

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21617 *Resolución de 29 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrox a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. C. A. D. y doña N. I. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torrox, doña María Paz Arnal Moros, una inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de febrero de 2025, con el número 492 de protocolo, por el notario de Torrox, don Miguel Ángel Delgado Gil, don M. G. G., de nacionalidad británica y representado en el otorgamiento, transmitió a los esposos don J. C. A. D. y doña N. I. la finca registral número 9.275 del Registro de la Propiedad de Torrox.

II

Presentada dicha escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Torrox, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia:

- Título: Escritura otorgada en Torrox ante el Notario Miguel Ángel Delgado Gil el día 20/02/2025, protocolo n.º 492/2025.
- Presentante: Notaría Torrox - Delgado Gil.
- Asiento de presentación n.º 2737 Diario 2025 de fecha 11/04/2025.

Calificado el precedente documento conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el Registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción ordenada por observarse el defecto subsanable que se dirá y en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

I. Hechos.

1. Es una escritura de compraventa en la cual el transmitente no tiene inscrito en el Registro su título de adquisición.

II. Fundamentos de Derecho.

Rige en el ámbito registral, la presunción de que “los derechos inscritos existen y pertenecen al titular en la forma determinada por el asiento respectivo” (art. 38 LH). Como consecuencia de esta legitimación que le confiere la inscripción practicada a su favor, es exigida la intervención del titular registral para cualquier modificación del derecho inscrito a su favor; y de ahí la imposibilidad de practicar ningún asiento por el que se declare, transmita, grave, modifique o extinga un derecho inscrito si no consta de modo auténtico que su titular ha otorgado el título que lo motiva (art. 20 LH).

III. En consecuencia, la falta de identidad entre el disponente en la escritura y el titular registral impide practicar la inscripción solicitada, en los términos expuestos.

Defecto subsanable conforme al párrafo segundo del art. 20 LH. y art. 105 Reglamento Hipotecario.

No se solicita anotación de suspensión.

Sin perjuicio de los medios de impugnación que el interesado estime convenientes, podrá: (...)

Torrox, fecha firma electrónica El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Paz Arnal Moros registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Torrox a día dos de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. A. D. y doña N. I. interpusieron recurso el día 28 de mayo de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Exponen:

Primero.—Que con fecha de 11/04/2025, se presentó para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrox, la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Torrox, don Miguel Ángel Delgado Gil, el día 20/02/2025, bajo el número 492 de su protocolo, en la que D. M. G. G. transmite a los cónyuges J. C. A. D. y N. I. la plena propiedad de la siguiente finca:

Descripción: Urbana.—Vivienda o villa, situada en el pago (...) del término municipal de Nerja. Se compone de una sola planta, distribuida en salón-comedor, baño, cocina, pasillo y terraza, con una superficie construida de treinta y seis metros y cuarenta decímetros cuadrados. Es la parcela número doscientos cincuenta y cuatro del plano del proyecto de la Urbanización (...) Linda: Norte y Sur, camino particular; Este, con la finca de la cual procede; y Oeste, parcela número doscientos cincuenta y tres de la urbanización.

Inscripción: Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrox, en cuanto a una mitad indivisa al tomo 1169, libro 374, folio 184, Finca de Nerja 9.275, inscripción 1.^a, a nombre del transmitente, D M. G. G.

En cuanto a otra mitad indivisa inscrita al tomo 515, libro 150, folio 29, Finca de Nerja 9.275, inscripción 8.^a, sigue estando a nombre de persona distinta del transmitente, concretamente D. M. G. G. esposo que fue de doña T. A. F. fallecida.

Título: Con anterioridad a la compraventa pertenecía la finca antes descrita a la parte transmitente. D. M. G. G., por herencia de su hija Doña T. A. F., en cuanto a una mitad indivisa, herencia otorgada en Torrox, ante el Notario D. Miguel Ángel Delgado Gil, el día 1 de diciembre de 2016, con el número 2.994 de orden de su protocolo;

Y en cuanto a otra mitad indivisa, pertenecía también al transmitente, por escritura de adición de herencia, otorgada en Torrox, ante el Notario D. Miguel Ángel Delgado Gil, el día 20/04/2025, y con el número 491 de orden de su protocolo.

