

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 5294** *Resolución de 18 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Chiva n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia.*

En el recurso interpuesto por don R. y don A. J. M., en su condición de administradores mancomunados de la mercantil «Belenguerón, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Chiva número 1, doña María Teresa López Alfonso, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia.

Hechos

I

En la sentencia firme dictada el día 28 de diciembre de 2010 por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Séptima, recaída en el rollo de apelación número 534/2010, constaban en su fallo, entre otros pronunciamientos, los siguientes: «Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de la mercantil Belenguerón, S.L., y desestimamos el formulado por la mercantil Cavedist Mediterránea, S.L., ambos contra la Sentencia de fecha 19 de enero de 2010, dictada en los Autos n.º 812/06, por el Juzgado de Primera Instancia n.º Uno de Requena, resolución que revocamos y en su lugar, estimando la demanda y desestimando la reconvenición: A.– Declaramos que la mercantil Cavedist Mediterránea, S.L., ha incumplido los pactos que en su día llevaron a las partes a la suscripción de la escritura de compraventa de fecha 4 de agosto de 2004. B.–Como consecuencia del citado incumplimiento, la mercantil Belenguerón, S.L., tiene derecho al ejercicio del pacto de resolución contenido en la estipulación cuarta de la referida escritura. C.–Se condena a la mercantil demandada a otorgar nuevo instrumento público por el que la mercantil Belenguerón, S.L., recuperará el pleno dominio de todas y cada una de las fincas y participaciones indivisas de la última, que en virtud de la referida escritura se transmitió a la mercantil Cavedist Mediterránea, S.L., y que Belenguerón, S.L., reintegrará a Cavedist Mediterránea, S.L., el precio pagado en su día (...)».

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 567/2013 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Requena, se dictó auto firme con fecha 9 de marzo de 2018 en el que se tenía por emitida la declaración de voluntad de la entidad demandada para resolver la venta, facultando a la entidad demandante a otorgar instrumento público de resolución de la venta, previo reintegro del precio recibido de la mercantil adquirente.

Finalmente, por la representación de la sociedad «Belenguerón, S.L.», se presentó escrito de fecha 19 de noviembre de 2018 en el que se solicitó la compensación de la cantidad que tenía que ser reintegrada por parte del vendedor para recuperar el dominio.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Chiva número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Se presenta mandamiento de fecha 28/12/2010, expedido por el Audiencia Provincial Sección 7.ª de Valencia, en el procedimiento número 534/2010, seguido a instancia de Belenguerón SL contra Cavedist Mediterránea S.L., por el que se condena a la mercantil demandada a otorgar nuevo instrumento público por el que la mercantil Belenguerón S.L., recuperará el dominio de todas y cada una de las fincas y participaciones indivisas de la última, que en virtud de escritura pública se transmitió a la mercantil Cavedist S.L. y que Belenguerón S.L. reintegrará a Cavedist S.L. el precio pagado en su día. Dichas fincas son: 5303, 5304, 5305, 5306, 5316, 5320, 5321, 5322, 5340, 5348 del término de Siete Aguas. Debido a que la entidad demandada no prestó la declaración de voluntad necesaria, se une testimonio de la resolución judicial, por la que se tiene por emitida dicha declaración de voluntad, siendo de fecha de nueve de marzo de 2018, y estando dictada por el juzgado número uno de Requena, procedimiento 567/2013.

Se calificó con defecto, con fecha de 30 de julio de 2018, por falta de instrumento público en el que se resolviera la venta y por falta de acreditación de la consignación del precio.

Para subsanar el defecto se presenta en el juzgado escrito en el que se solicita la compensación de la cantidad que tenía que ser reintegrada por parte del vendedor para recuperar el dominio. Tal documento se adjunta a los documentos anteriormente citados habiendo tenido acceso a este Registro.

Fundamentos de Derecho:

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 artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Tratándose de documentos judiciales a la calificación se extiende, además, según el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a la «competencia del Juzgado o Tribunal», y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado».

Vistos los artículos 1, 2, 3, 14, 18,20.5 y 33 de la L.H. y art. 33 del R.H., 708 de la LEC, 1462 del C.c. R. DGRN de 12 de marzo de 2010, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación por no existir mandato judicial firme en el que se estime la pretensión del escrito presentado en el juzgado en el que se declare la compensación. Una vez existiera ese documento judicial y fuera firme, sería necesario otorgar escritura pública de resolución de la venta.

