

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5798 *Resolución de 25 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Móstoles n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. J. G. S., abogado, en nombre y representación de doña I. G. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Móstoles número 2, doña Teresa Posada de Grado, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 12 de abril de 2016 se autorizó por el notario de Boadilla del Monte, don Rafael Martínez Díe, con el número 2.103 de protocolo, una escritura de compraventa por la que se transmitía la finca registral número 2.241 del Registro de la Propiedad de Móstoles número 2. En dicho otorgamiento comparecieron en su condición de vendedores los titulares registrales de la finca, salvo uno de los copropietarios, doña C. G. M., titular del pleno dominio, con carácter privativo, de una quinceava parte indivisa y de la nuda propiedad de una treintava parte indivisa de la finca vendida. Respecto de dicha persona, se especificaba que don E. G. M. actuaba en su condición de apoderado de don E. P. R., esposo de la cotitular doña C. G. M., poderdante que según se hacía constar en dicha escritura actuaba en el apoderamiento «en nombre e interés propio y como gestor de los intereses de su esposa».

Se incorporaba a la escritura copia autorizada de la escritura de apoderamiento en la que el poderdante, don E. P. R., manifestaba que «se encarga voluntariamente de la gestión de los intereses de su citada esposa, sin contar con el mandato de la beneficiaria (...), obligándose a obtener la legítima representación de la misma y las autorizaciones judiciales oportunas para que su actuación alcance plena validez y eficacia, todo ello de conformidad con los artículos 1888, 1889, 1892 y 1893 del Código Civil». Asimismo, añadía que su esposa «padece de una discapacidad que le ha privado de autogobierno, por lo que se ha iniciado el correspondiente proceso para modificación de su capacidad y simultáneamente designación del cónyuge compareciente como tutor de la misma», y «va a solicitar de la autoridad judicial competente, sin solución de continuidad al otorgamiento de la compraventa, la aprobación de la misma por resultar evidentemente beneficioso para su esposa (...)». El notario autorizante de dicha escritura de compraventa emitía juicio sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas, si bien «sin perjuicio de que la validez y eficacia de la transmisión de la cuota indivisa perteneciente a doña C. G. M., queda supeditada desde luego a la obtención de la correspondiente autorización judicial, todo ello en los términos que se recogen en este instrumento público».

Además, en la escritura calificada se expresaba que cada uno de los copropietarios – y entre ellos doña C. G. M., según intervenía– vendía y transmitía sus respectivas cuotas de la finca descrita, y se pactaba que «si llegado el día treinta de marzo de dos mil diecinueve no llegara a aprobarse judicialmente y ratificarse en escritura pública la actuación representativa aducida en este instrumento público, respecto de doña C. G. M., la totalidad de esta compraventa deberá entenderse ineficaz de pleno derecho sin necesidad de intimación ni requerimiento alguno (...)».

II

La referida escritura se presentó por primera vez en el Registro de la Propiedad de Móstoles número 2, practicándose inscripción el día 19 de mayo de 2016 en favor de los compradores, doña I. G. M. y don M. A. G. M., en cuanto al pleno dominio de un 90 % y el usufructo de una treintava parte de la finca, manteniéndose a favor de doña C. G. M. la titularidad de una quinceava parte indivisa de la finca en pleno dominio y una treintava parte indivisa de la misma en nuda propiedad, junto con la condición pactada en la escritura y antes transcrita.

Presentada de nuevo el día 17 de octubre de 2024 dicha escritura en el referido Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Con fecha 17/10/2024, asiento de presentación 1341, Diario 2024, se presentó en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, la Escritura de compraventa autorizada por el Notario de Boadilla del Monte don Rafael Martínez Díe, el día 12/04/2016, con el número de protocolo 2103/2016, calificada dentro del plazo legal.

Esta escritura fue objeto de inscripción el 19 de mayo de 2017 [sic] por la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Móstoles n.º 2 doña María Esther Ramos Alcázar.

Sin embargo, no se inscribió en cuanto a la cuota que es titularidad de doña C. G. M., ya que dicha persona actuaba a través de su representante que para disponer válidamente de la cuota de dicha señora necesitaba la previa autorización judicial.

