

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6914 *Resolución de 17 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almansa a inscribir el testimonio de una sentencia judicial por la que se declara la existencia de un contrato de compraventa de dos fincas y se condena a la parte demandada a otorgar la correspondiente escritura pública.*

En el recurso interpuesto por don C. T. C., abogado, en representación de don P. A. P., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Almansa, doña Carmen Miquel y Lasso de la Vega, a inscribir el testimonio de una sentencia judicial por la que se declara la existencia de un contrato de compraventa de dos fincas y se condena a la parte demandada a otorgar la correspondiente escritura pública.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro testimonio de sentencia firme dictada el 14 de mayo de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Almansa por la que se declara la existencia de un contrato de compraventa relativa a dos fincas registrales acompañado a la demanda en documento privado en el que, según declara el fallo de la citada resolución judicial, se contienen todos los elementos esenciales del negocio realizado, y que se anexa a la sentencia formando parte integrante de la misma. Además, se condena a la parte demandada a «otorgar escritura pública de compraventa, previa cancelación de las cargas hipotecarias y de cualquier otro tipo que pudieran recaer sobre las fincas objeto de la compraventa».

II

El citado testimonio judicial fue presentado en el Registro de la Propiedad de Almansa el día 18 de enero de 2013, asiento 938 del Diario 93, y fue calificada negativamente con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Hechos: I.—El precedente documento objeto de la presente calificación, de fecha catorce de mayo de dos mil doce del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Almansa, número de procedimiento 487/2011, presentado por don C. T. C. el día dieciocho de enero de dos mil trece, bajo el asiento 938/93. II.—Dicho documento ha sido objeto de calificación desfavorable: La sentencia firme presentada declara la existencia de un contrato de compraventa y ordena el otorgamiento de escritura pública de compraventa, no la inscripción del contrato privado incorporado a la sentencia. A su vez, la propia anotación preventiva de demanda de nueve de noviembre de dos mil once, que se practica como medida cautelar en el mismo procedimiento, dice que es «para asegurar el cumplimiento de la eventual sentencia estimatoria que, en su caso, pudiera dictarse en el procedimiento ordinario 487/2011, consistente en que se entreguen las referidas fincas al demandante mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública». Así rezaba el auto de dieciocho de octubre de dos mil once y así se transcribió en el asiento de anotación preventiva de demanda en cuya virtud se practicó. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho: I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de

conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral en los documentos judiciales, no puede reinterpretar la voluntad del juez, sino atenerse a lo ordenado en las mismas. En este caso otorgar la escritura pública, que es documento inscribible en el Registro de la Propiedad, sin que pueda deducirse que la voluntad de la sentencia es que sea inscrito directamente el documento privado testimoniado. Por otro lado no podemos considerar aplicable la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de seis de febrero de dos mil doce, ya que en aquella se declara la nulidad de una compraventa inscrita, lo cual el Centro Directivo entiende directamente inscribible por ser una sentencia declarativa con trascendencia real, mientras que en este supuesto no se declara el dominio sobre los bienes, sino la existencia de un contrato privado por lo cual se condena al demandado a otorgar la correspondiente escritura pública que será el título inscribible. A mayor abundamiento cabe señalar que la sociedad demandada se encuentra en situación concursal, lo cual no se considera obstáculo para la inscripción de la escritura de compraventa, ya que existe practicada con anterioridad un anotación preventiva de demanda, artículo 17 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 51 de la Ley Concursal, mas sí será preciso la intervención del administrador concursal para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, de lo cual deberá tener conocimiento el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Albacete. Artículos 40, 42 y siguientes de la Ley Concursal. II.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los arts. 17, 24 y 25 de la L.H. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. Pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artº. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación el interesado (...) Almansa, a treinta y uno de enero de dos mil trece. La registradora (firma ilegible y sello del Registro). Dª Carmen Miquel y Laso de la Vega».