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Teresa López Alfonso registrador/a de Registro Propiedad de Chiva a día doce de diciembre del año dos mil dieciocho.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. y don A. J. M., en su condición de administradores mancomunados de la mercantil «Belenguerón, S.L.», interpusieron recurso el día 10 de enero de 2019 mediante escrito en el que expusieron las siguientes alegaciones:

«Primera. Esta parte muestra su disconformidad con la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Chiva n.º Uno, al documento con entrada 1920 del año 2018, (...) por los motivos que seguidamente se dirán.

Con carácter previo, debemos referir que el documento cuya inscripción se pretende, es una Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7.^a, cuyo fallo es el siguiente:

«Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de la mercantil Belenguerón, S.L., y desestimamos el formulado por la mercantil Cavedist Mediterránea, S.L., ambos contra la Sentencia de fecha 19 de enero de 2010, dictada en los Autos nº 812/06, por el Juzgado de Primera Instancia n.º Uno de Requena, resolución que revocamos y en su lugar, estimando la demanda y desestimando la reconvencción:

A. Declaramos que la mercantil Cavedist Mediterránea, S.L., ha incumplido los pactos que en su día llevaron a las partes a la suscripción de la escritura de compraventa de fecha 4 de agosto de 2004.

B. Como consecuencia del citado incumplimiento, la mercantil Belenguerón, S.L., tiene derecho al ejercicio del pacto de resolución contenido en la estipulación cuarta de la referida escritura.

C. Se condena a la mercantil demandada a otorgar nuevo instrumento público por el que la mercantil Belenguerón, S.L., recuperara el pleno dominio de todas y cada una de las fincas y participaciones indivisas de la última, que en virtud de la referida escritura se transmitió a la mercantil Cavedist Mediterránea, S.L., y que Belenguerón, S.L., reintegrará a Cavedist Mediterránea, S.L., el precio pagado en su día.

D. Condenamos a la demandada al pago de las costas de la Primera Instancia, tanto de la demanda como de la reconvencción.

E. No hacemos expresa condena al pago de las costas causadas en esta alzada, respecto del recurso que ha formulado Belenguerón, S.L.

F. Condenamos a Cavedist Mediterránea, S.L., a que pague las costas causadas por su recurso.

Este es el fallo cuya inscripción se pretende, y que debería suponer la recuperación de la titularidad de las diez fincas a las que afecta la Sentencia, y en su día la escritura pública otorgada, pero la mercantil Belenguerón, S.L., se ha encontrado con numerosos problemas, que han impedido la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad su derecho, tal y como ordena la Sentencia cuyo fallo se ha transcrito.

El principal problema, ha sido la comunicación de cualquier tipo de notificación a la mercantil Cavedist Mediterránea, S.L., pues la misma se encuentra liquidada, sin que, en ningún caso, exista una persona responsable de la misma a la que pueda dirigirse la mercantil Belenguerón, S.L.

Este extremo se acredita con la aportación de la Nota Simple (...) que refleja esa situación, y de la que merece destacarse el hecho de que antes de haberse dictado la Sentencia cuya inscripción se pretende, esta mercantil ya había solicitado su liquidación, lo que nos da a entender cuáles han sido siempre las intenciones de sus legales representantes, quienes han impedido en todo momento el cumplimiento de las resoluciones que le han podido afectar.

La mercantil Belenguerón, S.L. ha realizado todo aquello que le era exigible, tanto a nivel judicial como a nivel particular.

Dicha mercantil; ha intentando [sic] en todo momento y ha logrado comunicar en determinadas ocasiones, aquellas comunicaciones que precisaba realizar a la mercantil Cavedist Mediterránea, S.L., y con ello acreditar en todo momento el cumplimiento de sus obligaciones, y así por ejemplo, remitió burofax (...), en donde se refería la deuda que hasta ese momento mantenía dicha mercantil con Belenguerón, S.L., para posteriormente, realizar un Acta de Manifestaciones, realizada de forma conjunta por los representantes de ambas mercantiles, (...) en donde ya se significaba el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones, ofreciendo incluso un cheque bancario para la devolución de las cantidades a las que hace referencia la Sentencia, y por último, un Acta de remisión, (...) en donde se le notificaba a la mercantil Cavedist Mediterránea, S.L., que las cantidades que Belenguerón, S.L., tenía que liquidarle con motivo del fallo de la Sentencia, quedaban en su poder para cubrir todos los daños y perjuicios que esta entidad le había ocasionado.