Fundamentos de Derecho:

Los actos de disposición realizados por los representantes legales de las personas discapacitadas sujetas a medidas de apoyo requieren, para su validez, la previa autorización judicial que deberá acompañarse a la escritura, art. 287.2 del Código Civil.

Por otro lado, en el poder especial que se incorpora a la escritura, se hace constar que don E. P. R. actúa como gestor de los intereses de su esposa, pero no es un poder concedido por dicha señora para que su esposo actúe en su nombre. Así mismo, se dice que doña C. G. M. padece una discapacidad, pero no se acompaña la resolución judicial que así lo declare ni el nombramiento de tutor o curador. Todo ello conforme a los artículos 269 y ss del Código Civil.

Por último, en caso de fallecimiento de doña C. G. M. o recuperación de la capacidad la escritura podrá ser ratificada por sus herederos o por ella misma.

Contra la presente nota de suspensión podrá: (...)

Móstoles, la registradora Teresa Posada de Grado. Este documento ha sido firmado con firma electrónica por Teresa Posada de Grado registrador/a titular de Móstoles 2 a veinticinco de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. G. S., abogado, en nombre y representación de doña I. G. M., interpuso recurso el día 26 de noviembre de 2024 mediante escrito que en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Antecedentes fácticos.

Tal y como se ha dicho, el origen del presente recurso está en la escritura pública de compraventa, autorizada por el Notario de Madrid, Don Rafael Martínez Díe en fecha de 12 de abril de 2016, número 2.103 de su protocolo, por la que se la parte vendedora transmitía a mis representados la finca urbana consistente en el local comercial, sito en la C/ (...) de Móstoles (Madrid) (...)

Los vendedores eran propietarios por título de herencia en las siguientes participaciones:

- 1) Doña C. M. L., de una mitad indivisa en pleno dominio y 1/6 parte indivisa del usufructo.
- 2) Doña M. L. G. M., doña M. C. G. M., doña C. G. M., doña M. A. G. M. y don E. G. M., eran titulares de 1/15 parte indivisa del pleno dominio y de 1/30 parte de la nuda propiedad.

Hemos de anticipar, pues, que el problema surgido en la calificación que se recurre lo es respecto de la participación de 1/15 parte indivisa del pleno dominio y de 1/30 parte de doña C. G. M., la cual a fecha actual continúa a su nombre en el Registro (...)

En la escritura en cuestión doña C. G. M., comparecía a través de su hermano don E. G. M., quien a su vez lo hacía en representación del marido de doña C. G. M., llamado don E. P. R., quien ostentaba un poder de representación de ella, manifestando en el mismo que necesitaba una autorización judicial, si bien ni en dicho poder (que se una a la escritura de compraventa) ni en la propia escritura de compraventa se indicaba la existencia de una incapacitación judicial –porque sencillamente no existía– que exigiera la tutela o curatela, manifestándose únicamente de forma voluntaria la circunstancia del deterioro cognitivo y volitivo de doña C. G. M.

La escritura fue presentada en fecha de 19 de mayo de 2016, inscribiéndose a nombre de mis representados en cuanto a una participación de 27/30 parte indivisas del pleno dominio y 1/30 parte indivisa del usufructo, respecto de la superficie del local de 46,72 m², denegándose la inscripción en cuanto a 15 m² por haber sido objeto de previa segregación.

En esta primera calificación, como es de ver, no se hace referencia alguna al motivo de no inscribir la participación de 1/15 parte indivisa del pleno dominio y de 1/30 parte de la nuda propiedad.

Con posterioridad a la fecha de escritura, concretamente el 18 de octubre de 2016, se dictó Sentencia por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Telde, decretando la discapacidad de doña C. G. M., y nombrando su tutor a su marido don E. P. R., quien aceptó el cargo en fecha de 1 de diciembre de 2016 (...).

Sin embargo, el tutor don E. P. R., nunca llegó a ratificar o subsanar la escritura de compraventa el local comercial, sito en la C/ (...) de la localidad de Móstoles (Madrid), en lo que afectaba a su esposa y tutelada doña C. G. M.

Ambas personas, don E. P. R., y doña C. G. M., se encuentran fallecidas sin que sus herederos hayan tenido intención alguna de subsanar la compraventa en cuestión.

