

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**13173** *Resolución de 10 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vera a inscribir el testimonio de una sentencia judicial.*

En el recurso interpuesto por don M. A. N. C., abogado, en nombre y representación de don A. P. C. y doña C. J. D., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vera, don Juan Manuel García Torrecillas García, a inscribir el testimonio de una sentencia judicial.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Vera se tramitó procedimiento ordinario número 167/2012 en el que recayó sentencia estimatoria de la demanda el día 21 de febrero de 2019, por la que se declaraba la validez de los contratos de compraventa firmados entre demandantes y demandados y que los actores don A. P. C. y doña C. J. D. ostentaban el derecho de propiedad sobre el «apartamento identificado en el Proyecto con el número 338-C2», condenando al demandado «a otorgar escritura pública de compraventa a favor de los actores, sobre sus respectivos apartamentos, bajo las condiciones previstas en los contratos privados».

II

Presentado testimonio de la citada sentencia, en unión de diligencia de ordenación de fecha 3 de septiembre de 2025 librada por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Vera, en el Registro de la Propiedad de Vera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 10951.

Asiento: 4684.

Diario: 2025.

Don Juan Manuel García-Torrecillas García, registrador de la Propiedad de Vera, provincia de Almería, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

I. Certifico que con carácter previo a la calificación del documento presentado en el asiento 4684 del Diario 2025, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254 y 256 de la Ley Hipotecaria, he procedido a la comprobación del modelo de autoliquidación telemática aportado mediante modelo 600, con CSV (...), verificando su correspondencia con el precedente documento (...)

II. Certifico que con carácter previo a la calificación del precedente documento, que ha causado el asiento 4684 del Diario 2025, he procedido a la verificación de la identidad del firmante, así como la autenticidad y contenido del mismo, mediante consulta del csv incorporado a través de la sede electrónica que se indica para su comprobación. Vera a la fecha de la firma.

III. Y calificado el documento precedente, sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vera en el procedimiento ordinario 167/2012, presentada

telemáticamente en este Registro, el día 4 de noviembre de 2025, y diligencia de ordenación de fecha 3 de septiembre de 2025, causando el asiento 4684 del diario 2025, se suspende su inscripción en base al siguiente:

Hechos:

1. Se presenta de nuevo testimonio de sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vera en el procedimiento ordinario 167/2012, que declara la validez de los contratos de compraventa firmados entre demandantes y demandados y que los actores A. P. C. y C. J. D., ostentan el derecho de propiedad sobre el “apartamento identificado en el Proyecto con el número 338-C2”, condenando al demandado “a otorgar escritura pública de compraventa a favor de los actores, sobre sus respectivos apartamentos, bajo las condiciones previstas en los contratos privados”.

2. En dicho testimonio no se expresan las circunstancias personales de los transmitentes ni de los adquirentes, ni se describe la finca transmitida más allá de la referencia contenida en el párrafo anterior ni, tratándose de una compraventa, se expresa el precio ni se identifican los medios de pago.

Con ocasión de esta segunda presentación, se acompaña ahora la referida Diligencia de Ordenación en la que se especifica que el precio de compra por los actores A. P. C. y C. J. D. del “apartamento identificado con el número 338-C3” fue de 125.000 euros.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que obliga al registrador a calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

Determina dicho artículo 100 del Reglamento Hipotecario que “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

Es doctrina de este asentada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que 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 del Código Civil), 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), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales.

1. En cuanto al defecto señalado en primer lugar (presentación de sentencia que condena al otorgamiento de escritura), es evidente que el mencionado deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, ha de

impedir al registrador, como a cualquier otro funcionario, dar cumplimiento a la sentencia en términos distintos a lo ordenado en su parte dispositiva. En el caso de una sentencia de condena a hacer, en el caso que nos ocupa “otorgar escritura pública de compraventa a favor de los actores, sobre sus respectivos apartamentos, bajo las condiciones previstas en los contratos privados”, no es posible considerar el título judicial como directamente inscribible porque el propio juzgador ha dispuesto el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, no su directa inscribibilidad, probablemente porque el mismo juez es consciente de la falta de requisitos de contenido en la resolución judicial para que la mismas pueda producir efecto registral.