A nivel judicial, la mercantil Belenguerón, S.L., presentó la ejecución de la Sentencia cuya inscripción se pretende, siguiéndose la misma ante el Juzgado [sic] de Primera Instancia N.º Uno de Requena, Autos de ejecución de títulos judiciales n.º 567/2013, los cuales, por motivo de las dificultades encontradas para la localización de la entidad ejecutada, no pudo obtenerse su firmeza, hasta el pasado 9 de marzo de 2018, en donde se emitió por parte del referido Juzgado el testimonio de la Resolución Judicial, por la que se tiene por emitida la declaración de voluntad consistente en otorgar nuevo instrumento público para que la mercantil Belenguerón, S.L., recuperara el dominio de todas las fincas.

Como puede observarse, la mercantil Belenguerón, S.L., ha cumplido escrupulosamente todas y cada una de sus obligaciones, se ha emitido la declaración de voluntad para la recuperación de las fincas a través de ejecución de Sentencia, y tras no pocos intentos ha compensado las cantidades que tenía que devolver a Cavedist Mediterránea, S.L., por las deudas que ésta mantenía con aquéllas y los daños y perjuicios que igualmente le ha causado.

Como consecuencia de lo anteriormente manifestado, esta parte entiende que, con lo acreditado hasta el momento, hay motivos suficientes para revocar la resolución que se recurre; y dictar otra en virtud de la cual se admita la inscripción que se pretende.

Segunda. En segundo lugar, estas [sic] parte quiere rebatir la fundamentación jurídica de la resolución que ahora se recurre, pues a la vista de la misma, o los artículos referidos son inaplicables, o los que lo son han sido totalmente cumplidos y por tanto no vulnerados.

La resolución, se refiere el artículo 708 de la LEC, el cual determina que cuando una resolución judicial 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 Registro que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad.

El tenor literal del artículo 708 de la LEC, ha sido cumplido, y sin embargo no lo ha sido por parte del Registro de la Propiedad que ha denegado la inscripción, pues como vemos, y así reconoce el propio Registro, determina que la resolución cuya inscripción se pretende, determina que se tiene por emitida dicha declaración de voluntad, es decir, con la emisión del mandamiento cuya denegación de inscripción se recurre, están cumplidos todos y cada uno de los requisitos (elementos esenciales del negocio según el 708), y por tanto esa decisión no debería ser discutida por el Registro, al haber sido analizada, autorizada y emitido el mandamiento por parte del Juzgado.

Por tanto, el mandamiento debería ser inscrito por sí mismo, sin entrar a valorar otras circunstancias, dado que ya se han analizado en el Juzgado de instancia.

En relación al artículo 1462 del Código Civil, éste manifiesta: se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato.

Es decir, en relación al artículo del Código Civil referido, tenemos que hacer la misma reflexión que hemos hecho con el de la LEC, pues el mandamiento, por sí mismo, contiene una orden que no debe ser interpretada en relación a los diversos aspectos del fallo, pues sería equiparable a calificar de forma negativa por el hecho de no haberse pagado las costas procesales, lo cual resultaría absurdo (aun siendo cierto que no se han pagado).

Con el análisis de estos dos artículos entendemos clarificada la fuerza que tiene el mandamiento a la hora de su inscripción, y, por tanto, entendemos que el mismo no puede ser discutido y en consecuencia debe estimarse el presente recurso y revocar la resolución recurrida, dictando otra por la que se acuerde la inscripción del mandamiento.

Además de los artículos referidos anteriormente, los artículos 2 y 3 de la LH, se cumplen, pues el título que se pretende inscribir es un título traslativo de dominio de un inmueble, consignado a través de documento autentico expedido por autoridad judicial, con lo que se cumple el tenor literal de los mismos, siendo inaplicable el artículo 14 del

mismo cuerpo legal por referirse a la sucesión hereditaria, y en cuanto a los artículos 18 y 20 de la LH, son genéricos en relación a la calificación y el tracto sucesivo, por lo que son irrelevantes a la hora de la calificación negativa que se recurre, y por último el artículo 33 de la LH y del RH, nada tienen que ver con esta negativa, y además se cumplen con los documentos que se han aportado.