Posteriormente, en fecha de 17 de octubre de 2024, mis representados volvieron a presentar la escritura de compraventa para conseguir que se inscribiera dicha participación que continuaba a nombre de doña C. G. M., dando como consecuencia la calificación negativa que es motivo de este recurso, denegando la inscripción con el argumento de que respecto de dicha participación, se adolece de falta de autorización judicial previa conforme al artículo 287.2 del Código Civil, así como la falta de acompañamiento de las resoluciones judiciales sobre nombramiento de tutor o curador, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 269 y ss del Código Civil.

Segunda. Error de apreciación.

Tal y como se desprende de la lectura de la propia escritura de compraventa y de la del poder de representación en virtud del cual se aceptó la comparecencia representada de doña C. G. M., no existía en dicho momento declaración judicial de incapacidad sobre dicha señora y, por ende, tampoco podía existir la constitución de una curatela o tutela en favor de persona alguna para cuidar de los intereses de aquella en la extensión que se hubiera declarado por resolución judicial.

Este hecho, sin duda, indica el error de apreciación que ha podido cometer la calificación recurrida pues la misma se refiere a lo dispuesto en los artículos [sic] 269 y ss

del Código Civil, cuando los mismo únicamente resultarán de aplicación en los casos de la previa existencia de una declaración judicial de curatela.

No siendo ello así, no habiendo esa declaración judicial de constitución de curatela respecto de doña C. G. M., el artículo aplicable debe ser el 264 del Código Civil, que trata la figura de la guarda de hecho sobre las personas con discapacidad, que es lo que ocurrió en la comparecencia de la escritura de compraventa a que se refiere la calificación, en la cual el marido de la expresada señora, don E. P. R., indicó en el poder de representación que consta unido y que sirvió para permitir la comparecencia de don E. G. M., que la gestión de los intereses de su esposa (la curatela), la realizaba de hecho y sin resolución judicial.

Y dicho artículo 264 del Código Civil, si bien en su párrafo segundo dispone la aplicación de lo dispuesto en el artículo 287.2 del mismo Cuerpo Legal, es lo cierto que en el párrafo siguiente establece una excepción: "No será necesaria autorización judicial cuando el guardador solicite una prestación económica a favor de la persona con discapacidad, siempre que esta no suponga un cambio significativo en la forma de vida de la persona, o realice actos jurídicos sobre bienes de esta que tengan escasa relevancia económica y carezcan de especial significado personal o familiar".

Es evidente que los bienes en cuestión tenían escasa relevancia económica pues la valoración de la parte correspondiente a doña C. G. M., no llegaba ni a los 10.000 € (recordemos que se trata de un 6,66 % del pleno dominio y un 3,33 % de la nuda propiedad), y que no debían tener especial significado personal y familiar cuando el resto de hermanos procedieron todos ellos a transmitir el local objeto de calificación.

En cualquier caso, al acto en cuestión, como veremos a continuación, debe resultar de aplicación la teoría de los actos ineficaces y por tanto de la anulabilidad de los mismos.

Tercera. Anulabilidad de la falta de autorización judicial.

Como hemos anunciado, si esa Dirección General entiende que resulta de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 264 del Código Civil, con la remisión al artículo 287.2 del mismo Cuerpo Legal, y no el párrafo tercero de aquel artículo, que esta parte entiende de plena aplicación al caso, deberá admitirse en cualquier caso que el acto en sí no puede verse nunca afectado de la invalidez absoluta que provoca la nulidad del mismo carácter, si no únicamente por su ineficacia que derivará en su anulabilidad.

Y siendo ello así, tratándose de un acto anulable por la supuesta falta de concurrencia de los requisitos que expresa el artículo 1.261 CC, según dispone el artículo 1.300 CC, el plazo de será el de cuatro años desde la fecha de la consumación del contrato, según indica el artículo siguiente, el 1.301 CC.

Esa falta de ejercicio de la acción de anulabilidad dentro del plazo de los 4 años significa que el contrato en cuestión se tendrá por plenamente válido y eficaz.

Al respecto de la consideración de que la falta de la obtención de la autorización judicial convertiría el negocio en anulable y no en radicalmente nulo, hemos de fijarnos necesariamente en la Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de fecha 10 de enero de 2018, Sentencia núm. 2/2018 (...)

