

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR011224

**RESOLUCIÓN de 30 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 2 a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.**

(BOE de 23 de junio de 2022)

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Elevación a público de un documento privado de compraventa otorgado por la vendedora antes de su declaración de incapacidad. Representación por su tutora sin autorización judicial.**

La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesaria la obtención de autorización judicial, puesto que en la fecha de otorgamiento de la escritura presentada a inscripción la vendedora ya se encontraba incapacitada, y **no se acredita la fehaciencia de la fecha del documento privado**.

La autorización judicial del apartado 2 del artículo 271 del Código Civil no es necesaria cuando no se trata de un acto de enajenación de inmuebles que pertenezcan al incapacitado, sino de la ratificación de un contrato privado otorgado por escrito y firmado por él. Es fundamental insistir en la **diferenciación entre acto debido y acto de enajenación**. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de enajenación o disposición, razón por la cual el mismo, como acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento y de obligado cumplimiento para la tutora.

Ocurre en el caso del presente recurso que no puede aplicarse esta doctrina porque **no concurre un presupuesto esencial** como es el hecho de que el documento privado por el que se haya producido la enajenación del bien tenga fecha fehaciente anterior a la incapacitación de la vendedora.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 224, 271.2.º, 287.2.º, 1.224, 1.227 y 1.279.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3 y 20.

En el recurso interpuesto por doña M. I. M. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Alicante número 2, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de noviembre de 2019 por don Miguel García-Granero Márquez, notario de Valencia, con el número 2.842 de protocolo, se elevó a público un documento privado de compraventa de una finca urbana (plaza de garaje con trastero) firmado, según constaba en el mismo, el día 1 de junio de 2013 por la vendedora, doña I. M. G., y por la compradora, doña M. I. M. S. Por haber sido declarada incapaz la vendedora mediante sentencia de fecha 24 de enero de 2019, fue representada en el otorgamiento de dicha escritura por su tutora, la Comisión Valenciana de Tutelas y Defensa Judicial, del Institut Valencià d'Atenció Social-Sanitaria.

En dicha escritura se hizo constar que no se necesitaba autorización judicial para la venta, porque se trataba de una mera elevación a público de un contrato suscrito por doña I. M. G. previamente a su incapacitación.

II

Presentada el día 13 de julio de 2021 dicha escritura, junto con documentación complementaria, en el Registro de la Propiedad de Alicante número 2, se retiró el día 30 de julio de 2021 y reportada para despacho, prorrogándose la vigencia del asiento conforme al artículo 97 del Reglamento Hipotecario el día 28 de septiembre de 2021. Calificada desfavorablemente el día 6 de octubre de 2021, retirada el día 13 de octubre de 2021 y reportada nuevamente el día 15 de octubre de 2021 en unión de certificado del Registro Civil de Denia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 3009. Presentado el día trece de julio del año dos mil veintiuno, con el número Asiento 1665 Diario 79. Retirada el día 30 de julio 2021, reportada el 28 de septiembre de 2021, calificada con defecto el 6 de octubre de 2021, retirada el 13 de octubre de 2021 y reportada nuevamente el 15 de octubre de 2021.

Calificada la precedente escritura otorgada [sic] por el notario de Valencia, don Miguel García Granero Márquez, el día 21 de noviembre de 2019, protocolo 2842/2019, tras examinar los antecedentes de este Registro, la Registradora que suscribe, suspende la inscripción por los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario:

Hechos y fundamentos de Derecho.

No consta la obtención de autorización judicial para llevar a cabo la enajenación de bienes de la persona tutelada (art. 271.4 [sic] del Código Civil).

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 15 de julio de 2003, 9 de enero de 2004 y 2 de junio de 2010 consideran, respecto de la elevación a público de un documento privado, que “dados los límites dentro de los que han de operar las funciones calificadoras del registrador y la exigencia de acreditación fehaciente del hecho o acto inscribible, desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, sólo puede considerarse como fecha en la que se produjo el negocio cuya inscripción se pretende la del documento público”. Por ello se entiende que sería necesaria la obtención de autorización judicial conforme al artículo 271.2 del Código Civil, puesto que en la fecha de otorgamiento de la escritura presentada a inscripción la vendedora ya se encontraba incapacitada,

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la ley Hipotecaria.

Alicante, veintiuno de octubre del año dos mil veintiuno.–La registradora, Margarita González de la Torre Rodrigo (firma ilegible).

