

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

11528 *Resolución de 15 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Tarazona a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. J. V. V., en representación de la sociedad «Valfondo Inmuebles, S.L.», unipersonal, contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Tarazona, doña María Ángeles Ruiz Blasco, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Bilbao, don Jaime Fernández Ostolaza (número de protocolo 489), el 28 de marzo de 2014, doña N. P. P., titular registral, vendía a la sociedad recurrente, dos fincas, inscritas con números 22.459 y 22.458, sitas en Tarazona. Las circunstancias de la venta constan en el primer fundamento de Derecho de esta resolución.

II

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Tarazona fue objeto de calificación negativa emitida por la registradora interina, doña María Ángeles Ruiz Blasco, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «... Hechos:... Fundamentos de Derecho: Habiéndose transmitido la finca por contrato de compraventa en una primera ocasión, como se deduce claramente de lo expuesto, posiblemente transmitida nuevamente como parece resultar de lo expuesto, al no constar con claridad los extremos de esta segunda, ni presentarse los documentos al efecto para calificar el acto traslativo, las fincas no son de la propiedad de la ahora vendedora incurriendo en una doble venta al haberse transmitido con anterioridad en el contrato de veintidós de noviembre de dos mil siete, como claramente resulta del apartado de las reclamaciones expuesto. Reclamaciones que se pudieron plantear por los compradores titulares del contrato, suscrito con fecha 22 de noviembre de dos mil siete. No ostenta, pues, doña N. P. P. facultades dispositivas sobre las fincas, debiendo procederse, a efectos de tracto, a presentar los correspondientes contratos de compraventa y cesión de derechos mencionados, títulos públicos otorgados por las personas que en los mismos intervinieron a efectos de que accedan al Registro y por orden las sucesivas transmisiones efectuadas no entendiéndose legitimada la vendedora por no ser ya titular de las fincas para efectuar la compraventa presentada. Todo ello de acuerdo con los principios de legitimación y tracto registral comprendida en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, comprendiendo el primero una presunción «iuris tantum» de exactitud registral que claramente queda desvirtuada en el documento al aflorar contratos traslativos que no han accedido al Registro. Y por considerarlo un defecto insubsanable [sic] se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra la presente calificación... Tarazona, a trece de mayo del año dos mil catorce. El registrador de la Propiedad interino (firma ilegible). Fdo: Doña María Ángeles Ruiz Blasco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida por el registrador de la Propiedad de Zaragoza número 7, don Miguel Ángel Loriente Rojo, el 19 de junio de 2014, confirmando la calificación del registrador sustituto, con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «Artículos 24 Constitución Española; 1261, 1445, 1473 Código Civil; 2, 3, 18, 20, 21 y 38 Ley Hipotecaria; 54, 98 y siguientes Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007. I) En relación a los documentos presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad, los registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas del documento, así como la validez de los actos dispositivos y la capacidad de los otorgantes (art. 18 LH). II) El principio de legitimación registral (art. 38 LH) conlleva la presunción «iuris tantum» de que los derechos reales existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Así consta en los historiales registrales de las fincas 22.458 y 22.459. No obstante, se trata de una presunción legal que admite prueba en contrario, en cuanto tal regla puede quedar desvirtuada por cualquiera de los medios de calificación de los que puede hacer uso el registrador en su control de la legalidad (art. 18 LH); esto es, de los libros del Registro (véase una anotación preventiva de demanda) o de los títulos presentados (como en el presente caso, de donde se expone claramente que la propiedad de dichas fincas ya fueron vendidas con anterioridad, en virtud de contratos válidos y eficaces, al mediar consentimiento, objeto y causa, ex art. 1261 CC). III) Tanto si consideramos el presente supuesto como de doble venta, o venta de cosa ajena (al haber sido ya previamente vendida y pertenecer el dominio a una tercera persona no compareciente en la escritura calificada), no puede procederse al despacho del documento (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007). En cuya virtud, resuelvo: I) Confirmar la calificación negativa de la registradora interina de Tarazona por el defecto señalado en su nota de calificación de 13 de mayo de 2014. Forma de subsanación: aportación de los títulos previos mencionados...».

Dicha calificación fue notificada al solicitante el 24 de junio de 2014.