Dicha Sentencia determina que la ausencia de autorización judicial previa en actos de disposición realizados por un tutor no implica la nulidad radical del acto, sino su anulabilidad, lo que permitiría la subsanación posterior, incluida la convalidación por falta de ejercicio de la acción.

El Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo utiliza diferentes argumentos para decantarse finalmente por entender anulable el acto carente de la previa autorización judicial, refiriendo los siguientes:

- Principio de conservación de los actos jurídicos.

El Tribunal Supremo subraya en la citada sentencia que el principio de conservación de los actos y contratos (favor contractus), debe aplicarse para preservar la validez de

los negocios jurídicos cuando sea posible. La calificación de la anulabilidad permite considerar válidos los actos tras una autorización posterior, incluida la posterior convalidación, garantizando así tanto la protección del patrimonio del tutelado como la seguridad del tráfico jurídico.

- Buena fe y seguridad jurídica.

La obtención de la autorización judicial o convalidación posterior a la firma demuestra que el tutor actuó de buena fe y con diligencia para salvaguardar el interés del representado. La doctrina reiterada del Tribunal Supremo sostiene que el principio de seguridad jurídica, recogido en el artículo 9.3 de la Constitución, debe prevalecer, y no se debe sancionar con la nulidad absoluta un acto que puede ser convalidado.

- Ratificación y validación del acto.

La posibilidad de ratificación y confirmación o convalidación del acto, contemplada en el régimen de la anulabilidad, implica que, una vez obtenida la autorización judicial, se entiende cumplida la finalidad del control judicial que busca proteger al tutelado, conforme a lo señalado en la sentencia STS 2/2018 y la STS de 28 de octubre de 2014. Hemos de entender incluido el caso de la convalidación por falta de ejercicio de la acción de anulabilidad.

Sentado por la doctrina del Tribunal Supremo que estamos en un caso de anulabilidad, regulada en los arts. 1300 y ss CC, debemos entender la misma como una medida protectora del contratante que ha sufrido un vicio en su voluntad contractual (violencia, intimidación, error o dolo) o de quien contrata sin tener capacidad suficiente para ello (menor de edad, persona incapaz) o de uno de los cónyuges cuando el otro contrata sin su consentimiento y este consentimiento sea preceptivo.

En este caso el contrato existe, pero sufre algún vicio o defecto, por lo que es susceptible de anulación por los tribunales.

Como señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25.^a, de 22 de febrero de 2021, la nota principal de los negocios jurídicos anulables es, precisamente, que el negocio jurídico produce sus efectos desde el momento de su perfección –como cualquier otro negocio normal o regular–, pero tales efectos son claudicantes, es decir, que la eficacia negocial se por el ejercicio de la acción de anulabilidad o bien se hace definitiva por la confirmación del mismo negocio (que le sana del vicio del que adoleciere) o por la caducidad de aquella acción, cuando ésta no se ejercita en el plazo legal –no susceptible de interrupción– de cuatro años establecido en el artículo 1301 del Código Civil.

Así pues, son características de la acción de anulabilidad:

- La anulabilidad no opera ipso iure, sino que precisa del ejercicio de una acción mediante la cual se declare por la autoridad judicial competente que tal ineficacia existe.
- La legitimación es limitada. El art. 1302 CC establece que pueden ejercitar dicha acción los obligados principal o subsidiariamente por el contrato que hayan sufrido el vicio en su consentimiento o sean menores o incapacitados. Se excluye la posibilidad de acordar la anulabilidad de oficio.
- En cuanto a su duración hay que decir que la acción de anulabilidad sólo durará 4 años, estableciendo el art. 1301 CC diferentes pautas en cuanto al inicio del cómputo. Así lo establece, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2006.
- Por último, la acción es susceptible de extinción, bien por el transcurso de los 4 años, por la confirmación o convalidación del contrato (Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.^a, de 14 de junio de 2013) y por la pérdida de la cosa.

En el presente supuesto, en que ha transcurrido el plazo de 4 años sin que nadie haya ejercitado la acción de anulabilidad del contrato es evidente que el mismo debe ser convalidado en su integridad y por lo tanto entenderse que no existe ningún impedimento

a la compraventa operada a favor de mis representados y, por ende, a la inscripción a su favor de la participación del 6,66 % del pleno dominio y del 3,33 % de la nuda propiedad, que actualmente aparece como titularidad de doña C. G. M. (...).»