Así lo ha reconocido también la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que, por ejemplo en resolución de 5 de febrero de 2007, señala que “Como se deduce con toda claridad de la Sentencia aportada, de las tres solicitudes contenidas en el suplico de la demanda únicamente es estimada la segunda, condenando a la entidad demandada a elevar a público los contratos privados de compraventa y de permuta otorgando al efecto las oportunas escrituras, debiendo intervenir en el otorgamiento los herederos de Juan Sánchez Trujillo (Cfr. Antecedentes de Hecho). La pretensión de la recurrente de que se inscriban las titularidades en el Registro de la Propiedad ha sido expresamente desestimada en la Sentencia, por cuanto como expresamente se dice de manera acertada en su fundamento de derecho cuarto ‘...En cuanto a la última petición (se inscriba su titularidad en el Registro de la Propiedad) ha de ser desestimada, pues si se eleva a público el contrato privado éste tiene acceso directo al Registro de la Propiedad sin que sea necesaria ninguna actuación judicial, previa liquidación del impuesto a que hubiere lugar, al propio tiempo la parte actora no justifica a nombre de quien se encuentran en la actualidad en el Registro de la Propiedad pudiendo estar a nombre de un tercero el cual no ha sido llamado a este procedimiento’.”

Debe señalarse que lo que se está requiriendo en este caso para su inscripción no es que la sentencia vaya acompañada de un mandamiento de ejecución de su contenido, sino tan solo que se dé cumplimiento a lo dispuesto en ella. Para lo cual bastará un otorgamiento notarial conforme al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. En cuanto al defecto señalado en segundo lugar (faltan las circunstancias relativas a las personas de los intervinientes, la finca transmitida y los medios de pago), el artículo 21 de la Ley Hipotecaria dispone, en lo que ahora interesa: “1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos. 2. Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.”

Estas circunstancias son las determinadas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Este artículo 51 exige que conste en toda inscripción, en lo que ahora interesa: “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro. Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca.

Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.

Cuarta. La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país.

La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial." (...)

Novena. La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente."

En la Diligencia ahora acompañada siguen sin señalarse las circunstancias personales de vendedor y comprador, ni la descripción de la finca con datos que permitan identificarla de forma indubitada; es más, ahora se identifica con el apartamento 338-C3 cuando el testimonio de la sentencia lo hacía con el 338-C2. Y aunque se expresa el precio de la venta, no se identifican los medios de pago.

Acuerdo de calificación negativa.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender la expedición de certificación solicitada por el defecto subsanable indicado.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá (...)

Vera, a fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Manuel García Torrecillas García registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Vera a día veintiuno de noviembre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. N. C., abogado, en nombre y representación de don A. P. C. y doña C. J. D., interpuso recurso el día 11 de noviembre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos, resumidamente:

«Hechos:

Primero. Con fecha 11 de diciembre de 2024, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vera testimonio de la Sentencia firme de 21 de febrero de 2019, dictada en el Procedimiento Ordinario 167/2012 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vera. Dicha sentencia, en su Fallo, declara que mis representados, D. A. P. C. y D.ª C. J. D., “ostentan el derecho de propiedad sobre los apartamentos adquiridos en virtud de sus respectivos contratos”, concretamente sobre el “apartamento identificado en el Proyecto con el número 338-C2”.

Segundo. Dicha presentación causó el asiento 2552 del diario 2024 y fue objeto de calificación negativa de fecha 28 de enero de 2025, en la que se señalaban, en esencia, dos defectos:

Que la sentencia condenaba a “otorgar escritura pública”, por lo que no era un título directamente inscribible.

Que no se expresaban las circunstancias personales de los intervinientes, la descripción de la finca, el precio ni los medios de pago.

Tercero. Para subsanar los defectos indicados, se obtuvo del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vera una Diligencia de Ordenación de fecha 3 de septiembre de 2025, que completaba y adicionaba la información contenida en la sentencia, especificando, entre otros extremos, que el apartamento era el 338-C3, que fue adquirido por mis representados para su sociedad de gananciales mediante contrato de 27 de septiembre de 2005 por un precio de 125.000 euros, y que la finca matriz era la registral 35300 de Vera.

