

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16475 *Resolución de 3 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J.C.V., en representación de doña O.R.O., contra la calificación del registrador de la Propiedad número 1 de A Coruña, don José Ignacio García Moratilla, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de La Coruña don Francisco Javier Sanz Valdés, de fecha 21 de junio de 1983, se otorga la compraventa de una finca. Interesa a los efectos de este expediente que, en la citada escritura, uno de los comparecientes –don M.S.V.–, lo hace además de en su propio nombre y derecho, en nombre y representación de su hermana doña O.S.V., como mandatario verbal de la misma, advirtiendo el notario autorizante de la necesidad de ratificación.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 1 de A Coruña el día 30 de septiembre de 2020, y fue objeto de calificación negativa de 9 de octubre que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Hechos:

Presentado a las 13:20 horas del día 30 de septiembre de 2020, bajo el Asiento 1381 del Diario 217; que comprende la compra-venta de la finca registral n.º 63783, de la que resulta que don M.S.V., casado con doña O.R.O., y doña O.S.V. adquieren la citada finca de por mitad y proindiviso, el primero con carácter ganancial de su matrimonio, por compra. don M.S.V. interviene por su propio derecho y como Mandatario Verbal de su hermana doña O.S.V., y se observa que:

1. Falta el estado civil de doña O.S.V.
2. Falta la ratificación por parte de doña O.S.V., como el Notario advierte en la escritura.

Fundamentos de Derecho:

Art. 9 L.H. y 51. 9a R.H. y 1259 Código Civil–.

El contrato es ineficaz por falta de consentimiento de una de las partes. Art. 1261 Código Civil.

El artículo 1259 del Código Civil establece: "Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante."

Con la ratificación de la compradora o de sus herederos, estos manifiestan su conformidad con lo hecho por el apoderado, retrotrayéndose los efectos a la fecha en la que se hizo el negocio.

Calificación: Resuelvo suspender la inscripción del documento, hasta que no se subsane el defecto indicado. Se puede realizar la inscripción parcial del cincuenta por ciento adquirido por Don M.S.V., si así se solicita.

Contra la presente... (...).»

III

No se solicitó calificación sustitutoria.

IV

El día 14 de octubre de 2020, don José Cernadas en representación de doña O.R.O., interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

«1. Que, don M.S.V., casado con doña O.R.O., adquirió, en gananciales, y en proindiviso con su hermana doña O.S.V., a la cual representaba como mandatario verbal, el inmueble de referencia y, que no llegó a ratificarse por las compensaciones y acuerdos habidos entre ellos falleciendo, divorciada, abintestato y sin hijos. (acompañamos al presente recurso, el certificado de defunción, estado civil y últimas voluntades conforme no otorgó testamento).

2. Que, el registrador ad hoc, ha denegado la inscripción por falta de ratificación del mandato verbal deviniendo ineficaz el negocio jurídico en cuestión, según su opinión, por la falta de consentimiento de una de las partes aludiendo a los artículos 1261 y 1529 CC que, naturalmente, no hacen al presente caso. El registrador, entra en contradicción, al manifestar la posibilidad de inscribir el 50% adquirido por el matrimonio formado por don M. y doña O. con la afirmación de que la compra devino ineficaz por falta de representación de una de las partes intervinientes. Si, según él, el negocio devino ineficaz entendemos que tampoco se podría inscribir la mitad del mismo.

Hemos de resaltar que, en el momento de la escritura pública de compra venta, la parte vendedora recibió todo el dinero acordado como contraprestación por lo que, el negocio jurídico no devino en absoluto ineficaz, al haber cobrado la parte vendedora y adquirido la parte compradora, si bien, resultó inexistente, por falta de ratificación del mandato, para doña O., que nunca llegó a adquirir esa participación del 50% del inmueble y que sí adquirió el pagador del negocio, el citado matrimonio, que se consolidó y alzó con el 100% de la propiedad

3. Por si fuese poco, y al margen de los acuerdos que existieron entre los dos hermanos S. V. para que no se ratificase el mandato verbal, lo cierto es que, finalmente, doña O. falleció divorciada, sin hijos y abintestato por lo que, el propio heredero sería su propio hermano y, en consecuencia, siguiendo el desconcertante argumento del registrador ad hoc, el titular del 50% de la propiedad del piso que le adjudica a doña O. y que no inscribe por faltar su ratificación sería también de su hermano. En este sentido también se ha pronunciado el Tribunal Supremo y, así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 2013 analiza un caso en que un copropietario había otorgado una prórroga de un contrato de arrendamiento, sin consentimiento del otro copropietario, el cual falleció siendo el primer copropietario, otorgante de la prórroga, el heredero único de aquél. La Sentencia parte de considerar que el contrato celebrado por un único copropietario no es nulo y que, aunque no ostentase la autorización o representación legal del otro, esto no excluye la posibilidad de ratificación expresa o tácita. Y aunque reconoce que la ratificación no se produjo, la considera innecesaria al haber devenido con posterioridad el otorgante propietario único (sic).»

V

No se ha notificado al notario autorizante dado que, por la fecha del documento, ha pasado a la edad de jubilación y no se le puede localizar.

Mediante escrito con fecha de 26 de octubre de 2020, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259, 1261, 1280 del Código Civil; 3 y 14 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2004, 19 de septiembre de 2005, 28 de mayo de 2013 y 9 de mayo de 2018 y de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de noviembre de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: uno de los comparecientes lo hace, además de en su propio nombre y derecho, en nombre y representación de su hermana, como mandatario verbal de la misma.

El registrador señala como defectos que falta la expresión del estado civil y la ratificación por parte de la representada verbalmente, tal como el notario advierte en la escritura.

El recurrente impugna únicamente el defecto relativo a la necesidad de la referida ratificación y alega lo siguiente: que no llegó a ratificarse por la representada debido a las compensaciones y acuerdos habidos entre ellos, falleciendo divorciada, abintestato y sin hijos; que está en contradicción la circunstancia de poder inscribir el 50% de la finca a favor del compareciente, ya que si no cabe la inscripción de una parte, tampoco lo será de la otra; que la parte compareciente «pagó la totalidad del precio» y por tanto se «alzó» con el cien por ciento de la propiedad; que la representada verbalmente falleció divorciada, sin hijos y abintestato por lo que, el heredero sería su propio hermano y por tanto consolidó la plena propiedad.

2. En el supuesto concreto, se trata de una compraventa en la que los adquirentes compran por mitad y pro indiviso, uno como mandatario verbal del otro. El artículo 1259 del Código establece que: «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por lo otra parte contratante.» En ningún caso se establece que, a falta de ratificación, sea el representante quien adquiera los derechos del representado.

A efectos registrales la representación alegada con base en la invocación de un mandato verbal exige, o bien justificar de forma auténtica su existencia (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), algo realmente difícil aunque no imposible, o la ratificación en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (artículo 1259 del Código Civil).

Por tanto, el contrato debe ser ratificado en documento público por la mandante o por aquellos que acrediten ser herederos de la misma, mediante el correspondiente título sucesorio, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, según el cual: «El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de herederos abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 3 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.