IV

El día 29 de noviembre de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 264, 269 y 287 (redactados por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica) 271.2.º, 303, 304, 306 (en su redacción vigente antes de la entrada en vigor de la citada Ley 8/2021, 2 de junio), 1259, 1261, 1263, 1280, 1300, 1301, 1302, 1303, 1309 a 1313, 1727, 1888, 1889, 1892 y 1893 del Código Civil; 3, 14, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1980, 12 de diciembre de 1989, 22 de octubre de 1999 y 10 de enero de 2018, y de, Sala Tercera, 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 8 de febrero de 2004, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril, 19 de septiembre y 13 de octubre de 2005, 27 de julio de 2006, 25 de mayo de 2007, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero, 8 de mayo, 14 de abril y 3 y 23 de diciembre de 2010, 13 y 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 22 y 28 de mayo y 20 de julio de 2012, 28 de mayo, 21 de junio, 9 de julio, 28 de agosto, 8 de octubre, 18 de noviembre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo, 10 de junio y 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 2 de febrero, 7 de septiembre y 1 y 13 de octubre de 2015, 1 de marzo de 2016, 21 de julio, 27 de noviembre y 12 de diciembre de 2017, 9 de mayo, 6 y 21 de junio, 11 de julio y 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019 y 27 de enero de 2020, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio, 24 de septiembre, 12 de noviembre y 3 de diciembre de 2020, 25 de octubre de 2021, 4 de mayo y 5 y 7 de julio de 2022, 1 y 31 de marzo, 10 de mayo, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023 y 21 de febrero, 30 de mayo y 15, 24 y 26 de julio de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa en cuyo otorgamiento no interviene uno de los copropietarios, doña C. G. M., titular del pleno dominio, con carácter privativo, de una quinceava parte indivisa y de la nuda propiedad de una treintava parte indivisa de la finca vendida. Respecto de dicha persona, se especifica que don E. G. M. actúa en su condición de apoderado de don E. P. R., marido de la cotitular doña C. G. M., poderdante que según se hace constar en dicha escritura actúa en el apoderamiento «en nombre e interés propio y como gestor de los intereses de su esposa».

Se incorpora a la escritura de compraventa copia autorizada de la escritura de apoderamiento en la que el poderdante, don E. P. R., manifiesta que «se encarga voluntariamente de la gestión de los intereses de su citada esposa, sin contar con el mandato de la beneficiaria (...), obligándose a obtener la legítima representación de la misma y las autorizaciones judiciales oportunas para que su actuación alcance plena validez y eficacia, todo ello de conformidad con los artículos 1888, 1889, 1892 y 1893 del Código Civil». Asimismo, añadía el poderdante que su esposa «padece de una discapacidad que le ha privado de autogobierno, por lo que se ha iniciado el correspondiente proceso para modificación de su capacidad y simultáneamente designación del cónyuge compareciente como tutor de la misma», y «va a solicitar de la autoridad judicial competente, sin solución de continuidad al otorgamiento de la

compraventa, la aprobación de la misma por resultar evidentemente beneficioso para su esposa (...). El notario autorizante de dicha escritura de compraventa emite juicio sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas, aunque añade lo siguiente: «sin perjuicio de que la validez y eficacia de la transmisión de la cuota indivisa perteneciente a doña C. G. M., queda supeditada desde luego a la obtención de la correspondiente autorización judicial, todo ello en los términos que se recogen en este instrumento público».

Además, en la escritura calificada se expresa que cada uno de los copropietarios –y entre ellos doña C. G. M. según interviene– vende y transmite sus respectivas cuotas de la finca descrita; y se pacta que «si llegado el día treinta de marzo de dos mil diecinueve no llegara a aprobarse judicialmente y ratificarse en escritura pública la actuación representativa aducida en este instrumento público, respecto de doña C. G. M., la totalidad de esta compraventa deberá entenderse ineficaz de pleno derecho sin necesidad de intimación ni requerimiento alguno (...)».

