

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14268 *Resolución de 12 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Badalona n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de sentencia junto con un documento privado y una instancia solicitando la inscripción.*

En el recurso interpuesto por don M. M. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Badalona número 2, doña Lucía Alejandrina López de Sagredo Martos, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de sentencia junto con un documento privado y una instancia solicitando la inscripción.

Hechos

I

El día 11 de abril de 1981 se suscribió un documento privado por el que don J. T. B. vendía a don M. M. C. y a doña A. G. D. un inmueble.

Posteriormente, se instó por doña A. G. D. procedimiento sobre incumplimiento de promesa matrimonial, de división de cosa común y elevación a público del documento privado; en el procedimiento se debatía si era válida o no la pretensión de la demandante-compradora de compeler a las otras dos partes contratantes –vendedor y el otro comprador– a que se elevase a público el documento privado de compraventa que se firmó en su día por ellos y ejercitar posteriormente la acción de división de cosa común; en los fundamentos de la sentencia se determinaba quién realizó el pago del precio y quien ostentaba la posesión actual del inmueble, como argumentos en los que apoyar la inadmisión de la demanda; según lo que se apreciaba a través de la limitada documentación que obra en el expediente, de las alegaciones y pruebas presentadas en el juicio se deducía que quedaba acreditado que fue solo don M. M. C. quien efectivamente realizó, con posterioridad y en la forma pactada, el pago de parte del precio del inmueble objeto de venta, siendo ésta una de las razones por las que el juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Badalona dictó sentencia el día 16 de mayo de 1997 en la que desestimó la demanda, no aceptó el allanamiento de don J. T. B. y resolvió que «debo absolver como absuelvo a ambos codemandados en esta demanda primera de todos los pronunciamientos de condena (...), de elevación a escritura pública de compraventa del documento privado suscrito por las partes el día once de abril de 1.981, relativo a la finca que ha sido objeto de este procedimiento, sita en Badalona (...) y de carta de pago del precio aplazado de dicha compraventa, y de declaración del derecho de la actora a la división de cosa común que estaría constituida por dicha vivienda, y de su venta a través de subasta pública en ejecutoria de sentencia, por falta de legitimación activa de la demandante Sra. G. D. en méritos de lo razonado anteriormente; así mismo, debo desestimar como desestimo íntegramente la demanda formulada por don M. M. C. (...) contra doña A. G. D., (...) absolviendo como he de absolver a la demandada nombrada de todos los pronunciamientos mero declarativos principal y subsidiarios instados en el suplico de dicha segunda demanda (...)».

Mediante instancia suscrita el día 20 de septiembre de 2023 por don A. F. R., abogado, representante de don M. M. C., se exponían los hechos antes reflejados del documento privado y del procedimiento judicial dichos, en la que se manifestaban los «hechos probados» de que «la Sra. G. no ostenta el derecho de división de cosa común

sobre la vivienda (...)», y que el «Sr M. adquirió el pleno dominio de la vivienda». Reflejaba literalmente en el documento privado los fundamentos de Derecho de la sentencia de los que, a su juicio, resultaban los hechos probados expresados.

II

Presentado testimonio de la referida sentencia y la documentación que lo acompañaba en el Registro de la Propiedad de Badalona número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 7761/2023.

Identificación del Documento Calificado: Testimonio de la Sentencia.

Funcionario/Autoridad Judicial/Notario:

Juzgado de Primera Instancia número tres de Badalona.

Se deniega la presentación y calificación en este Registro de la Propiedad el documento de referencia:

Por no ser un documento susceptible de inscripción, debiéndose elevar a público el documento privado mediante escritura pública, con la consiguiente inscripción a favor de los dos compradores, o bien presentar un testimonio de la sentencia en que se solicite al Registro la inscripción de la finca a favor de los compradores o uno de ellos.

De la sentencia que se aporta únicamente se desprende que se desestiman las distintas demandas interpuestas. (Art. 2, 3 de la Ley Hipotecaria, 33, 98 100 de su Reglamento)

Ante esta denegación puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía A. López de Sagredo Martos registrador/a de Registro Propiedad de Badalona 2 a día diecinueve de octubre del dos mil veintitrés».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Barcelona número 19, don Alberto Manuel Zurita Rico, quien, con fecha de 20 de diciembre de 2023, confirmó la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Badalona número 2.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don M. M. C. interpuso recurso mediante escrito que tuvo entrada el día 27 de marzo de 2024 en el Registro de la Propiedad de Badalona número 2 y en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Único. El presente recurso lo interpone Don M. M. C. en virtud del artículo 325 de la Ley Hipotecaria y el mismo se interpone frente a la Calificación Registral Sustitutoria efectuada por el Registro de la Propiedad no 19 de Barcelona, por la que se denegaba la presentación y calificación del documento cuya inscripción instamos, por no considerar el testimonio de la Sentencia un documento susceptible de inscripción.

