

INOPONIBILIDAD DE LA VENTA FRAUDULENTA



José Juan Pintó Ruiz. Doctor en Derecho - Abogado

SUMARIO

1. Planteamiento
2. Visión – anuncio argumental
3. Visión práctica

Elemental estudio especial para aquellos letrados, que habiendo ejercitado una acción real afectante a bienes inmuebles inscritos en el registro de la propiedad y conseguida la anotación preventiva de la demanda, han sufrido la cancelación por caducidad de tal anotación preventiva y el demandado ha enajenado la finca a un tercero.

No obstante, la tradición jurídica (Art. 111-2.1 Cc de Cataluña) y una interpretación racional del sentido del art. 34 de la L.H. pueden ayudar a salvar la indebida frustración del letrado que ha dejado caducar la anotación preventiva.

PLANTEAMIENTO

Es escandalosamente cierto que a veces, en trance de ejercitar una acción contra un titular de finca inscrita, el actor ha dejado caducar la anotación preventiva de la demanda. Conociendo el demandado esta realidad procesal, enajena la finca en favor de un tercero con el fin de esterilizar la sentencia estimatoria de la acción

Pero la caducidad de la anotación preventiva no borra ni hace desaparecer la antes publicada existencia de un litigio, ni anuncia que el litigio ha terminado, ni deja sin efecto el anterior anuncio de su pendencia.

Por esto, este tercero, carece de buena fe, porque se enteró que pendía un litigio y como la cancelación de la anotación preventiva no comporta la extinción del litigio, es claro que este tercero no es el del art. 34, pues sabe que pendió un litigio y no sabe que la situación haya cambiado y que el litigio haya terminado.

LEGISLACIÓN

www.casosreales.es

- Código Civil de Cataluña. (Marginal: 23402). Arts.; 111-2, 531-14
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (Marginal: 69726877). Art. 34
- Código Civil. (Marginal: 69730142). Arts.; 1, 4.1, 6.4, 7Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. (Marginal: 116126).

“La caducidad de la anotación preventiva no borra ni hace desaparecer la antes publicada existencia de un litigio, ni anuncia que el litigio ha terminado, ni deja sin efecto el anterior anuncio de su pendencia”

“Si carece de buena fe, no está protegido por el art. 34”

JURISPRUDENCIA

www.casosreales.es

- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de febrero de 2015, núm. 88/2015, Nº Rec. 300/2013 (Marginal: 69482593)
- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de octubre de 2008, núm. 978/2008, Nº Rec. 56/2003, (Marginal: 231014)
- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de marzo de 2007, núm. 282/2007, Nº Rec. 500/2000 (Marginal: 124526)

El derecho clásico, desde el derecho romano, hasta la codificación trata el tema, con singular apoyo al litigante, y con enérgico desprecio y dureza al que colabora como parte adquirente como un claro infractor ¹.

VISIÓN – ANUNCIO ARGUMENTAL²

1. El tercer adquirente, **carece de buena fe**. Y es indudable que cualquier persona decente y aún sin ella con sentido práctico, no adquiere una finca cuando en cuanto pende sobre ella un litigio. Ante todo, indaga y se entera. Si no es así, es que otorga con mala fe, y con intenciones aviesas.

1 Solo una concepción del Derecho, no como regulador recto de la vida, sino sometido a una pura técnica ajena a su originalidad institucional, ha ocasionado modernamente una tibia reacción ante tamaña desviación como la venta de la finca litigiosa. Es escalofriante contemplar la contumacia, claridad, eficacia y profundidad práctica que el Derecho histórico, con ejemplar unanimidad, ha reaccionado y desclasificado efectivamente la acción traicionera de, pendiente el litigio, vender la finca.

A tal fin, conviene dar lectura a la enérgica y eficaz repulsa históricamente establecida.

Oigamos a “FELIPE, Príncipe y Lugarteniente General de Carlos en las cortes de Monzón del año 1.547, obrante en el libro VIII, título VI, cap. 39” de la compilación de las “constitutions i altres drets de Catalunya” y que dice así:

“Como se haya visto algunas veces que, para alterar el juicio y preparar impedimentos para la ejecución de la justicia, se hacen, pleito pendiente, donaciones y otras enajenaciones de las cosas litigiosas, en favor de personas privilegiadas o de otras, a fin de que obtenida sentencia por la otra parte, sea necesaria discusión con el tercero en favor del cual se hizo la enajenación y por ello establecemos y ordenamos que mientras se haga fe y conste en el proceso que al tiempo de promoverse el pleito dichas cosas enajenadas eran poseídas por el enajenante, **se lleve y se deba llevar a ejecución la sentencia realmente y de hecho sin citación alguna, a menos que** la Real Audiencia considerara se hubiere de citar aquel a quien se hizo la enajenación o al que en otra forma poseyera o detentara las cosas litigiosas, no obstante cualesquiera excepciones y derechos que por éstos se opusieren, los cuales **sean salvos una vez hecha la ejecución, pero antes no sean oídos en nada y en caso de ser citados, como se deja dicho, los términos sean precisos y perentorios, tanto par las partes como para los Jueces, como se ha dicho y ordenado en los incidentes resoluciones de las excepciones impeditentes el litis in gres sum.**”

En el Código de Justiniano, antaño, se había dispuesto algo semejante, pero más débil. En C. Libro VIII, tit. XXXVII, Ley 4 se lee:

“El Emperador JUSTINIANO, Augusto, a JUAN, Prefecto del Pretorio.- Mandamos que si alguno habiendo litigio pendiente, hubiere transferido a otro cualquiera, ora éste lo sepa, ora lo ignore, o las acciones, o las cosas que posee, quede sujeto al vicio del contrato litigioso; de biéndose observar cierta distinción entre los contratantes, a fin de que, si alguno hubiere accedido a sabiendas, o a las ventas, o a las donaciones, o a los otros contratos, sepa que él no solamente habrá de ser compelido a restituir la cosa, sino que también será privado de su precio, no de suerte que ceda en lucro del que enajenó la cosa, sino de modo que también por éste se pague a los fondos del fisco otra tanta cantidad.

§ 1. Más si ignorando uno que la cosa era litigiosa la hubiere comprado o la hubiere recibido por otra especie de contrato, en este caso, **inválidamente la enajenación de la cosa**, perciba su precio con otra tercera parte. Porque es justo que cuando no le hubiere manifestado al comprador que la cosa había sido llevada a juicio, sea el castigado por causa de su mala intención y de su oculta maquinación en la tercera parte del precio, según ya hemos dispuesto. Debiéndose extender, por supuesto, esta pena no solamente a los demás contratos, sino también a las donaciones, de suerte que, cuando no hay entrega de precio, sea multado en la veintena estimación hecha el que transfirió a otro la cosa; no teniendo fuerza alguna ninguno de los instrumentos que sobre esto se hacen. Exceptuándose, a la verdad, de la disposición de esta sanción los que antes hubieren dado o recibido tales cosas o acciones, o a título de dote, o de la donación de antes de las nupcias, o de transacción, o de división hecha de los bienes de la herencia, o por causa de legado o de fideicomiso.

Dada en Constantinopla a 15 de las Calendas de Noviembre, en el año segundo después del consulado de LAMPADIO y de ORESTE, varones esclarecidos. [532].

Huellas de estos principios, aparecen asimismo en la Tercera Partida, título VII, Ley XIII (excepciones en Ley XIV), de inspiración evidentemente romana que dice lo siguiente:

LEY XIII – Que pena merece el emplazado que enajena la cosa sobre que lo emplazaron

Muchas vegada acaece, que los emplazados, por fazer engaño a los que los fizieron emplazar, venden, o enagenan maliciosamente, las cosas sobre que los emplazan, e quando vienen antel judgador, para fazer derecho, a aquellos que las demandan por suyas, dicen estonce los emplazados, que non son tenudos de responderles porque non son tenedores de aquellas cosas, que les demandan. Por ende nos queriendo desfazer tal engaño como

Si carece de buena fe, no está protegido por el art. 34.

2. Impotencia del asiento de cancelación.

El asiento de cancelación **no es contradictorio**, ni expresa lo contrario del asiento de anotación preventiva. **Solo expresa que el Registro no está publicando, pero no expresa que**

el litigio se ha extinguido. Es decir, la realidad registral publicada continúa siendo solo la misma: Existió un litigio: **De ninguna manera expresa que el litigio ha dejado de existir. Por lo tanto, nada expresa al respecto** ³.