Contra esta calificación (...).»

La escritura fue retirada el día 25 de octubre de 2021 y reportada nuevamente al Registro de la Propiedad de Alicante número 2 el día 14 de enero de 2022, junto con un documento (diligencia de ordenación) expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Denia, en el que se indicaba, textualmente, que «no es posible expedir testimonio de la resolución, toda vez que ni se ha solicitado ni se ha concedido tal autorización judicial para enajenar bienes en este Juzgado». Según consta en el expediente, mediante escrito, de fecha 27 de diciembre de 2021, se solicitó del referido Juzgado que se expidiera «testimonio de la autorización judicial para enajenar bienes de doña I. M. G. al objeto de poder inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa cuya identificación y copia se acompaña a este escrito». A la vista de los nuevos documentos aportados, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 3009. Presentado el día trece de julio del año dos mil veintiuno, con el número 1665 79; que fue retirada el día 30 de julio 2021 y reportada para despacho, prorrogándose la vigencia del asiento conforme al artículo 97 RH, el día 28 de septiembre de 2021; calificada desfavorablemente el 6 de octubre de 2021 y retirada nuevamente el 13 de octubre de 2021; reportada en unión de certificado del Registro Civil de Denia, el día 15 de octubre de 2021 y calificada desfavorablemente el día 21 de octubre de 2021; retirada el día 25 de octubre de 2021 y reportada el día 14 de enero de 2.022.

Calificada la precedente escritura otorgada [sic] por el notario de Valencia, don Miguel García Granero Márquez, el día 21 de noviembre de 2019, protocolo 2842/2019, tras examinar los antecedentes de este Registro, la Registradora que suscribe, suspende la inscripción por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario:

Hechos y fundamentos de Derecho.

No consta la obtención de autorización judicial para llevar a cabo la enajenación de bienes de la persona tutelada (art. 271.4 [sic] del Código Civil)

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 15 de julio de 2003, 9 de enero de 2004 y 2 de junio de 2010 consideran, respecto de la elevación a público de un documento privado, que “dados los límites dentro de los que han de operar las funciones calificadoras del registrador y la exigencia de acreditación fehaciente del hecho o acto inscribible, desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, sólo puede considerarse como fecha en la que se produjo el negocio cuya inscripción se pretende la del documento público”. Por ello se entiende que sería necesaria la obtención de autorización judicial conforme al artículo 271.2 del Código Civil, puesto que en la fecha de otorgamiento de la escritura presentada a inscripción la vendedora ya se encontraba incapacitada,

Se reitera la calificación efectuada, puesto que se ha aportado una diligencia de ordenación del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Denia, en el que se dice, textualmente, que “ni se ha solicitado ni se ha concedido tal autorización judicial para enajenar bienes en este Juzgado”.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la ley Hipotecaria.

La registradora, Margarita González de la Torre Rodrigo.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita González de la Torre Rodrigo registrador/a de Registro Propiedad de Alicante 2 a día dos de Febrero del año dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. M. S. interpuso recurso el día 1 de marzo de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado aplicables al caso.

1. La autorización judicial del apartado 2 del artículo 271 del Código Civil no es necesaria en este caso atendiendo a lo razonado anteriormente, pues no se trata de un acto de enajenación de inmuebles que pertenezcan al incapacitado, sino de la ratificación de un contrato privado otorgado por escrito por el causante y firmado por él.

2. Que el documento que se pretende inscribir es la protocolización de una compraventa verificada por los recurrentes en calidad de compradores y D.a A. P. D., en calidad de vendedora, el 14 de septiembre de 1984, documentada en el documento privado objeto de protocolización. 2. que la fecha de incapacitación de la vendedora es de 16 de enero de 1991. 3. Que, por tanto, puede afirmarse que la compraventa que contiene el título que nos ocupa resulta plenamente válida y eficaz puesto que se otorga y suscribe en una fecha en la que todas las partes contratantes eran plenamente capaces, procediendo en consecuencia la inscripción de dicho título. En consecuencia, resultando por lo expuesto que en el momento de la incapacitación de la vendedora el bien objeto de la compra-venta que se trata ya no era propiedad de la misma, no cabe en absoluto exigir la autorización judicial prevista en el artículo 212 del Código de Familia, ni concurre infracción de la prohibición contenida en el artículo 1459.1 del Código Civil.