Referencia catastral: 9273103VF1697S0001WI (...)

Segundo.—Que mediante calificación registral de fecha 05/05/2025, se ha suspendido la inscripción registral del citado documento por entenderse que no consta inscrito el título de adquisición del transmitente, algo que no se corresponde con la realidad registral (...)

Tercero.—Que dicha apreciación no se corresponde con la realidad registral, pues el transmitente figura como titular inscrito de una mitad indivisa en virtud de herencia otorgada tras el fallecimiento de su hija D.^a T. A. F. según consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Torrox, Finca de Nerja 9275.

En cuanto a la otra mitad indivisa, aunque no figura a nombre del transmitente pertenece al mismo en virtud de escritura de adición de herencia, otorgada ante el Notario D. Miguel Ángel Delgado Gil, bajo el número 491 de su protocolo.

En la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada tras el fallecimiento de la causante solo se indicó que D.^a T. A. F. era dueña de una mitad indivisa del inmueble, cuando en realidad era dueña de la totalidad, en virtud del acuerdo realizado ante el Tribunal del Condado de Birmingham (Reino Unido) en el proceso de divorcio, es por lo que se adiciona a la escritura de herencia, la restante participación indivisa del inmueble (...)

Cuarto.—En la sentencia dictada por el por el Juzgado de Familia de la Ciudad de Birmingham, Reino Unido, de fecha 02/05/2014, se decretó el divorcio entre D.^a T. A. F. y D. G. G. F. aprobándose el acuerdo suscrito por ambas partes sin posibilidad de apelación alguna, en el que, entre otros pactos, se acordó la adjudicación a favor de D.^a T. A. F. del 100% del pleno dominio del inmueble sito en Calle (...) Nerja, Málaga, finca de Nerja n.º: 9.275, en la que ambos eran titulares por mitad indivisa.

La mencionada de forma expresa lo siguiente:

“Los cónyuges acuerdan que la plena propiedad de la que fuera la vivienda familiar sita en calle (...) de Nerja (Málaga), siga siendo propiedad absoluta, el 100% del pleno dominio, de la parte que disfruta de la posesión en la actualidad, siendo esta D.^a T. A. F.”

“De mutuo acuerdo y con efecto desde la sentencia firme de divorcio se ordena que:

1. El marido transfiere a su esposa el pleno dominio incluido el uso y disfrute de su parte indivisa de la propiedad sita en calle (...) de Nerja, Málaga Así como la hipoteca que grava la propiedad.
2. Salvo lo dispuesto anteriormente, quedan desestimadas todas las reclamaciones sobre dotaciones financieras, pensión compensatoria y cualquier reclamación relativa a la que fuese la vivienda familiar.
3. Ninguna de las partes podrá en caso de fallecimiento de la otra realizar reclamaciones sobre el patrimonio de la parte fallecida.
4. No se impondrán las costas a ninguna de las partes siendo estas de oficio.
5. Esta orden se podrá llevar a cabo en cualquier momento.

De igual forma, el mismo Juzgado de Familia de la Ciudad de Birmingham, Reino Unido, dictó orden de fecha de 17 de abril de 2018, decretando la firmeza de la sentencia de fecha 02/05/2014 sin posibilidad de realizar apelación alguna y confirmando el acuerdo existente entre las partes por el que se transfirió a favor de D.^a T. A. F. el 100% del pleno dominio del inmueble sito en Calle (...) Nerja, Málaga, finca de Nerja n.º: 9.275.