3. Falta de legitimación del pretendido tercero hipotecario del art. 34 de la L.H.

El supuesto tercer hipotecario si lo que quiere es adquirir una finca para disfrutarla y ser dueño de ella, sabiendo que se publicó antaño, la existencia de un litigio, y por la cuenta que le tiene, jamás dejará de examinar si pende, o no, un litigio y qué es lo que el litigio presenta como objeto. Solo cuando no pretenda adquirir, sino que lo que

este tenemos por bien, e mandamos, que todo ome despues que fuesse emplazado, si enagenasse la cosa, sobre que fuesse fecho el emplazamiento quel quisieren demandar, diziendo, e razoando los demandadores, que non auia derecho en ella, e que era suya dellos, que tal enagenamiento, on vale, e que sea; tomada aquella cosa, en poder de uel que la enageno, e que sea el tenuto de fazer decho sobre ella. E demas, que aquel que la compro, si fuesse sabidor de aquel engaño, que pierda el precio, que dio por ella. E otrosi el vendedor, que peche otro tanto de lo suyo, por el engaño, que fizo, e sea do de la callara del Rey. Mas si el comprador non fuesse sabidor, del engaño, e ouiesse comprado aquella, a cosa a buena fe, deue cobrar el precio, que auia dado por ella, e aun demas le deue dar el vendedor, por pena tanto, quanto montasse la tercera parte del recio, que valio aquella cosa. E las otras dos partes del precio que valio aquella cosa deue el vendedor pechar al Rey. E si por aventura el emplazado, ouiesse cambiado aquella cosa por otra, Si aquel a quien la o por cambio fue sabidor del engaño, deue pechar al Rey, tanto quanto valia la aquella cosa sobre que fue fecho el emplazamiento, e deue pechar de lo suyo, otro tanto, el que la cambio despues que fue emplazado, e demas deue ser desfecho el cambio, e fazer derecho sobre la cosa que fue emplazado. E esso mismo decimos si la cosa fuesse dada en donadio, despues del emplazamiento. Más si el que la recibio, en cambio, o en don non fue sabedor del engaño, non deue auer pena ninguna. Pero decimos que el cambio, o el donadio, que non vala. E aun mandamos que aquel que la dio, o la cambio maliciosamente, despues que fue emplazado que peche al otro, a quien la auia dada, o cambiada, la tercera parte del precio, que valia aquella cosa, e las otras dos para la camara del Rey. Essa pena misma sobredicha, en que diximos, que cae el emplazado, por el engaño, que faze enagenando la cosa, sobre que lo emplaza el aquel a quien la enagena. Essa misma decimos, que ha lograr en el emplazador, que engañosamente enagena la cosa, que demandaua, e razonaua por suya despues del emplazamiento, e aquel a quien la enagena, despues que fazen emplazar a otro sobre ella. Ca el emplazador, nin el emplazado non deuen, nin pueden fazer enagenamiento nueuamente en ninguna manera, de la cosa, sobre que es fecho el emplazamiento que quieren demandar por suya, assi como de suso diximos, fasta que sea librada la contienda, que sea entre ellos, por juicio, o sea dado por quito, el emplazado, del emplazamiento.

LEY XIV.- se puede enagenar la cosa sino a pena sobre que es fecho el emplazamiento.

Enagenada non puede nin deue ser la cosa, sobre que es fecho el emplazamiento, fasta que la contienda que han sobre ella, sea librada por juyzio, assi como de suso diximos, en la ley ante desta; fueras ende en casos señalados. E el primero es, si aquella cosa sobre que es fecho el emplazamiento, fuesse dada despues en casamiento a otro. El segundo, quando aquella cosa pertenesciesse a muchos, e la quisiesse partir entre si, e enagenarla los vnos a los otros, que son ende tenedores della. Pero en qualquier destes casos, aquel a quien passasse la cosa tenuto seria de responder a la demanda, sobre que fue fecho el emplazamiento. E el tercero es, quando la enagenassen despues del emplazamiento, en razon de manda que fiziesse a su finamiento. Mas en este caso postrimero, el heredero de aquel que ouiesse mandado tal cosa, tenuto seria de defen der, e seguir el pleyto, que era mouido sobre ella fasta que sea acabado. E si lo venciere, deuenla entregar a aquel, a quien fue mandada. E si por aventura perdriere el pleyto sin su culpa e sin su engaño; non es tenuto el heredero de dar ninguna cosa por razon de aquella manda. Otrosi dezimos que si aquel a quien fue mandada la cosa, sobre que era fecho el emplazamiento sospechare que el heredero, non andara, nin seguira lealmente el pleyto, bien puede el mismo si quisiere ser con el heredero en juyzio, para seguir el pleyto, sobre aquella.

2. Esta sólida tradición jurídica debe ser seriamente tenida en cuenta a la hora de interpretar pues el art. 3º del Cc en su páfo. 1 dice: "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas." Vide asimismo Art. 111-2 "Interpretación e integración:

1.) En su aplicación, el derecho civil de Cataluña debe interpretarse y debe integrarse de acuerdo con los principios generales que lo informan, tomando en consideración la tradición jurídica catalana.