Para examinar esta cuestión hemos de acudir principalmente a los artículos 2 y 3 LH y a los artículos 7 y 33 del Reglamento Hipotecario (el "RH"), que establecen, por un lado, un requisito material (art. 2 LH y art. 7 RH) y, por otro lado, un requisito formal (art. 3 LH y art. 33 RH).

Por un lado, en el art. 2 LH y en el art. 7 RH se establece el requisito material, que consiste grosso modo en exigir que el título contenga un acto o negocio jurídico con trascendencia real inmobiliaria, es decir, que contenga un acto o negocio jurídico que afecte o pueda afectar a un derecho real. Esto se deduce claramente del art. 2 LH, que contiene una lista ejemplificativa de qué títulos son susceptibles de causar una inscripción en el Registro de la Propiedad, y del art. 7 RH, que establece que, además de los derechos reales reconocidos en esta lista ejemplificativa del art. 2 LH, también se inscribirán “cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales”.

Por otro lado, la normativa registral exige un requisito formal que debe ser cumplido junto con el material. Así pues, el art. 3 LH exige que, “para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (...)”.

Asimismo, el art. 33 RH define de forma más precisa qué características formales debe reunir cada título para tener acceso al Registro de la Propiedad. En particular, este art. 33 RH establece que, para ser considerado como título a efectos de su inscripción, deberá:

Ser considerado como documento público, que, según la definición legal del art. 1216 del Código Civil (el “CC”), son los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley”; contener directamente el acto o negocio jurídico susceptible de inscripción en favor de la persona a cuyo favor se haya de practicar la inscripción; dar fe del contenido que vaya a ser objeto de inscripción, ya sea por sí solo o mediante otros documentos complementarios.

A la vista de la normativa expuesta, se deben considerar cumplidos los requisitos exigidos para que el Testimonio de la Sentencia que presentamos tenga acceso al Registro de la Propiedad.

Por otra parte, según afirmaron ambos Registradores en sus respectivas Notas de calificación, para que el testimonio de la Sentencia pueda ser considerado como un título susceptible de acceso al Registro de la Propiedad, sería necesario que en el mismo se solicitase al Registro la inscripción de la finca a favor de los compradores o uno de ellos, añadiendo que de la Sentencia que se aporta únicamente se desprende que se desestiman las distintas demandas interpuestas.

Hay que tener en cuenta, sin embargo, que la propia DGSJFP se ha pronunciado en distintas ocasiones sosteniendo que, para proceder a la inscripción, basta con aportar la Sentencia declarativa de dominio como título, no siendo necesario que en la misma se solicite expresamente la práctica del asiento correspondiente.

Podemos citar, entre otras, la RDGSJFP de 20 de abril de 2002, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa de Registrador de la Propiedad de Motril n.º 1, a inscribir un testimonio de Sentencia.

En el mencionado caso, el Registrador suspendió la inscripción por los siguientes motivos:

- (i) no contener el mandamiento un mandato claro al Registrador sobre las operaciones a realizar;
- (ii) no se ordena en el mandamiento que se inscriba la finca a favor del demandante.

y, frente a dicha calificación, la DGRN se pronunció en los siguientes términos:

“El recurso debe ser estimado. En realidad, con la Sentencia firme declarativa de la propiedad es suficiente para conseguir la inscripción, siendo redundantes todas las actuaciones procesales posteriores (...)”.

Así pues, a pesar de que la Sentencia no contiene un pronunciamiento expreso acerca de la inscripción del mencionado título, cumplidos los requisitos exigidos por la normativa registral, el testimonio de la Sentencia que aportamos debe ser considerado como un título apto para acceder al Registro de la Propiedad y suficiente en la medida que declara que el Sr. M. M. C. es el titular del derecho de dominio de la finca sita en la Calle (...) de Badalona.

Si bien la acción judicial que da lugar a la Sentencia no consiste en una acción declarativa de dominio, ello no es impeditivo para la inscripción de la titularidad del dominio a favor del Sr. M., pues ni la ley lo exige de forma expresa, al existir muchas otras acciones judiciales en nuestra Ley riuaria que pueden comportar el reconocimiento judicial del derecho de propiedad y que son facultativas para el accionante en virtud del principio de tutela judicial efectiva y pro actione, siendo lo único relevante a efectos de inscripción que las sentencias sean declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria, como es el caso que nos ocupa, de cuyo contenido se desprende claramente una declaración de la autoridad judicial sobre la titularidad del dominio de la finca a favor del Sr. M.