Quinto.—Al tratarse de una resolución judicial dictada en otro estado miembro de la UE (Reino Unido antes del Brexit), y habiendo devenido firme la sentencia de divorcio esta produce plenos efectos en el Estado Español sin necesidad de acudir a un procedimiento de exequatur, igualmente dicha resolución no podrá en ningún caso ser objeto de una revisión en cuanto al fondo, todo ello conforme establece expresamente en el Reglamento (CE) n.º 2201/2003 Bruselas II bis),

Fundamentos de Derecho.

I.

El artículo 67.2.b) del Acuerdo de retirada del Reino Unido de la UE establece lo siguiente:

Artículo 67. Competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales y cooperación conexas entre las autoridades centrales

2. En el Reino Unido, y en los Estados miembros en las situaciones que incumban al Reino Unido, se aplicarán los actos o disposiciones siguientes respecto del

reconocimiento y la ejecución de resoluciones, documentos públicos, acuerdos y transacciones judiciales, como se dispone a continuación:

b) El Reglamento (CE) n.º 2201/2003 (Bruselas II bis) se aplicará al reconocimiento y la ejecución de las resoluciones dictadas en procesos judiciales incoados antes del final del período transitorio (1 de febrero hasta el 31 de diciembre de 2020), a los documentos públicos con fuerza ejecutiva formalizados o registrados y a los acuerdos celebrados antes del final del período transitorio;

II.

En el presente asunto sería de aplicación lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 2201/2003 (Bruselas II bis), como sigue:

Reglamento (CE) n.º 2201/2003 (Bruselas 11 bis):

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. El presente reglamento se aplicará, con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional, a las materias civiles relativas:

a) Al divorcio, la separación judicial y la nulidad matrimonial;

Capítulo III. Reconocimiento y ejecución.

Sección 1. Reconocimiento.

Artículo 21. Reconocimiento de una resolución.

1. Las resoluciones dictadas en un Estado miembro serán reconocidas en los demás Estados miembros sin necesidad de recurrir a procedimiento alguno.

Artículo 26. No revisión en cuanto al fondo

La resolución no podrá en ningún caso ser objeto de una revisión en cuanto al fondo.

III.

En virtud del Reglamento UE 2201/2003, cualquier estado miembro debe reconocer automáticamente las resoluciones judiciales dictadas en otro estado miembro en materia de divorcio, separación judicial y nulidad matrimonial, sin necesidad de acudir a un procedimiento de exequatur.

Fondo del asunto; En la sentencia de divorcio dictada por el por el Juzgado de Familia de la Ciudad de Birmingham, Reino Unido, de fecha 02/05/2014, el reconocimiento es automático y en ningún caso se podrá revisar en cuanto al fondo, tal y como establece el reglamento UE 2201/2003. Asimismo, y al tratarse de una resolución judicial dictada en otro estado miembro, en este caso el Reino unido antes del Brexit, produce plenos efectos en el estado español sin necesidad de acudir a un procedimiento de exequatur.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones concordantes, procede la inscripción del derecho de propiedad a favor de la fallecida D.ª T. A. F. como titular única del pleno dominio del bien citado, y por tanto al transmitente como único heredero de la causante,

En virtud de lo expuesto:

Suplico a V. I.: Que teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación que se acompaña, se sirva practicar la inscripción de la sentencia de divorcio dictada por el Juzgado de Familia de la Ciudad de Birmingham, Reino Unido, de fecha 02/05/2014, en virtud de la cual se adjudica a la cónyuge fallecida y por tanto al transmitente como único heredero de la causante, la mitad indivisa del inmueble sito en Calle (...) Nerja,

Málaga, finca de Nerja n.º: 9.275. Asimismo, y al tratarse de una resolución judicial dictada en otro estado miembro de la UE, en este caso el Reino unido antes del Brexit, produce plenos efectos en el estado español sin necesidad de acudir a un procedimiento de exequatur, y en ningún caso podrá ser objeto de una revisión en cuanto al fondo (Reglamento (CE) n.º 2201/2003. Bruselas 11 bis).