IV

El 24 de julio de 2014, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Tarazona el día siguiente, don J. J. V. V., como apoderado de la sociedad «Valfondo Inmuebles, S.L.», unipersonal, interpuso recurso contra la calificación de la registradora sustituida en el que expresa lo siguiente: 1.º) Todos los contratos que se reseñan en el título calificado fueron privados entre las partes y no hubo entrega de posesión de la finca hasta el mes de enero de 2014, tal y como se indica en la citada escritura de compraventa notarial, por lo que no se había originado un cambio de titularidad, pues seguía siendo ostentada por doña N. P. P.; 2.º) La mención en la escritura calificada de los citados contratos privados entre las partes tenía un motivo puramente económico y fiscal, en cuanto que da explicación a la forma de pago de la compraventa, pues en tales contratos privados no se cede la titularidad de las fincas, sino los derechos para acceder a ello; 3.º) Deben tenerse en cuenta los artículos 1473 y 1462 del Código Civil, y diversas resoluciones administrativas de naturaleza tributaria que se citan (Consulta 1938-02, de 12 de diciembre de 2001, de la Subdirección General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y precios Públicos, y Consulta número 6639, de 29 de mayo de 2014, de la Hacienda Foral de Bizkaia), que ponían de relieve que precisamente no se transfiere el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida, pues la simple celebración del contrato privado de compraventa (título) no implica por sí sola la transmisión del dominio sobre el objeto vendido si no se acredita la tradición o entrega (modo) del mismo; y en el caso que motiva el recurso quienes figuraban como compradores en el contrato privado inicial de 2007 nunca tuvieron la posesión de los inmuebles vendidos, sino que la obtuvo la sociedad recurrente, «Valfondo Inmuebles, S.L.», en el mes de enero

de 2014, y 4.º) Por todo ello, no se ha incurrido en una doble venta, sino en una sola a favor de «Valfondo Inmuebles, S.L.», por lo que procede la inscripción de la escritura calificada negativamente.

V

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 7 de agosto de 2014.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1224, 1261.1.º, 1262, 1445, 1462 y 1473 del Código Civil; 1, 18, 20, 34, 38, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007, 5 de mayo de 2008, 13 de noviembre de 2009, 28 de enero de 2010, 27 de junio de 2012, 13 y 30 de mayo de 2013 y 14 de mayo de 2014; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1971, 18 de septiembre de 1989, 22 de enero, 14 y 24 de mayo y 21 de junio de 1999, 23 de enero de 2004, 18 de julio y 22 de septiembre de 2005, 23 de mayo de 2007, 19 de octubre de 2013 y 12 de marzo y 13 de mayo de 2014.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los hechos siguientes:

a) Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada la titular registral de dos fincas las vende a la sociedad ahora recurrente.

En esta escritura se hace constar que el 22 de noviembre de 2007 se había formalizado (sin añadir en dicha escritura mayores precisiones sobre la forma documental) un contrato de compraventa de las citadas fincas en el que intervinieron la vendedora y otras tres personas como compradoras, por el precio de 266.465,50 euros, «y con los demás pactos y condiciones que del mismo resultan y dan aquí por íntegramente reproducidas. Dicho contrato fue objeto de sucesivas prórrogas, en las cuales fueron efectuándose pagos parciales y modificándose el calendario y el importe de los pagos pendientes».

En la misma escritura el representante de la sociedad ahora compradora y recurrente manifiesta que las tres personas que como compradores suscribieron el citado contrato de 22 de noviembre de 2007, haciendo uso de lo previsto en el mismo, «suscribieron con fecha 21 de noviembre de 2013, un documento privado de cesión de su titularidad como parte compradora en el citado contrato, y en sus sucesivas prórrogas, a la sociedad «Valfondo Inmuebles, S.L.U.» [ahora recurrente], que aceptó y suscribió dicho documento de cesión, en calidad de cesionario, asumiendo a partir de dicha fecha, su condición de única compradora en el contrato de referencia». Este documento privado de cesión tampoco se incorpora a la escritura.

Por último, se añade en la escritura que la titular registral vendedora y la sociedad compradora suscribieron, el 27 de enero de 2014, un nuevo contrato de compraventa (tampoco se precisa la forma), modificando el que se decía suscrito el 22 de noviembre de 2007 y sus prórrogas, estableciéndose una condición resolutoria explícita sobre el mismo, y pactando la elevación a público antes de una determinada fecha, que se pospuso –se indica– por petición expresa de la compradora, a la fecha del presente otorgamiento.