III

La anterior calificación fue recurrida por don C. T. C., en representación de don P. A. P., mediante escrito fechado el 28 de febrero de 2013 y presentado en el Registro de la Propiedad de Almansa el día de su fecha, en el que se formulan las siguientes alegaciones: «(...) Previa: Antecedentes.—El día 21 de julio de 2011, se interpuso en nombre de mi representado demanda de procedimiento ordinario contra la mercantil "Promociones Campo 100, S.L.", que fue turnada al Juzgado de 1.ª Instancia número 2 de Almansa, ante el que se siguió con el número 487/2011, en cuyo suplico se solicitaba

que se declarara existente el contrato de compraventa relativo a la vivienda y plaza de garaje, fincas registrales 37.858 y 37.847 del Registro de la Propiedad de Almansa, suscritos entre actor y demandada en fechas 17 de enero de 2009 y 28 de mayo de 2010, respectivamente, así como que ésta fuera condenada a otorgar la correspondiente escritura pública, con cancelación de la carga hipotecaria que pesaba sobre aquéllas. Solicitada en tal demanda mediante otrosí la adopción como medida cautelar durante la sustanciación del procedimiento la anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad de Almansa, ésta fue acordada por el indicado Juzgado mediante auto de fecha 18 de octubre de 2011, expidiendo el oportuno mandamiento que quedó debidamente inscrito el día 9 de noviembre de 2009 (documento número 3 de los que ahora se acompañan). En fecha 14 de mayo de 2012 se dictó la sentencia en el procedimiento principal (documento número 4), en cuyo fallo se acuerda estimar la demanda formulada y en consecuencia: “1.–Declarar existente el contrato de compraventa relativo a las actuales fincas registrales números 37.858 y 37.847 del Registro de la Propiedad de Almansa, acompañada a la demanda, en el que constan y se contienen todos los elementos esenciales del negocio jurídico realizado. Únase mediante testimonio el contrato y anexo al mismo, aportado por la demandante con la demanda, que pasarán a formar parte integrante de la presente resolución. 2.–Condenar a Promociones Campo 100, SL a otorgar escritura pública de compraventa, previa cancelación de las cargas hipotecarias y de cualquier otro tipo que pudieran recaer sobre las fincas objeto de la compraventa. 3.–Condenar a Promociones Campo 100, SL al pago de las costas.” Presentado testimonio de dicha sentencia con el fin de que fuera inscrita en el Registro de la Propiedad de Almansa, en cuanto al contenido declarativo de la misma (número 1 de su Parte Dispositiva), y así inscribir a nombre de mi representado en dicho Registro la vivienda y plaza de garaje a que la misma se refiere, fincas registrales 37.858 y 37.847, por título de compra a la entidad “Promociones Campo 100, S.L.”, esta inscripción ha sido rechazada por indicado Registro, constituyendo la disconformidad con dicha calificación desfavorable la causa de pedir del presente recurso, sobre la base de las alegaciones que se realizan a continuación. Primera: Error de los hechos que motivan la calificación desfavorable.–En el Hecho II de la calificación desfavorable impugnada se dice que el auto de medidas cautelares de 18 de octubre de 2011 (documento número 3) expresaba que la anotación preventiva de demanda sobre dichas registrales se acordaba como medida cautelar “para asegurar el cumplimiento de la eventual sentencia estimatoria, que en su caso, pudiera dictarse en el procedimiento ordinario 487/2011, consistente en que se entreguen las referidas fincas al demandante mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública”. Así transcrito el contenido de dicho auto, la calificación desfavorable del Registro tendría sentido y se convertiría en inatacable por esta parte. La cuestión radica en que dicho auto (documento número 3 de los acompañados a este escrito), no se expresa así, y para ello basta la simple lectura de su hecho primero que se expresa en idénticos términos a los transcritos más arriba, excepto en el último párrafo que ha sido subrayado y puesto en negrita, y su parte dispositiva: la anotación preventiva de demanda se acordó para asegurar el cumplimiento de la eventual sentencia estimatoria que pudiera dictarse en el procedimiento ordinario 487/2011 (hecho primero de dicho auto), sin más precisión, y así se acordó en su parte dispositiva. Es decir, en ningún lugar de dicho auto de medidas cautelares se dijo que la sentencia consistiera en que se “entregarán las fincas al demandante mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública”, como afirma la registradora, siendo ésta la autora exclusiva de dicho párrafo... (base de la calificación desfavorable), que, por tanto, debe entenderse como no puesto, pues ello supondría no sólo reinterpretar la voluntad del juez expresada en los documentos judiciales sujetos a calificación registral, sin atenerse a lo ordenado en los mismos, reinterpretación proscrita en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sino que además supondría añadir a la propia resolución judicial un texto que en aquélla no puede leerse, creando su propia resolución judicial. Segunda.–Así las cosas, siendo indiscutible que el testimonio judicial de una sentencia, del que forman parte integrante de la misma los contratos de compraventa otorgados entre actor y demandado sobre las