Una vez inscrito el título de adquisición (sentencia de divorcio) de la mitad indivisa que consta a nombre distinto del transmitente, se revise la calificación negativa emitida y se proceda a la inscripción de la escritura de compraventa anteriormente referida, por reunir los requisitos legales exigibles y constar inscrito el título de adquisición del transmitente.»

IV.

La registradora de la Propiedad dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin que éste formulara alegaciones, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En su preceptivo informe, constaba lo siguiente:

"Que el presente informe es desarrollo de los Hechos y Fundamentos de Derecho contenidos en la nota de calificación negativa de fecha 2 de mayo de 2025 a los que me remito en toda su extensión, realizando las siguientes apreciaciones:

A) De conformidad con el artículo 327, párrafo sexto de la Ley Hipotecaria, se rectifica la calificación recurrida, en el sentido de que se practica la inscripción en cuanto a una mitad indivisa, y se mantiene dicha calificación de que el transmitente no tiene inscrito en el Registro su título de adquisición -escritura de adición de herencia otorgada en Torrox, ante don Miguel Ángel Delgado Gil, el 20 de febrero de 2025, protocolo 492, en cuanto a una mitad indivisa, cuyo título causó el asiento de presentación 2736 Diario 2025, el cual ha sido objeto también de recurso gubernativo en la misma fecha que el presente, y por tanto, pendiente de su resolución.

B) Se mantiene la Fundamentación jurídica contenida en la nota de calificación recurrida.

Por las razones expuestas, esta Registradora entiende que ha quedado debidamente motivado el defecto observado y debe mantenerse y confirmarse por V.I. la calificación negativa recurrida.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 17, 18, 20, 38, 40, 82, 211 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 6 de julio y 20 de octubre de 2016 y 10 de abril de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero de 2020, 22 de enero y 5 de octubre de 2021, 25 de octubre de 2023 y 5 de marzo de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 20 de febrero de 2025, protocolo número 492, por el notario de Torrox, don Miguel Ángel Delgado Gil, don M. G. G., de nacionalidad

británica y representado en el otorgamiento, transmitió a los esposos don J. C. A. D. y doña N. I. la finca registral 9.275 del citado Registro de la Propiedad.

La calificación expresa el siguiente defecto impeditivo de la inscripción: «(...) Es una escritura de compraventa en la cual el transmitente no tiene inscrito en el Registro su título de adquisición.

II. Fundamentos de Derecho.

Rige en el ámbito registral, la presunción de que “los derechos inscritos existen y pertenecen al titular en la forma determinada por el asiento respectivo” (art. 38 LH). Como consecuencia de esta legitimación que le confiere la inscripción practicada a su favor, es exigida la intervención del titular registral para cualquier modificación del derecho inscrito a su favor; y de ahí la imposibilidad de practicar ningún asiento por el que se declare, transmita, grave, modifique o extinga un derecho inscrito si no consta de modo auténtico que su titular ha otorgado el título que lo motiva (art. 20 LH).

III. En consecuencia, la falta de identidad entre el disponente en la escritura y el titular registral impide practicar la inscripción solicitada, en los términos expuestos.»

Los compradores recurren la calificación, con una argumentación que se centra en el acceso directo de determinadas resoluciones dictadas por tribunales del Reino Unido, alegando también, respecto de la concreta calificación emitida: «(...) Que dicha apreciación no se corresponde con la realidad registral, pues el transmitente figura como titular inscrito de una mitad indivisa en virtud de herencia otorgada tras el fallecimiento de su hija D.^a T. A. F. según consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Torrox, Finca de Nerja 9275.

En cuanto a la otra mitad indivisa, aunque no figura a nombre del transmitente pertenece al mismo en virtud de escritura de adición de herencia, otorgada ante el Notario D. Miguel Ángel Delgado Gil, bajo el número 491 de su protocolo.

En la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada tras el fallecimiento de la causante solo se indicó que D.^a T. A. F. era dueña de una mitad indivisa del inmueble, cuando en realidad era dueña de la totalidad, en virtud del acuerdo realizado ante el Tribunal del Condado de Birmingham (Reino Unido) en el proceso de divorcio, es por lo que se adiciona a la escritura de herencia, la restante participación indivisa del inmueble (...).»