Entre las estipulaciones de la escritura calificada consta que la sociedad compradora «asume en este acto toda responsabilidad que pudiere derivarse del presente otorgamiento, por reclamaciones que se puedan plantear por los compradores titulares del contrato suscrito con fecha 22 de noviembre de 2007, comprometiéndose expresamente desde este mismo momento, a hacerse cargo de cuantos actos y diligencias diere lugar dichas reclamaciones».

b) La calificación negativa de la registradora se fundamenta en que, a su juicio, «habiéndose transmitido la finca por contrato de compraventa en una primera ocasión, como se deduce claramente de lo expuesto, posiblemente transmitida nuevamente como parece resultar de lo expuesto, al no constar con claridad los extremos de esta segunda, ni presentarse los documentos al efecto para calificar el acto traslativo, las fincas no son de la propiedad de la ahora vendedora incurriendo en una doble venta al haberse transmitido con anterioridad en el contrato de veintidós de noviembre de dos mil siete, como claramente resulta del apartado de las reclamaciones expuesto.... No ostenta, pues, doña N. P. P. [la titular registral vendedora] facultades dispositivas sobre las fincas, debiendo procederse, a efectos de tracto, a presentar los correspondientes contratos de compraventa y cesión de derechos mencionados, títulos públicos otorgados por las personas que en los mismos intervinieron a efectos de que accedan al Registro y por orden las sucesivas transmisiones efectuadas no entendiéndose legitimada la vendedora por no ser ya titular de las fincas para efectuar la compraventa presentada».

c) En su escrito de recurso la sociedad compradora argumenta: Que todos los contratos que se reseñaban en la escritura calificada fueron privados entre las partes y no hubo entrega de posesión de la finca hasta el mes de enero de 2014, por lo que no se había originado un cambio de titularidad, que seguía siendo ostentada por la vendedora, y que la mención en la escritura calificada de los citados contratos privados entre las partes tenía un motivo puramente económico y fiscal, para dar explicación a la forma de pago de la compraventa, pues en tales contratos privados no se cede la titularidad de las fincas, sino los derechos para acceder a ello; que no se transfiere el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida, pues la simple celebración del contrato privado de compraventa (título) no implica por sí sola la transmisión del dominio sobre el objeto vendido si no se acredita la tradición o entrega (modo) del mismo, dándose la circunstancia, en el caso que motivaba el recurso, que quienes figuraban como compradores en el contrato privado inicial de 2007 nunca tuvieron la posesión de los inmuebles vendidos, sino que la obtuvo la sociedad recurrente, en el mes de enero de 2014, por lo que no se había incurrido en una doble venta sino en una sola a favor de dicha sociedad.

2. Como cuestión de índole procedimental, debe recordarse que existe una constante e inequívoca doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el recurso contra la calificación registral debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, debiéndose rechazar toda pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. el artículo 326 de la Ley Hipotecaria), entendiéndose por tales (vid. la Resolución de 15 de julio de 1971) «los que pudieron ser examinados por el funcionario calificador antes de extender la correspondiente nota».

Por ello, para la resolución de este recurso no pueden tenerse en cuenta las manifestaciones que, sin haberse incluido en la escritura calificada, se vierten únicamente en el escrito de impugnación, tanto respecto de la forma privada del contrato suscrito en el año 2007, como en relación con el hecho de que el contrato, y sus sucesivas modificaciones, no haya ido seguido de la «traditio» o entrega de la cosa (con lo que, hipotéticamente, no se habría transmitido el dominio).

3. Tampoco cabe abordar en el reducido marco de este recurso cuestiones tan profusamente tratadas por doctrina y jurisprudencia como la distinción entre venta de cosa ajena y doble venta, sobre las que el Tribunal Supremo ha sentado una doctrina legal a la que se ha referido recientemente la Sentencia de 27 de junio de 2012 en los siguientes términos:

«Sobre esta cuestión hemos de partir de la doctrina sentada por el Pleno de esta Sala en su sentencia núm. 928/2007, de 7 septiembre. Dicha sentencia pone de manifiesto en su fundamentación jurídica dos grandes períodos en la jurisprudencia en relación con la apreciación de supuestos de doble venta o de venta de cosa ajena. Refiere que, hasta los años noventa, se consideró que el artículo 1473 del Código Civil resultaba aplicable tanto

a los supuestos de doble venta estricta, cuanto a los casos de doble venta que a su vez dan lugar a supuestos de venta de cosa ajena, por lo que no se exigía una cierta coetaneidad cronológica entre ambas ventas para su aplicación (SSTS de 6 de diciembre de 1962, 13 de abril de 1988, de 23 de enero de 1989, de 24 de enero de 1990 y de 10 de abril de 1991). A partir de los años noventa, sin embargo, comienzan a excluirse del ámbito de aplicación del artículo 1473 aquellas ventas múltiples que originasen supuestos de venta de cosa ajena, exigiéndose en consecuencia una cierta proximidad cronológica entre ambas ventas para la aplicación de dicha norma (SSTS de 8 de marzo de 1993, de 25 de marzo de 1994, de 6 de mayo de 2004, de 24 de junio de 2004 y de 30 de diciembre de 2005). Es decir, la jurisprudencia a partir de los años noventa introduce un criterio de preferencia de orden cronológico pues parece que la lejanía en el tiempo entre dos ventas constituye un indicio concluyente de la consumación de la primera, y consiguiente venta de cosa ajena. La Sentencia de 7 de septiembre 2007 ha venido a unificar la doctrina sobre la materia, abandonando la última postura al considerar que el artículo 1473 del Código Civil no exige necesariamente el requisito de «una cierta coetaneidad cronológica» entre dos o más ventas en conflicto, incluyendo así en su ámbito de aplicación a las ventas múltiples que a su vez originen una venta de cosa ajena, como consecuencia de la consumación de la primera de las ventas. Esto es, se afirma que la doble venta y la venta de cosa ajena son figuras complementarias y no excluyentes que entran bajo el ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil. El artículo 1473 dispone que si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Como recuerda la Sentencia de esta Sala núm. 73/2011, de 11 febrero, podría parecer que el Código Civil no exige la concurrencia de buena fe cuando se trata de bienes inmuebles, pero no es así. Tal como expresa la de 13 de noviembre de 2009, la exigencia de la buena fe en el caso de doble venta de inmuebles 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 constante jurisprudencia, 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. 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».

Dilucidar, en un caso concreto, si el contrato es una doble venta o una venta de cosa ajena, y valorar si concurre o no la buena fe, es materia reservada a los tribunales de justicia; y más aún en casos como el presente, dada la parquedad de términos empleados en la escritura, en la que se hace mención a una venta formalizada (sin precisar si no se ha consumado por falta de «traditio»), matizándose luego en el escrito del recurso que no ha existido titulación pública ni entrega de la posesión.

4. Hechas las anteriores consideraciones, la cuestión de fondo debatida debe resolverse conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente).

Como señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria),

esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Es cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen tanto la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular del asiento a cancelar (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, las cuales deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Esta conclusión no puede quedar contradicha por las manifestaciones contenidas en la escritura calificada sobre el hecho de que el derecho de la sociedad adquirente derive de una previa cesión de contrato, de la transmisión de la posición jurídica que en la compraventa previa ostentaban otros compradores anteriores consentida por la vendedora. Con independencia de si hubo o no consumación de la primera de aquellas transmisiones en virtud de tradición, lo cierto es que se reconoce la existencia de dos títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otros intermedios, por lo que la validez de ambos títulos condiciona la del último, y esa existencia y validez no la acredita tan sólo la aceptación del cedido o su reconocimiento por el cesionario, y depende esencialmente del consentimiento, de la capacidad y legitimación de los cedentes, la existencia y licitud de su causa, e incluso de la observancia de las formas que según la naturaleza del negocio fueran exigibles –piénsese en la posibilidad de que aquella transmisión hubiera sido por donación–, elementos todos ellos ausentes en el documento calificado.

Por lo demás, en el caso de contratos bilaterales o plurilaterales, tanto su revestimiento de forma pública como la autenticidad que con la misma adquieren, exigen la concurrencia al otorgamiento de la escritura de todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1261.1.º y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. el artículo 1225).

Por último, y aunque no se trata de una cuestión planteada en la calificación impugnada, cabe recordar que, aparte los requisitos materiales antes expresados en relación con los sucesivos títulos traslativos, habrán de cumplirse respecto de los mismos las obligaciones de índole tributaria que incumben tanto a los notarios, respecto de los documentos que autoricen o que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas, como a los registradores, respecto de los que admitan para su calificación e inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos expresados en los fundamentos de Derecho que anteceden.

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, 15 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.