fincas registrales 37.858 y 37.847 del Registro de la Propiedad de Almansa, por así ser expresamente acordado por aquélla, es acto susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almansa a favor del comprador, mi representado, don P. A. P., pues las sentencias declarativas no necesitan ni ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia firme, según ha tenido ocasión de declarar en reiteradas ocasiones este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 6 de febrero de 2012... en Almansa, a veintiocho de febrero de dos mil trece».

IV

Manteniéndose la registradora en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 28 de febrero de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 2, 3 y 40 de la Ley Hipotecaria; 7 y 9 del Reglamento Hipotecario; 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de abril de 2002, 28 de octubre de 2005, 29 de julio de 2006, 17 y 28 de mayo de 2007, 23 de febrero y 17 de marzo de 2009, 12 de marzo, 4 de mayo, 3 de junio y 15 de julio de 2010, y 6 de febrero, 9 de mayo, 5 de junio y 7 de noviembre de 2012.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso, se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio de una sentencia judicial firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almansa de fecha 14 de mayo de 2012 por la que, estimando la demanda interpuesta, se declara existente el contrato de compraventa privado relativo a dos fincas registrales correspondientes al Registro de la Propiedad de Almansa, cuyo contrato se acompaña junto a la demanda y se incorpora como anexo a la propia sentencia, en el que, según se afirma en el fallo de la citada sentencia, se contienen todos los elementos esenciales del negocio jurídico realizado. Además, en la misma sentencia se condena a la entidad demandada a otorgar escritura pública de compraventa, previa cancelación de las cargas hipotecarias y de cualquier otro tipo que pudieran recaer sobre las fincas objeto de la compraventa.

Consta practicada en el Registro, en los folios registrales de las dos fincas objeto de la citada compraventa, anotación preventiva de la demanda a favor del demandante en virtud de auto de 18 de octubre de 2011, dictado el procedimiento que concluyó con la sentencia antes reseñada, «para asegurar el cumplimiento de la eventual sentencia estimatoria que, en su caso, pudiera dictarse ... consistente en que se entreguen las referidas fincas al demandante mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública».

La registradora suspende la inscripción de la sentencia judicial antes reseñada en base a que la misma no contiene una declaración del dominio de la finca, sino que lo que declara es la existencia de un contrato privado de compraventa y ordena el otorgamiento de escritura pública de compraventa, y no la inscripción del referido contrato privado.

2. Como cuestión previa, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 7 de noviembre de 1990, 24 de febrero de 2006, 17 de marzo de 2009 y 3 de junio de 2010) acerca del alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, conforme a lo dispuesto en artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Dicha doctrina mantiene que el registrador ha de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables, sin que le competa calificar su fundamento jurídico. Por el contrario sí debe calificar la competencia del juez o Tribunal, las formalidades extrínsecas del documento presentado, la congruencia entre el procedimiento seguido y el mandamiento judicial que se presenta, además de los obstáculos que surjan del Registro. Respecto de los trámites esenciales del procedimiento

ha de velar para que no se produzca indefensión procesal patente del titular de los derechos inscritos, ya que los efectos de la cosa juzgada se limitan a quienes hayan sido parte en el procedimiento.

3. Entrando en el estudio del fondo del defecto objeto del recurso, es cierto, como afirma el recurrente, que este Centro Directivo tiene declarado que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro -salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil- si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma. En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme» (cfr. Resoluciones de 20 de abril de 2002 y de 6 de febrero y 9 de mayo de 2012).

Pero es igualmente cierto que en las mismas Resoluciones este Centro Directivo ha precisado que, a diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, las sentencias de condena, incluyendo las de otros tipos que contenga también pronunciamientos de condena, requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. Como puso de manifiesto la Resolución de 4 de mayo de 2010, cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquélla el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En este caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional -que se extiende no sólo a la de juzgar sino también a hacer ejecutar lo juzgado (cfr. artículos 117.3 de la Constitución Española y 2.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial)-, a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado.