Y respecto de la inscripción de las citadas resoluciones judiciales: «(...) Que teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación que se acompaña, se sirva practicar la inscripción de la sentencia de divorcio dictada por el Juzgado de Familia de la Ciudad de Birmingham, Reino Unido, de fecha 02/05/2014, en virtud de la cual se adjudica a la cónyuge fallecida y por tanto al transmitente como único heredero de la causante, la mitad indivisa del inmueble sito en Calle (...) Nerja, Málaga, finca de Nerja n.º: 9.275. Asimismo, y al tratarse de una resolución judicial dictada en otro estado miembro de la UE, en este caso el Reino Unido antes del Brexit, produce plenos efectos en el estado español sin necesidad de acudir a un procedimiento de exequatur, y en ningún caso podrá ser objeto de una revisión en cuanto al fondo (Reglamento (CE) n.º 2201/2003. Bruselas 11 bis).

Una vez inscrito el título de adquisición (sentencia de divorcio) de la mitad indivisa que consta a nombre distinto del transmitente, se revise la calificación negativa emitida y se proceda a la inscripción de la escritura de compraventa anteriormente referida, por reunir los requisitos legales exigibles y constar inscrito el título de adquisición del transmitente.»

Obra en el expediente la siguiente nota de despacho, rectificatoria de la calificación inicial, fechada el día 19 de junio de 2025, posterior, por tanto, a la calificación y reseñada por la registradora en su informe, denegando tan solo la inscripción de una mitad indivisa de la finca transmitida: «(...) rectificada la calificación parcialmente en cuanto a una mitad indivisa. de conformidad con el artículo 327, párrafo sexto de la Ley

Hipotecaria, practicándose la inscripción que se dice a continuación, y mantenida la calificación negativa en cuanto a la otra mitad indivisa.

Examinados los antecedentes del Registro, ha sido inscrito en la fecha abajo indicada sobre la finca registral 9275 de Nerja –Código Registral Único 29013000097333–, inscripción 12.^a del Libro Electrónico, previa inscripción del traslado a libro electrónico por la inscripción precedente a la antes referida, con la siguiente acta de inscripción: En su virtud, inscribo el dominio de la mitad indivisa de esta finca a favor de don J. C. A. D. y doña N. I., con carácter ganancial, por título de compraventa (...)».

2. Así las cosas, y reducido el recurso a la negativa a la inscripción de una mitad indivisa de la finca transmitida, necesariamente ha de ser desestimado; sin que proceda analizar las alegaciones que en él se formulan en torno a la inscripción de determinadas resoluciones judiciales dictadas en el Reino Unido, pues la argumentación de la calificación para nada tiene que ver con ellas. Y sí lo ineludible que es que la titularidad del transmitente conste debidamente reflejada en los libros del Registro en su totalidad (recuérdese que solo se ha denegado el acceso respecto de una mitad indivisa de la finca vendida y se ha inscrito en favor de la parte compradora la otra mitad).

Para ello, sin duda e imperativamente, deberá acceder al Registro, con carácter previo, el título del vendedor pendiente de despacho (objeto también de recurso).

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y las más recientes de 21 de febrero de 2020, 22 de enero de 2021 o 25 de octubre de 2023), es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos reales sobre inmuebles, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral (vid. el citado artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando una mitad de la finca transmitida inscrita (y bajo la salvaguardia de los tribunales) en el Registro de la Propiedad a favor de una persona distinta del transmitente y como principio básico registral, no podrá accederse a la inscripción del título calificado, sin que previamente se inscriba la transmisión pendiente de reflejar tabularmente (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular, o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

Esta Dirección General, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho, ha acordado desestimar el recurso interpuesto (reducido a la denegación de la inscripción de una mitad indivisa de la finca por las razones que expresa la nota).

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, 29 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.