La registradora suspende la inscripción de las referidas participaciones indivisas de finca objeto de la venta pertenecientes a doña C. G. M. por entender necesaria la autorización judicial prevista por el artículo 287, párrafo segundo, del Código Civil. Añade que el poder especial incorporado a la escritura no es un poder concedido por dicha persona para que su esposo actúe en su nombre; y se afirma que ésta padece una discapacidad, pero no se acompaña la resolución judicial que así lo declare, ni el nombramiento de tutor o curador. Asimismo, hace una referencia a la posibilidad de ratificación por parte de la vendedora, si recupera la capacidad, o por parte de sus herederos si ha fallecido.

El recurrente, por el contrario, defiende que el supuesto de hecho no es el previsto en los artículos 269 y siguientes del Código Civil, por cuanto la vendedora fue declarada incapaz por sentencia de fecha 18 de octubre de 2016 con posterioridad al otorgamiento de la escritura de venta –12 de abril de 2018–, sino el del guardador de hecho a que se refiere el artículo 264 del Código Civil, y concretamente el del párrafo tercero de este precepto, de suerte que no es necesaria autorización judicial por tratarse de un acto de escasa relevancia económica que carece de especial significado personal o familiar. Añade que, de ser necesaria la autorización judicial, se trataría de un acto anulable, y habiendo transcurrido ya el plazo de prescripción de la acción –de cuatro años– la compraventa habría quedado convalidada. Aporta con el escrito de impugnación testimonio de la referida sentencia de incapacitación –en que se nombra tutor de la declarada incapaz a su esposo– y copia del acta de aceptación de dicho cargo. Asimismo, manifiesta que tanto la vendedora como su esposo han fallecido.

2. Como cuestión previa debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023 y 24 de julio de 2024, entre otras muchas). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada que

el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre estos (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020, 7 de julio de 2022 y 30 de mayo de 2024, entre otras muchas).

Por ello, no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, sin que, por tanto, pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae en el registrador como obligación inexcusable e indelegable y en el procedimiento adecuado.

A la vista de esta doctrina, no cabe tener en cuenta los documentos antes referidos que aporta la recurrente junto con el escrito de recurso (testimonio de la referida sentencia de incapacitación con nombramiento de tutor y copia del acta de aceptación de dicho cargo).

3. Respecto de la cuestión sustantiva planteada en este expediente, no puede confirmarse la calificación de la registradora, en los términos en que es formulada, en cuanto exige que se aporte la resolución judicial en que se declare la situación de discapacidad de doña C. G. M., con nombramiento de tutor o curador y la previa autorización judicial prevista por el artículo 287, párrafo segundo, del Código Civil (precepto este que no era el que estaba en vigor en el momento del otorgamiento –al ser redactado por la Ley 8/2021, de 2 de junio–, sino el análogo artículo 271.2.º de dicho Código, sobre la necesidad de autorización judicial para la venta de inmuebles).

Debe tenerse en cuenta que en el otorgamiento de la escritura calificada no interviene tutor alguno de dicha persona, por más que se exprese en aquélla que, dada la situación de discapacidad en que se encontraba ésta, se había iniciado el correspondiente proceso para modificación de su capacidad y designación de su esposo como tutor, y que se iba a solicitar de la autoridad judicial competente la aprobación de la compraventa. Por ello, no debe decidirse sobre las consecuencias de un eventual otorgamiento de la escritura de venta por tutor sin contar con la previa autorización judicial y la posible aplicación en el presente caso de la doctrina del Tribunal Supremo en Sentencia número 2/2018, de 10 de enero, citada en el escrito de recurso, según la cual podría considerarse como un supuesto de anulabilidad con posibilidad de confirmación posterior o de control judicial también posterior al otorgamiento del acto. Por lo demás, cabe recordar que la labor calificadora se circunscribe a las circunstancias previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda el registrador realizar funciones de carácter jurisdiccional que competen a los tribunales de justicia, como es declarar la convalidación de un contrato eventualmente anulable por haber caducado la acción correspondiente.

Tampoco puede acogerse la pretensión de la recurrente en cuanto afirma que la compraventa fue otorgada por el esposo de doña C. G. M. como guardador de hecho sin que sea necesaria la autorización judicial por tratarse de un acto de escasa relevancia económica que carece de especial significado personal o familiar, por aplicación del artículo 264 del Código Civil. Y es que no puede desconocerse que este precepto legal, redactado también por la Ley 8/2021, de 2 de junio, era inaplicable en el momento en que se confirió el apoderamiento y se otorgó la escritura de compraventa, siendo así que la figura del guardador de hecho regulada por los artículos 303 y siguientes del Código Civil, en su redacción en tal momento vigente, no contemplaban ninguna actuación representativa por parte del guardador de hecho.

