por el notario de Mugaros, don Luis C. Landeiro Aller, el 11 de diciembre de 1991 con el número 1.504 de su protocolo, por la que doña J. C. F. y don T. B. B. rescinden el contrato de cesión de dos fincas del término de Mugaros a cambio de alimentos por imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, que ha sido presentado a las 10:49 horas del día 27 de abril de 2011, bajo el Asiento 759 del Diario 70 el mismo ha sido calificado negativamente, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Por escritura autorizada el día 11 de Diciembre de 1.991 ante el Notario entonces de Mugaros, don Luis C. Landeiro Aller, número 1.504 de protocolo, doña J. C. F. y don T. B. B., de mutuo acuerdo, convienen en rescindir el contrato formalizado a medio de la escritura que ha motivado las inscripciones primeras de las fincas 7.563 y 7.564 de Mugaros, por imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato. Del examen de los Libros del Registro resulta que las fincas 7.563 y 7.564 de Mugaros figuran inscritas a favor de don T. B. B., casado con doña F. V. R., para su sociedad conyugal, por título de cesión bajo condición resolutoria de cuidados y asistencia, resultando de sus respectivas inscripciones primeras, la aceptación de la transmisión de las fincas por don T. B. para su sociedad conyugal. Fundamentos Jurídicos Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, «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». En concordancia con el anterior, el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, «El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como 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 determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su primer párrafo establece «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Este artículo regula el principio de tracto sucesivo, principio básico en nuestro Derecho Hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–, y complemento indispensable del artículo 24 de la Constitución. Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de resolución de contrato de cesión de bienes a cambio de alimentos por cumplimiento de la condición resolutoria inscrita y aplicación del principio de tracto sucesivo. Resoluciones de fechas 8 de Junio de 2007 y 1 de abril de 2011 «(...) el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguarda judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución». «Los asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales. La rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho». El artículo 93 del Reglamento Hipotecario, dispone: «(...) 4. Los bienes adquiridos a título oneroso por uno solo de los cónyuges para la sociedad de gananciales se inscribirán con esta indicación, a nombre del cónyuge adquirente. Para la inscripción de los actos de disposición de estos bienes se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo y para la de los actos enumerados en el apartado 2 del artículo siguiente, se estará a lo que en él se dispone». Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 28 de diciembre de 1995 y 4 de abril de 2006. «dado que en materia de gananciales rige el principio de codisposición, ni la sola conducta de uno de los cónyuges, ni la decisión judicial que la suple basta para entender que es plenamente válida la enajenación del bien ganancial; lo contrario implicaría el desconocimiento flagrante del principio constitucional del derecho a la tutela jurisdiccional de los propios derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española)». «La especial naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales que este Centro ha calificado como de comunidad germánica y la sujeción de los bienes a un especial régimen de responsabilidad incluso por actuaciones de uno sólo de los cónyuges que sean a cargo de la sociedad; la presunción de ganancialidad existente en nuestro Derecho unido a la presunción de existencia y validez de los pronunciamientos registrales (artículos 1, 32, 38, 34, 37 y tantos otros de la Ley Hipotecaria, basada en la presunción de legalidad de la escritura pública (artículo 17 bis de la Ley del Notariado) conllevan la imposibilidad de acceder a la inscripción, toda vez que no aparece que en las actuaciones judiciales haya tenido intervención alguna el otro cónyuge». El Registrador que suscribe, teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerda suspender las inscripciones solicitadas sobre dichas fincas, por figurar inscritas a nombre de don T. B. B. para su sociedad conyugal y por título de cesión, no constando el consentimiento del cónyuge, doña F. V. R., conforme a los preceptos reseñados. La presente calificación

negativa, determina la prórroga (...) Pontedeume, a 14 de mayo de 2.011. La Registradora: (Firma ilegible, aparece un sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora) Fdo. Doña Marina Rey Suárez». Idéntica nota se extendió en la misma fecha a la escritura autorizada por el mismo notario, el mismo día y con el mismo contenido, en relación a otras nueve fincas de Mugardos, otorgada por los cedentes don T. B. V. y doña F. C. F. y el mismo cesionario don T. B. B., con el número de protocolo inmediato siguiente.

III

Las notas de calificación, que fueron notificadas al interesado el día 6 de junio de 2011, son recurridas ante esta Dirección General por don T. B. R., en virtud de escrito presentado el 22 de junio de 2011 por don T. B. B., en el que alega que discrepa de la interpretación realizada del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, relativo al tracto sucesivo, así como de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de resolución de contrato de cesión de bienes a cambio de alimentos por cumplimiento de la condición resolutoria inscrita y aplicación del principio del tracto sucesivo. Así, cree el recurrente que la registradora incurre en error de apreciación de los hechos relacionados con las inscripciones solicitadas puesto que en las escrituras de cesión cuya resolución se pretende no compareció el cónyuge del cesionario, de modo que en la rescisión intervienen las mismas personas que otorgaron la cesión, al amparo del artículo 1124 del Código Civil. Queda claro que los cedentes y el cesionario mutuamente reconocen que es imposible el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la cesión de bienes por alimentos, por lo que la rescinden, y no siendo tal acuerdo contrario a Derecho, es evidente que debe surtir todas sus consecuencias, sin impedir las inscripciones solicitadas. Las propiedades estaban sujetas a condición y hasta que ésta se cumpla no existe cesión o, si hubiere existido, debe deshacerse o anularse, precisamente por incumplimiento o imposibilidad de cumplimiento. Quien está obligado al cumplimiento es el esposo cesionario, por lo que no puede requerirse autorización de su cónyuge, lo contrario supondría dejar en manos de un tercero no interviniente (el cónyuge del cesionario) tanto las consecuencias de la cesión como su rescisión o resolución.