En este sentido, el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su apartado primero, dispone que «1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el Tribunal competente, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que el secretario judicial responsable de la ejecución libre, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos». Este precepto, bajo la denominación de «condena a la emisión de una declaración de voluntad», como ha declarado el Tribunal Supremo (sala primera) en su Sentencia de 14 de noviembre de 2002, establece un régimen especial de ejecución de sentencias que condenen a la emisión de una declaración de voluntad, las cuales, por incorporar un hacer personalísimo, sólo son susceptibles de integración por el juez, en caso de ausencia del hacer del sujeto obligado, si se dan los requisitos que el propio precepto exige... Precisamente por esto es por lo que procede la racional interpretación de excluir de la ejecución provisional las declaraciones de voluntad, que tengan, en su caso, que ser suplidas por el juez, como se trata en el supuesto de condena a otorgamiento de escritura pública, en el que la negativa a la declaración de voluntad necesaria para el otorgamiento sería suplida por el otorgamiento de oficio por el órgano jurisdiccional. Y es que, como ya dijera la Sentencia del Alto Tribunal de 17 de enero de 1984, «la facultad de las partes de compelerse al otorgamiento de forma en el contrato de compraventa no es una prestación infungible, y por ello es susceptible de ejecución forzosa».

En consecuencia, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado en virtud de sentencia de condena, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero no suplen la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos (cfr. artículos 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil, artículo 3 de la Ley Hipotecaria y artículos 143 y 144 del Reglamento Notarial). En consecuencia, el demandante podrá otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado. El auto del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil viene a hacer innecesaria la comparecencia de la autoridad judicial en el otorgamiento del negocio o contrato de la persona cuya voluntad ha sido suplida judicialmente. Por el contrario, sí sería directamente inscribible, en virtud del mandamiento judicial ordenando la inscripción, el testimonio del auto firme por el que se suplan judicialmente las declaraciones de voluntad del obligado a prestarlas, si se tratara de negocios o actos unilaterales, para cuya inscripción bastará, en su caso, la resolución judicial que supla la declaración de voluntad unilateral del demandado (como sería el ejercicio de un derecho de opción, el consentimiento del titular de la carga para la cancelación de un derecho real de garantía o de una condición resolutoria por cumplimiento de la obligación garantizada, entre otros casos), siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos (cfr. Resoluciones de 17 de marzo de 2009, 12 de marzo y 3 de junio de 2010, 5 de junio y 7 de noviembre de 2012).

4. Pero en este caso, ni se ha cumplido la obligación impuesta por la sentencia de otorgar la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa cuya existencia declara la misma sentencia, ni se han seguido los especiales trámites de ejecución supletoria previstos por el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como actuación judicial encaminada a dar forma pública y efecto real a un consentimiento contractual anterior (cfr. Resolución de 28 de diciembre de 1995). A lo anterior se añade el hecho de que la parte declarativa del fallo de la sentencia no declara la existencia del dominio a favor del demandante, sino la existencia del contrato privado de compraventa (contrato que, recuérdese, en nuestro Derecho tiene carácter consensual y obligatorio, y que, en consecuencia, por sí mismo no produce el efecto directo de transmitir el dominio: vid. artículos 609 y 1445 del Código Civil, y, por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1982), ni tampoco contiene mandato alguno de rectificación del contenido del Registro que permita atribuirle una directa eficacia registral (a diferencia del caso objeto de la Resolución de 6 de febrero de 2012 invocada por el recurrente), siendo necesario por tanto que, en ejecución de la sentencia, se obtenga el correspondiente documento inscribible en la forma antes indicada (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 5 de junio de 2012).

Finalmente, hay que añadir que esta conclusión no queda desvirtuada por la alegación contenida en el escrito de recurso relativo al error en que supuestamente incurrió la registradora al practicar la anotación preventiva de demanda, al aludirse en tal asiento a la finalidad de asegurar «que se entreguen las referidas fincas al demandante mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública» (afirmando el recurrente que la frase entrecomillada fue añadida por la registradora sin base en el mandamiento en que se acordó la medida cautelar), pues cotejando el asiento con el mandamiento que lo causó se observa que la citada frase se tomó fielmente del fundamento jurídico segundo del auto inserto en el citado mandamiento por el que se estima la solicitud de la adopción de la citada medida cautelar. En consecuencia, procede confirmar la calificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 17 de mayo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.