SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA URBANA POR INCUMPLIENDO DEL REQUISITO LEGAL DE SUBASTA PÚBLICA EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO SEA SUJETO A TUTELA*

RDGRN de 31 de marzo de 2016

Iuliana Raluca Stroie
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 2 de mayo de 2016

La Dirección General de los Registros y del Notariado conoce de un recurso presentado en contra de la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de compraventa de una finca urbana. Los otorgantes de la mencionada escritura vendieron al recurrente una casa de la que eran propietarios en pro-indiviso. Una de las copropietarias, titular de una participación indivisa de una quinta parte más el 73,36% de la otra mitad, fue declarada incapaz, estando representada por su tutora autorizada judicialmente para la venta.

El registrador denegó la inscripción porque en la autorización judicial que se incorpora como documento unido a la escritura, no se acredita que la venta ha tenido lugar en subasta pública, ni se excusa judicialmente de la misma.

El recurrente alega básicamente que si bien el régimen general de la venta de bienes del tutelado consistiría en la enajenación mediante subasta pública, si se acredita por el tutor o entidad especializada la conveniencia de venta directa ante el juez y éste lo autoriza, se puede realizar dicha venta al amparo de la regulación contenida en la Ley 15/2015. Por consiguiente, como en el presente caso se aporta el Auto dictado por el Juzgado de

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, *Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo*, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera, de la UCLM, ref. DER2014-56016-P.

Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Vélez-Málaga, que autoriza a la tutora a enajenar el inmueble por venta directa no existiría impedimento a dicha inscripción.

En la resolución ahora analizada se argumenta que si bien en su momento dicho requisito representaba una garantía, "hoy puede, por el contrario, suponer un impedimento para la obtención de un precio de mercado, en perjuicio de los intereses del incapaz" sobre todo si se tiene en cuenta que "difícilmente se puede obtener un precio acorde, si no se negocia la venta de la totalidad de la finca, en la que la persona con la capacidad modificada judicialmente, tiene una participación indivisa". No obstante, se ha de considerar lo previsto por la ley. Los casos en los que expresamente se excluye la subasta pública son los recogidos en el art 5.2 de la Ley 41/2003 de 18 de noviembre, de protección de las personas con discapacidad, el art. 636 de la LEC para el procedimiento de apremio y por último, el art. 65 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, para el caso de que se instase la venta directa. En este último supuesto, las previsiones del citado art. 65 son de aplicación a los expedientes que se tramiten con posterioridad a su entrada en vigor, el 23 de julio de 2015, por lo que no se pueden aplicar al presente caso. Poco importa que la escritura pública cuya inscripción se solicita sea posterior a la entrada en vigor de la Ley 15/2015 toda vez que la tramitación del expediente judicial es anterior a la citada fecha. Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2015, era el juez, quien podría exceptuar del requisito de la subasta pública pero no los solicitantes de la autorización.

Por último, se argumenta que del auto aportado al expediente no se puede desprender que se trataría de un caso de venta directa que exceptuaría la pública subasta salvo que "se aclare judicialmente en tal sentido".