Del título calificado resulta, indudablemente, que se trata del otorgamiento de una compraventa en el que falta el consentimiento de uno de los copropietarios vendedores. Por ello es aplicable el artículo 1259 del Código Civil, conforme al cual «ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal»; y «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».

Debe tenerse en cuenta que la nulidad a que se refiere dicho texto legal –que podrá hacerse valer mediante la correspondiente acción que es imprescriptible– no es irremediable, toda vez que el negocio puede quedar sanado mediante la ratificación del «dominus negotii». Puede por ello calificarse el contrato celebrado como un negocio incompleto, en vía de formación, por faltar uno de los elementos esenciales cual es el consentimiento de una de las partes, de suerte que con la ratificación puede quedar completado.

Este Centro Directivo ha tenido oportunidad de precisar que la ratificación de un contrato autorizado sin poder de representación o con extralimitación del poder, prevista en los artículos 1259 y 1727, párrafos segundos, del Código Civil, tiene, como la confirmación de los contratos anulables a que se refieren los artículos 1309 y 1310 del mismo cuerpo legal, remotos precedentes en la «ratihabito» romana, y su concepto ha sido elaborado por la doctrina y desenvuelto por la jurisprudencia a partir de la Sentencia de 7 de mayo de 1897, con notas peculiares que deslindan ambas instituciones y señalan sus características, si bien reconocen la analogía de algunos de sus efectos.

Según esa doctrina, la ratificación produce, en general, efectos «ex tunc» entre las partes contratantes, que antes de ella no estuvieron unidas por vínculo obligatorio y constituye por sí misma una declaración unilateral de voluntad recepticia, referida al negocio jurídico que no es propiamente inexistente, sino que se halla en estado de suspensión, sometido a una «conditio iuris»; y tales efectos, si bien no hay precepto expreso que los determine, deben inferirse del contexto del artículo 1259 del citado Código, como ha puesto de relieve la jurisprudencia.

Los efectos retroactivos del negocio jurídico bilateral ratificado han de entenderse sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos en el ínterin por terceros, como reconoce la jurisprudencia y gran parte de los comentaristas, y como se deduce también del artículo 184 del Código Civil alemán y prescribe el artículo 1399 del vigente Código italiano, acordes con la naturaleza y el juego propio de la institución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1980, 12 de diciembre de 1989 y 22 de octubre de 1999, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 1953, 25 de mayo de 2007 y 28 de mayo de 2013).

En el presente caso (en que, por una parte, se expresa que vende doña C. G. M. «según interviene», y, por otro lado, se afirma que la compraventa es otorgada –mediante apoderado– por el esposo de dicha persona, como gestor de negocios ajenos) debe concluirse que procede la denegación de la inscripción solicitada en tanto no se acredite la ratificación por la copropietaria que no intervino en el otorgamiento (cfr. artículos 1259 y 1892 del Código Civil), ratificación que, de hallarse ésta sujeta a tutela u otra medida de apoyo conforme a lo establecido en dicho Código tras la reforma operada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, habría de ser realizada por quien tuviera facultades representativas (con la correspondiente autorización judicial conforme al artículo 271.2.º de dicho Código antes de la citada reforma legal o el artículo 287.2.º vigente desde el 3 de septiembre de 2021); y, en caso de haber fallecido –circunstancia que según la recurrente concurre–, deberán efectuarla quienes acrediten ser sus herederos, mediante el correspondiente título sucesorio, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Sólo en este sentido puede confirmarse parcialmente la calificación de la registradora.

Por último, por no haber sido planteado en la calificación impugnada (vid. el citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria), no cabe decidir sobre las consecuencias derivadas del pacto expreso en la escritura por el que habría de entenderse ineficaz de pleno derecho el total negocio de compraventa «si llegado el día treinta de marzo de dos mil diecinueve no llegara a aprobarse judicialmente y ratificarse en escritura pública la actuación representativa aducida en este instrumento público, respecto de doña C. G. M.».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 25 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.