IV

La registradora emitió informe el día 18 de julio de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 6, 1114, 1255, 1257, 1347.3, 1377 y 1384 del Código Civil; 20, 40, 82 y 107.1 de la Ley Hipotecaria; 58.2, 93.4, 175.6 y 178.5 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre de 1996, 15 de junio de 1998, 20 de diciembre de 1999, y 22 de enero de 2001.

1. Están inscritas en el Registro de la Propiedad determinadas fincas a favor de un cesionario, para su sociedad conyugal con su consorte, con la obligación de prestar alimentos a los cedentes. Se plantea ahora en este expediente si pueden inscribirse las escrituras de resolución de los contratos de cesión, ante la imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones contraídas, produciéndose la reinscripción a favor de los cedentes, con la sola intervención –junto con los cedentes– del cesionario que otorgó la escritura de cesión cuya resolución se pretende. Según la nota de calificación es preceptiva la participación, además, del cónyuge del cesionario.

2. De acuerdo con el principio de relatividad de los contratos consagrado en nuestro ordenamiento jurídico, en los artículos 1255 y 1257 del Código Civil, éstos sólo producen su eficacia entre las partes que los otorgan y sus herederos, de modo que los otorgantes –o, en su caso, sus herederos– podrán variar su contenido, darlo por cumplido, resolverlo

de mutuo acuerdo o incluso renunciar a los derechos concedidos, siempre que tales actos no sean contrarios al interés o al orden público ni perjudiquen a terceros –artículos 6.2 y 1091 del Código Civil–.

3. Ahora bien, en el ámbito relativo al régimen económico matrimonial de gananciales, nuestro sistema determina la atribución de ganancialidad sin necesidad de intervención de los dos titulares, de modo que el bien adquirido para la sociedad conyugal debe ser considerado ganancial cuando en un contrato translativo oneroso –como es la cesión de propiedad a cambio de alimentos–, el cesionario adquiere y manifiesta que dicha adquisición lo es para la sociedad de gananciales. En estos casos se practica la inscripción a favor del cesionario con esta indicación conforme a lo dispuesto en el artículo 93.4 del Reglamento Hipotecario –que a su vez se funda en el artículo 1347.3 del Código Civil–. Existe así una presunción de ganancialidad que se produce ex lege mientras no se pruebe fehacientemente el carácter privativo de la contraprestación (véase artículo 1361 del Código Civil).

De esta forma, habiéndose verificado por medio del contrato realizado por uno solo de los cónyuges una adquisición de bien ganancial, este bien debe quedar sometido, en cuanto a su gestión, a las reglas que para los bienes gananciales se establecen en la Ley, las cuales habrán de imponerse al anteriormente referido principio de relatividad contractual.

4. Queda, pues, calificar si el acto de pérdida del derecho como consecuencia de la resolución del contrato por mutuo disenso es un acto de mera administración, y por tanto realizable por sí solo por el cónyuge adquirente (artículos 1384 y 1385 del Código Civil y 93.4 del Reglamento Hipotecario) –como ocurre con la cancelación de hipoteca por pago, conforme al artículo 178.5 del Reglamento Hipotecario, o la nota marginal de pago en las condiciones resolutorias explícitas a que alude el artículo 58.2 del propio texto reglamentario–; o por el contrario constituye un acto de disposición sometido a la regla de la cogestión del artículo 1377 del Código Civil. Pues bien, a este respecto debe diferenciarse en función de la prueba del cumplimiento de la condición: en efecto, como tiene señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de septiembre de 1996 y 22 de enero de 2001), la condición como elemento accidental del negocio, fruto de la voluntad de las partes, despliega sus efectos de forma automática, de suerte que, en el caso de la condición resolutoria de una compraventa, dichos efectos se traducen, en caso de cumplimiento, en la reinscripción de la finca a favor del vendedor; si a ello se añade que la ineficacia del contrato tiene efecto retroactivo, el cumplimiento de la condición tiene como consecuencia la extinción de los derechos que recaen sobre el dominio del comprador, sin necesidad del consentimiento, siquiera, de ninguno de los titulares de tales derechos.

Ahora bien, si la única prueba del cumplimiento de la condición es la aseveración o declaración de las partes al respecto, resulta que esa aseveración o declaración produce como consecuencia la salida del bien del patrimonio ganancial, debiendo por tanto ser considerada como dispositiva y, en consecuencia, sometida a la regla de general de la disposición conjunta, sin que sea suficiente la intervención del cónyuge que otorgó el contrato cuya resolución se pretende. En definitiva, la resolución por mutuo disenso determinará la pérdida del derecho adquirido, por lo que no cabe duda de su carácter de acto dispositivo y no de mera administración que exige la intervención de ambos cónyuges.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 30 de septiembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.