Como conclusión de todo ello, entendemos que hay un título que puede ser inscrito, que es perfectamente válido, que ha sido emitido por la autoridad judicial, y que por tanto no puede ser discutido en cuanto al cumplimiento de los requisitos, y en consecuencia solicitamos que se acuerde la estimación del presente recurso revocando la resolución recurrida y dictando otra en virtud de la cual se acepte la inscripción del mandamiento cuya inscripción se ha negado, y que se ha descrito en el encabezamiento del presente escrito.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe, confirmando su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 1124, 1261 y siguientes, 1462 y 1506 del Código Civil; 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 18 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 6 de febrero, 9 de mayo, 5 de junio y 7 de noviembre de 2012, 17 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 25 de enero, 2 de junio, 19 de julio, 6 de septiembre, 30 de noviembre y 21 de diciembre de 2016, 10 de enero, 6 de abril, 19 de junio, 7 de septiembre y 18 y 31 de octubre de 2017 y 20 de febrero de 2018.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En sentencia dictada el día 28 de diciembre de 2010 por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Séptima, en el procedimiento número 534/2010, seguido a instancia de «Belenguerón, S.L.» contra «Cavedist Mediterránea, S.L.», se condenaba a la mercantil demandada a otorgar nuevo instrumento público por el que la sociedad demandante recuperaría el dominio de determinadas fincas y participaciones de otras, previo reintegro del precio recibido de la mercantil adquirente.

– Dichas fincas constan registradas a nombre de «Cavedist Mediterránea, S.L.», en virtud de escritura de compraventa, siendo vendedora la sociedad «Belenguerón, S.L.». En dicha escritura de compraventa se pactó una condición resolutoria dándole carácter personal, sin que, por lo tanto, tuviera acceso al Registro de la Propiedad ni, en consecuencia, pudiera perjudicar a terceros, tal y como se recoge además en la resolución judicial.

– Posteriormente, en autos de ejecución de títulos judiciales número 567/2013 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Requena número 1, se dictó auto en el que se tenía por emitida la declaración de voluntad objeto de la ejecución de forma que se tiene por sustituida la voluntad de «Cavedist Mediterránea, S.L.», para otorgar el instrumento público por el que «Belenguerón, S.L.» recupere las fincas antes relacionadas previo reintegro del precio recibido de la mercantil adquirente. Finalmente, por la representación de la sociedad «Belenguerón, S.L.» se presentó escrito de fecha 19 de noviembre de 2018 en el que se solicitó la compensación de la cantidad que tenía que ser reintegrada por parte del vendedor para recuperar el dominio.

La registradora suspende la inscripción por no existir mandato judicial firme en el que se estime la pretensión del escrito presentado en el Juzgado en el que se declare la compensación. Advierte en la nota que una vez existiera ese documento judicial y fuera firme, sería necesario otorgar escritura pública de resolución de la venta. El recurrente

aduce que emitida la declaración sustitutoria de voluntad del demandado y habiéndose producido la compensación, nada impide la inscripción.

2. Entrando en el estudio del defecto objeto del recurso, 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.

Pero a diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución.

Cuando la sentencia como en el presente caso 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 a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado.

A este respecto, como ha dicho esta Dirección General (cfr. Resolución 3 de junio de 2010) «(...) dispone el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 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, 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 se 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 declaró 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.

En consecuencia, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. artículos 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y 143 y 144 del Reglamento Notarial).

Por todo ello, lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura 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 tan sólo 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, siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos.

3. Por otro lado, la sentencia además de condenar a la demandada a otorgar nuevo instrumento público por el que la mercantil «Belenguerón, S.L.», recupere el pleno dominio de todas y cada una de las fincas y participaciones indivisas, ordena que la demandada reintegre a «Cavedist Mediterránea, S.L.», el precio pagado en su día.

Del mismo modo, el auto de ejecución de dicha sentencia faculta a la entidad demandante a otorgar instrumento público de resolución de la venta, previo reintegro del precio recibido de la mercantil adquirente.

Por lo tanto, para inscribir las fincas a favor de la demandante es preciso el cumplimiento íntegro del fallo recaído, esto es, el otorgamiento de la escritura por la demandante una vez se tiene por emitida la declaración de voluntad de «Cavedist Mediterránea, S.L.» mediante resolución judicial, y el reintegro del precio pagado en su día, no siendo suficiente el mero ofrecimiento de pago o el cumplimiento alternativo vía compensación, que deberá ser objeto de aprobación judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 18 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.