En este sentido, es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 24 de enero de 2022, de 20 de abril de 2002 y 6 de febrero de 2012) 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.

Así mismo, la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante Resolución de fecha 22 de julio de 2015, confirma que “las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del registro, mediante presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma”.

Además, recuerdan 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”».

V

Mediante escrito, de fecha 8 de abril de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe en el que expresaba que el testimonio de sentencia presentado lo fue mediante una mera fotocopia, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 6, 9, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51.6.ª, 98, 100 y 101 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1994, 26 de mayo de 1997, 31 de marzo y 30 de mayo de 2003, 18 de febrero, 16 de junio, 30 de septiembre y 29 de diciembre de 2005, 16 y 23 de enero de 2006, 19 de febrero de 2007, 12 de marzo de 2009, 2, 14 y 15 de junio de 2010, 6 de febrero y 8 de octubre de 2012, 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2018 y 2 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2021 y 24 de enero de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible el testimonio de una sentencia junto con un documento privado y una instancia privada solicitando la inscripción, en los que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– el documento privado, de fecha 11 de abril de 1981, se suscribe por don J. T. B. que vende a don M. M. C. y doña A. G. D. un inmueble.

– se instó por doña A. G. D. procedimiento sobre incumplimiento de promesa matrimonial, de división de cosa común y elevación a público del documento privado; en el procedimiento se debate si es válida o no la pretensión de la demandante-compradora de compeler a las otras dos partes contratantes –vendedor y el otro comprador– para que se eleve a público el documento privado de compraventa que se firmó en su día por ellos y ejercitar posteriormente la acción de división de cosa común; en los fundamentos de la sentencia se determina quién realizó el pago del precio y quién ostenta la posesión actual del inmueble, como argumentos en los que apoyar la inadmisión de la demanda; según lo que se aprecia a través de la limitada documentación que obra en el expediente, de las alegaciones y pruebas presentadas en el juicio, se deduce que queda acreditado que fue solo don M. M. C. quien efectivamente realizó, con posterioridad y en la forma pactada, el pago de parte del precio del inmueble objeto de venta, siendo ésta una de las razones por las que el juez desestima la demanda; el juez dictó sentencia el día 16 de mayo de 1997 en la que desestimó la demanda, no aceptó el allanamiento de don J. T. B., y resolvió que: «debo absolver como absuelvo a ambos codemandados en esta demanda primera de todos los pronunciamientos de condena (...), de elevación a escritura pública de compraventa del documento privado suscrito por las partes el día once de abril de 1.981, relativo a la finca que ha sido objeto de este procedimiento, sita en Badalona (...) y de carta de pago del precio aplazado de dicha compraventa, y de declaración del derecho de la actora a la división de cosa común que estaría constituida por dicha vivienda, y de su venta a través de subasta pública en ejecutoria de sentencia, por falta de legitimación activa de la demandante Sra. G. D. en méritos de lo razonado anteriormente; así mismo, debo desestimar como desestimo íntegramente la demanda formulada por don M. M. C. (...) contra doña A. G. D., (...) absolviendo como he de absolver a la demandada nombrada de todos los pronunciamientos mero declarativos principal y subsidiarios instados en el suplico de dicha segunda demanda (...)».

– mediante instancia suscrita el día 20 de septiembre de 2023 se exponen los hechos antes reflejados del documento privado y del procedimiento judicial dichos, en la que se manifiestan los «hechos probados» de que «la Sra. G. no ostenta el derecho de división de cosa común sobre la vivienda (...)», y que el «Sr M. adquirió el pleno dominio de la vivienda»; refleja literalmente en el documento privado los fundamentos de Derecho de la sentencia de los que a su juicio resultan los hechos probados expresados.

La registradora deniega la práctica del asiento de presentación y la calificación por no ser un documento susceptible de inscripción, debiéndose elevar a público el documento privado mediante escritura pública, con la consiguiente inscripción a favor de los dos compradores, o bien presentar un testimonio de la sentencia en que se solicite al Registro la inscripción de la finca a favor de los compradores o uno de ellos.

El recurrente alega lo siguiente: que se cumplen los requisitos exigidos para que el testimonio de la sentencia presentado tenga acceso al Registro; que basta con aportar la sentencia declarativa de dominio como título, no siendo necesario que en la misma se solicite expresamente la práctica del asiento correspondiente; que de su contenido se desprende claramente una declaración de la autoridad judicial sobre la titularidad del dominio de la finca a favor del recurrente; que las sentencias declarativas no necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias.