3. En particular, considera aquí la DGRN que no es necesaria la autorización judicial del apartado 2 del artículo 271 del Código Civil para la elevación a público de un documento privado de venta otorgado por el causante, pues la elevación a público de una previa venta no se considera un acto de enajenación. La DGRN distingue entre acto debido y acto de enajenación, lo que se relaciona, a mi entender, con la naturaleza no dispositiva del pago (no llega ni a plantearse la DGRN que, no siendo acto de enajenación, pudiera consistir la elevación a público de un contrato privado en un acto dispositivo susceptible de inscripción, pareciéndome a mí que el acto de elevación a público ni es de enajenación ni tampoco dispositivo, por no serlo el pago, que es en lo que verdaderamente consiste).

Argumenta la DGRN:

4. “La autorización judicial del apartado 2 del artículo 271 del Código Civil no es necesaria en este caso atendiendo a lo razonado anteriormente, pues no se trata de un acto de enajenación de inmuebles que pertenezcan al incapacitado, sino de la ratificación de un contrato privado otorgado por escrito por el causante y firmado por él, que excluye precisamente la integración del bien en la herencia y permita que se inscriba directamente a favor del comprador. En este punto es fundamental insistir en la diferenciación entre acto debido y acto de enajenación. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de enajenación o disposición, razón por la cual él mismo, como acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1.224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para la tutora conforme al artículo 1.279 del propio Código en relación con el artículo 20.4.º de la Ley Hipotecaria. Se trata, además, de una cuestión ya resuelta desde antiguo por este Centro Directivo, incluso antes de la reforma hipotecaria de 1909, en la Resolución de 11 de Julio de 1905 en que permitió la inscripción del contrato privado al otorgar la escritura ‘los herederos de la vendedora, y en su nombre el padre y representante legal de los mismos’, que con ello ‘no han hecho más que cumplir una obligación de su consorte, sin que para ello fuera preciso el requisito de la autorización judicial, puesto que no se trataba de bienes pertenecientes a los menores.’ Y ya con posterioridad a dicha reforma, la Resolución de 14 de julio de 1925 dice que ‘en este recurso gubernativo nadie pone en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y firmado de puño y letra del prestamista, que acredita el pago del préstamo y la liberación de los derechos, y cuya fecha frente a terceros ha de computarse desde la muerte del firmante, ni tampoco se niega que los causahabientes de este último se hallan obligados a prestar su consentimiento... y como este deber ha de ser cumplido por los herederos, de igual que tendrían que eliminar del inventario los libros prestados al de cujus o devolver los objetos depositados en sus locales, no cabe asimilar el caso actual al de renuncia o enajenación de bienes inmuebles, sobre los que el padre o la madre tuviesen el usufructo o la administración, ni aplicar el artículo 164 del Código Civil’. En definitiva, lo que hace la tutora en este caso no es enajenar un bien inmueble del incapacitado sino cumplir con la obligación de elevar a público un contrato privado que consta por escrito y firmado por el causante junto con los demás interesados, para lo cual tiene facultades suficientes como tutora. La elevación a público de un contrato privado realizado por el causante podría representar un obstáculo para la inscripción cuando no intervinieran todos los interesados o del propio título sucesorio resultaran llamamientos a favor de otros interesados, pero no en el presente supuesto en que se ha aportado el título sucesorio completo y se ha cumplido con lo que establece el artículo 20.4.º de la Ley Hipotecaria. Todo ello dejando a salvo las normas de los Impuestos de Sucesiones y Donaciones y de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que no corresponde enjuiciar a este Centro Directivo, pero quedando salvaguardados los intereses de la hacienda pública con la presentación del documento en la oficina

liquidadora correspondiente conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria y con la correspondiente nota marginal de afección fiscal, ya se trate de acto sujeto, no sujeto o exento, según los supuestos".»

#### IV

Mediante escrito, de 10 de marzo de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe manifestaba que había tenido entrada en ese Registro la escritura de partición y adjudicación de herencia de doña I. M. G., «autorizada por el Notario de Lleida, don Jordi Puente González, el día 27 de diciembre de 2021, número de protocolo 2123 en la que sus hijos y herederos, J. y doña M. I. G. M., se adjudican, entre otros bienes, la finca registral 31.958, que es la transmitida en la escritura de elevación a público del documento privado, no habiéndose practicado operación alguna respecto de dicha finca por encontrarse presentado previamente el documento a que este recurso se refiere».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 271.2.º del Código Civil (en su redacción anterior a la entrada en vigor de 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; actuales 224 y 287.2.º), así como los artículos 1224, 1227 y 1279 del mismo Código Civil; 3 y 20 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 2003, 9 de enero de 2004, 2 de junio de 2010 y 1 de junio de 2012.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso –otorgada el día 21 de noviembre de 2019– se eleva a público un documento privado de compraventa de una finca urbana suscrito el día 1 de junio de 2013.