2.) En especial, al interpretar y aplicar el derecho civil de Cataluña deben tenerse en cuenta la jurisprudencia civil del Tribunal de Casación de Cataluña y la del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña no modificadas por el presente Código u otras leyes. Una y otra pueden ser invocadas como doctrina jurisprudencial a los efectos del recurso de casación.". Tradición jurídica y antecedente legislativo conduce inexorablemente a no dudar de manera que la traicionera venta del bien litigioso, no pueda servir para provocar la herejía jurídica de que una Sentencia sea burlada por la ilegalidad traicionera de una venta de bien litigioso.

La tradición jurídica es clara al no caer en la trampa de que, para evitar este daño, lejos de respetar este sentimiento y valor jurídico claramente proclamado, se exija a quien tiene la razón toda suerte de actividades (anotación preventiva) viciadas por traicioneras caducidades, de tal manera que el bien este condicionado y sometido a formalidades, y en cambio el mal – falta de respeto a la sentencia – este protegido sin condiciones, restricciones, ni caducidades; es decir, poco menos que el mundo al revés. Esto sería el nuevo mundo al revés.

2 Nuestro propósito es patentizar que el dejar caducar una anotación preventiva, claro está que es un inconveniente y comporta una carga superpuesta de trabajos y dificultades. Claro que conviene, y es muy útil vigilar y no dejar caducar la anotación preventiva, y vendida la finca a un tercero, la finca no es verdad que ya resulta perdida, porque sustantivamente no ocurre tal cosa. Y esto se razona en el presente apartado. Pero, claro está, es evidente que es más cómodo no dejar caducar la anotación preventiva, pidiendo su prórroga con tal anticipación que el nuevo mandamiento de prórroga llegue al Registro (asiento de presentación) antes de caducada la anterior anotación preventiva. Pero repito – e insisto – la caducidad del asiento de anotación preventiva, es solo esto, pero de ningún modo comporta la pérdida o extinción del derecho sustantivo que la anotación preventiva publicaba y protegía.

3 Por tal razón, al no expresar de ningún modo que el litigio ha desaparecido, no atribuye buena fe, al adquirente fraudulento el cual, carente de esta buena fe, no es el tercero del art. 34. Y por ello no puede, de ningún modo argumentarse ni es jurídicamente posible que el actor haya perdido su derecho sustantivo.

Otra cosa es, que vale la pena evitar la caducidad, aunque solo sea, por un ahorro muy importante de esfuerzo, trabajo y reflexión.

pretende es algo desviado como ser testafarro del demandado, o cualquiera otra motivación perversa, se avendrá a aparecer como de dueño de cobertura ⁴.

4. A “contrario sensu” si el actor hubiera desistido del litigio, la vigencia de la anotación preventiva no significaría que había litigio.

5. Infracción de lo dispuesto en el núm. 4 del art. 6 del Cc, pues **la anotación preventiva quiere**

proteger al verdadero dueño, jamás al que pretende y consigue la conculcación del derecho configurado por una Sentencia ⁵.

6. **Por infracción del art. 7 del Cc.** No hay duda que vender una finca (tanto si es real como simuladamente) para frustrar la declaración substantiva de la sentencia es un acto deleznable y antisocial, contrario al buen hacer moral más elemental. Es una

canallada en sí misma. La venta del bien litigioso es contraria a las exigencias de la buena fe a las que se refiere el art. 7 del Cc⁶.

7. **Los actos canallescos y vergonzosos, son inoponibles** a la vigencia y eficacia de los negocios lícitos. Este punto está claro, sobretudo en el Derecho civil de Cataluña⁷.

8. **Por el vigor normativo de la tradición jurídica**⁸.

BIBLIOGRAFÍA

www.casosreales.es

BIBLIOTECA

- HERNÁNDEZ-MORENO, ALFONSO. *Legislación Civil Catalana 3ª EDICIÓN*. Madrid. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. 2011.
- ACEBES CORNEJO, RAÚL. *Temario práctico de derecho civil. Parte general*. Barcelona. Ed. JM Bosch Editor. 2007.
- PINTÓ SALA, JORGE. TORRELLA CABELL, FRANCESC. *Worker contratación civil mercantil*. Madrid. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. 2007.