2. Es doctrina de esta Dirección General 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 aquél 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, al afirmar 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 6 de febrero de 2012).

De igual modo, debe tenerse en cuenta la doctrina de esta Dirección General relativa a la calificación de los documentos judiciales de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, según la cual los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinan la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. En cuanto a los requisitos formales del documento judicial presentado, aun cuando en la nota de calificación aparece como documento presentado «testimonio de sentencia», lo cierto es que del contenido de la calificación se puede deducir un defecto de forma pues se exige «presentar un testimonio de la sentencia en que se solicite al Registro la inscripción de la finca», sin que realmente se aprecie si se refiere al contenido del mandato judicial, o también a la forma del testimonio. Por tanto, sin entrar en la forma exigida para el documento judicial presentado, se resolverá el recurso en cuanto al contenido material del mismo.

Respecto de la cuestión suscitada, del fallo de la sentencia no resulta ni se declara quién es el titular del dominio de la finca objeto del contrato de compraventa, ni se exime de la obligación posterior de elevar a público dicho documento privado, ni se ordena que se inscriba el pleno dominio a favor de uno solo de los compradores; el documento no contiene referencia certera ni resolución alguna de que se inscriba la adquisición por compraventa de la finca, dado que en dicha resolución exclusivamente se absuelve «a ambos codemandados en esta demanda primera de todos los pronunciamientos de condena (...), de elevación a escritura pública de compraventa del documento privado suscrito por las partes el día once de abril de 1.981, relativo a la finca que ha sido objeto de este procedimiento, sita en Badalona (...) y de carta de pago del precio aplazado de dicha compraventa, y de declaración del derecho de la actora a la división de cosa común que estaría constituida por dicha vivienda, y de su venta a través de subasta pública en ejecutoria de sentencia, por falta de legitimación activa de la demandante», y se absuelve a «la demandada nombrada de todos los pronunciamientos mero declarativos principal y subsidiarios instados en el suplico de dicha segunda demanda (...)». En consecuencia, se absuelve a las partes de diversas reclamaciones que se demandan entre ellas, pero no se realiza declaración alguna de dominio, ni se ordena la ejecución de ningún acto que suponga la práctica de asiento alguno, ni se determinan de manera concreta las operaciones registrales procedentes.

En tal sentido, tal como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, por lo que no procede la inscripción solicitada sin mandato expreso contenido en la resolución judicial.

En el presente supuesto, no existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario). Como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 14 de junio de 2010, en un sistema registral

de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dispone el artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Que dicha claridad se logre es exigible no sólo respecto de los documentos notariales (artículo 176 del Reglamento Notarial), sino también respecto de los documentos judiciales por aplicación del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción, compete al registrador mediante la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) que ha de comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción bajo sanción de nulidad (cfr. artículos 21 de la Ley Hipotecaria y 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 19 de febrero de 2007).

Por tanto, tal como permite el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el registrador ha considerado que no hay congruencia de lo que se solicita para inscripción con la resolución del procedimiento o juicio en que se ha dictado.

4. En cuanto a la inscripción del documento privado, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece de forma clara el principio fundamental hipotecario de que solo pueden ser inscritos, salvo algunas excepciones previstas en la ley, los actos «consignados en escritura pública, ejecutoria o documento autentico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Por tanto, para la inscripción en los libros del Registro, debe elevarse a escritura pública dicho contrato privado de compraventa.

Alega el recurrente los hechos probados en el procedimiento al que alude, tales como la perfección de la compraventa, satisfacción del precio aplazado y otros. Esto no se ha discutido en la calificación, sino que se expresa la necesidad de elevación a público del documento privado de compraventa, lo que no se ordena en la resolución judicial objeto del expediente, ya que, aun existiendo título no se ha completado la acreditación del modo que cause la inscripción a los efectos de que produzca efectos frente a terceros.

Por otra parte, sin entrar en los requisitos formales del testimonio de la sentencia, que no han sido señalados como defecto y por tanto no son objeto de recurso, la resolución no contiene mandamiento dirigido al registrador ordenando la inscripción o cancelación de los asientos registrales que sean contradictorios con el fallo de la sentencia que se pretende inscribir.

Por último, la nota deniega la práctica del asiento de presentación, por lo que a la vista del contenido –en cuanto al documento judicial– y forma –en cuanto al documento privado– de la documentación presentada, no cabe más que confirmar dicha negativa.

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

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, 12 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.