Por haber sido declarada incapaz la vendedora en sentencia de fecha 24 de enero de 2019, fue representada por su tutora en el otorgamiento de dicha escritura, haciéndose constar que no se necesitaba autorización judicial para la venta porque se trataba de una mera elevación a público de un contrato suscrito por la vendedora previamente a su incapacitación.

La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesaria la obtención de autorización judicial conforme al antiguo artículo 271.2.º del Código Civil, puesto que en la fecha de otorgamiento de la escritura presentada a inscripción la vendedora ya se encontraba incapacitada, y no se acredita la fehaciencia de la fecha del referido documento privado.

La recurrente alega que, según la doctrina de esta Dirección General, que no es necesaria la autorización judicial del apartado 2 del artículo 271 del Código Civil para la elevación a público de un documento privado de venta otorgado por el causante, porque la elevación a público de una previa venta no se considera un acto de enajenación.

2. Es cierto que este Centro Directivo, en el caso analizado en Resolución de 1 de junio de 2012, respecto de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa otorgada, entre otros intervinientes, por la tutora de uno de los hijos herederos del vendedor fallecido, afirmó que la autorización judicial exigida por el artículo 271.2.º del Código Civil (cfr. actual artículo 287.2.º rel. 224) está prevista para el supuesto en que el tutor pretenda enajenar bienes inmuebles que pertenezcan al incapacitado, pero no cuando la enajenación haya tenido lugar antes del fallecimiento del causante, en virtud de contrato privado por escrito y firmado por el mismo, conforme establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Dicha Resolución añadió lo siguiente:

«(...) 3. La autorización judicial del apartado 2 del artículo 271 del Código Civil no es necesaria en este caso atendiendo a lo razonado anteriormente, pues no se trata de un acto de enajenación de inmuebles que pertenezcan al incapacitado, sino de la ratificación de un contrato privado otorgado por escrito por el causante y firmado por él, que excluye precisamente la integración del bien en la herencia y permita que se inscriba directamente a favor del comprador. En este punto es fundamental insistir en la diferenciación entre acto debido y acto de enajenación. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de enajenación o disposición, razón por la cual él mismo, como acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1.224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para la tutora conforme al artículo 1.279 del propio Código en relación con el artículo 20.4.º [sic] de la Ley Hipotecaria. Se trata, además, de una cuestión a resuelta desde antiguo por este Centro Directivo, incluso antes de la reforma hipotecaria de 1909, en la Resolución de 11 de julio de 1905 en que permitió la inscripción del contrato privado al otorgar la escritura “los herederos de la vendedora, y en su nombre el padre y representante legal de los mismos”, que con ello “no han hecho más que cumplir una obligación de su consorte, sin que para ello fuera preciso el requisito de la autorización judicial, puesto que no se trataba de bienes pertenecientes a los menores.” Y ya con posterioridad a dicha reforma, la Resolución de 14 de julio de 1925 dice que “en este recurso gubernativo nadie pone en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y firmado de puño y letra del prestamista, que acredita el pago del préstamo y la liberación de los derechos, y cuya fecha frente a terceros ha de computarse desde la muerte del firmante, ni tampoco se niega que los causahabientes de este último se hallan

obligados a prestar su consentimiento... y como este deber ha de ser cumplido por los herederos, de igual que tendrían que eliminar del inventario los libros prestados al de cujus o devolver los objetos depositados en sus locales, no cabe asimilar el caso actual al de renuncia o enajenación de bienes inmuebles, sobre los que el padre o la madre tuviesen el usufructo o la administración, ni aplicar el artículo 164 del Código Civil".»

Ocurre en el caso del presente recurso que no puede aplicarse esta doctrina porque no concurre un presupuesto esencial como es el hecho de que el documento privado por el que se haya producido la enajenación del bien tenga fecha fehaciente anterior a la incapacidad de la vendedora (fehaciencia que en el caso analizado por la citada Resolución se había producido por fallecimiento del vendedor, ex artículo 1227 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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 mayo de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.