ARTÍCULOS JURÍDICOS

- HERNÁNDEZ-MORENO, ALFONSO. VIOLA DEMESTRE, ISABEL. *Prescripción y caducidad en Derecho Civil*. Economist&Jurist Nº 110. Mayo 2007. (www.economistjurist.es)
- MIQUEL SILVESTRE, JOSÉ ANTONIO. *Las anotaciones preventivas más útiles para un Abogado*. Economist&Jurist Nº 111. Julio 2007. (www.economistjurist.es)
- DE LA VILLA DE LA SERNA, PAULA. *El registro de la propiedad: ventajas de la inscripción e inconvenientes de la no inscripción*. Inmueble Nº 154. Julio-Agosto 2015. (www.revistainmueble.es)

4 Por esta razón hay que entender que carece de buena fe, porque racionalmente, nadie sensato y racionalmente cabal, conociendo que sobre una finca pende un litigio, decide comprarla.

5 Si se examina “supra” la nota 1, se adquiere cabal cuenta de la enérgica reacción que el sensato derecho antiguo lanzaba contra la deleznable venta de la finca litigiosa, apoyando sin contemplaciones al litigante de buena fe, y despreciando abierta y contundentemente al comprador. No ocurre, como ahora, que, al titular ofendido y defraudado, se le exigen prórrogas anticipadas y requisitos y más requisitos, de tal manera que el ofendido está seriamente condicionado en su protección.

6 Vide sic. art. 6º núm. 4 del Cc. El texto es muy claro. El resultado concordante con la Ley, debe prevalecer, y la maniobra fraudulenta es como si no existiera. Y estos preceptos están en el Cc y son de aplicación.

7 Vide arts. 111-6 y 111-7. Vide especialmente 111-2 páfo 1º en cuanto llama a la tradición jurídica” y véase “supra” la nota 1 en la que se vislumbra una enérgica reacción firme y absoluta, como corresponde y que está encima de cualquier tímida protección a la víctima de la infracción, cuyo amparo no ha de estar sujeto a caducidades y requisitos formales, de tal manera que como víctima está dotado de una protección indebidamente condicionada y sobradamente de requisitos.

8 Vide nota anterior “supra” 7.

VISIÓN PRÁCTICA

Por diversas razones, el descuidar y dejar caducar una anotación preventiva, parece algo tan desviadamente más grave que la repulsa que ha de caer, contra quienes a sabiendas de que están demandados y en juicio su derecho a la finca, venden tal finca a un tercero. Este acto avieso, ilegal e inhumano tiene que ser básicamente descalificado y su realidad e inexistencia no permite una subsanación posterior⁹.

Pero, quien está perjudicado por esta situación debe interponer un procedimiento declarativo contra el litigante que vendió y contra el comprador: cosa elemental que no se suele efectuar, y que si se interpusiera en serio daría el triunfo a la víctima de tal desafuero. Acumulando además acciones indemnizatorias, aun en su caso también propiamente aquilianas, comportarían – eso sí, a la larga pero inexorablemente – una efectiva compensación-.

9. **Singular importancia tiene argumentar el principio de “inoponibilidad”¹⁰ en virtud del cual hay actos que, con independencia de su validez o invalidez, son inoponibles a un derecho principal.** No hace falta ningún esfuerzo para compren-

“La anotación preventiva quiere proteger al verdadero dueño, jamás al que pretende y consigue la conculcación del derecho configurado por una sentencia”

der que el derecho de todo actor, a que la sentencia que se dicte en el procedimiento no pueda quedar sin efecto, porque el que resulta condenado haya intentado inutilizar el fallo vendiéndose o ha-

ciendo ver que se vende la finca. La inoponibilidad¹¹ está reflejada abiertamente en nuestro ordenamiento jurídico, y como principio general informa nuestro ordenamiento (art. 1º Cc). ■



CONCLUSIONES

- La justicia real y material es obra de todos los operadores jurídicos. Y el impulso de la singular petición, es obra del abogado, obra noble esta, que en cuanto asista principalmente al justo y merecido bien de su cliente, contribuye al bien común, – provocando, así, mediante la Sentencia en casación – el complementar¹² el ordenamiento jurídico, que buena falta hace, precisamente en esta materia. No puede un acto desvergonzado como la venta del bien litigioso, quedar subsanado, por un descuido accidental de la víctima. Hay que proteger el respeto y eficacia de la Sentencia; no, al amparo de un descuido, dar legitimidad a la perversión del malhechor

9 Vide supra nota 1.

10 Vide artículo 531-14 CCC y 111-2 CCC, y art. 4.1 del Cc español.

11 Vide “supra” nota anterior 10

12 Vide art. 1º del Cc español. Todos estos preceptos de suma generalidad – no debemos olvidar – que aun generales están vigentes y son aplicables. Lamentablemente no obstante su clara vigencia, su incidencia y aplicabilidad están demasiado olvidados. Pero están.