Cuarto. Con fecha 4 de noviembre de 2025, se presentó nuevamente la documentación, acompañada de la citada Diligencia de Ordenación y de una instancia suscrita por esta parte, causando el asiento 4684 del diario 2025.

Quinto. Dicha presentación ha sido objeto de una nueva calificación negativa de fecha 21 de noviembre de 2025, que es la que ahora se recurre. En ella, el Sr. Registrador reitera los defectos, argumentando:

Que la sentencia es de condena a otorgar escritura y no directamente inscribible. Que siguen sin señalarse las circunstancias personales de vendedor y comprador, ni una descripción indubitada de la finca (señalando la discrepancia entre “338-C2” y “338- C3”.

Que, aunque se expresa el precio, no se identifican los medios de pago.

Discrepando respetuosamente de dicha calificación, se formulan los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primero. Sobre el carácter de la sentencia como título directamente inscribible.

El Sr. Registrador fundamenta su negativa en que el Fallo de la sentencia contiene una condena a “otorgar escritura pública de compraventa”, interpretando que el propio juzgador excluye la inscribibilidad directa de su resolución.

Sin embargo, dicha interpretación obvia la naturaleza principal y declarativa de la sentencia. El fallo, en su punto 2.º, es inequívoco al “Declarando que los actores ostentan el derecho de propiedad sobre los apartamentos adquiridos...”. Se trata, por tanto, de una sentencia meramente declarativa de dominio, que constituye un título traslativo inscribible por sí misma, conforme al Artículo 2. de la Ley Hipotecaria.

La condena a otorgar escritura es una consecuencia accesoria de dicha declaración, pero no enerva el carácter de título material que la propia sentencia posee. El título que se pretende inscribir no es la condena a hacer, sino la declaración de propiedad que la precede.

En este sentido, la instancia presentada invocaba correctamente el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece: “Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución”. Si esto es aplicable a las sentencias constitutivas, con mayor razón a las meramente declarativas de un derecho ya existente.

Como señala la Resolución de la DGSJFP de 30 de enero de 2018 (citada en la instancia), no debe caerse en un rigor formalista injustificado si la sentencia contiene todos los requisitos para la inscripción. En el presente caso, la declaración de propiedad es clara y contundente, siendo título suficiente para la inscripción.

Segundo. Sobre la suficiencia de las circunstancias personales y la descripción de la finca.

La calificación alega que faltan las circunstancias personales de los intervinientes y que la descripción de la finca no es indubitada.

a) Respecto a las circunstancias personales: El conjunto de documentos presentados identifica plenamente a las partes.

Adquirentes: La Sentencia identifica a D. A. P. C. y D.ª C. J. D. La instancia de presentación, suscrita por su representante, detalla sus DNI (...) y su régimen económico matrimonial (sociedad de gananciales).

Transmitente: La Diligencia de Ordenación de 3 de septiembre de 2025 identifica a la entidad transmitente como “Proyectos del Levante Almeriense, S.A., con CIF (...)”.

Por tanto, constan todos los datos exigidos por el Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51.9 de su Reglamento, ya que el título inscribible está conformado por la Sentencia, la Diligencia de Ordenación que la complementa y la instancia que ruega la inscripción.

b) Respecto a la descripción de la finca: La calificación señala una discrepancia entre el número de apartamento (“338-C2” en la sentencia y “338-C3” en la diligencia). Es evidente que se trata de un mero error material, subsanado precisamente por la Diligencia de Ordenación, cuyo propósito es aclarar y completar los datos de la sentencia. Dicha diligencia identifica el apartamento como 338-C3, dato que debe prevalecer por ser posterior y aclaratorio.

A ello se añade que la vivienda se identifica en realidad por su número, que en este caso es el 338. El añadido “C2” o “C3” únicamente hace referencia a la tipología o modelo de la vivienda dentro de las diferentes que integran el conjunto edificatorio, sin que ello genere ambigüedad alguna.

Por tanto, no existe posibilidad de confusión: la inscripción se solicita sobre la vivienda identificada con el número 338, perteneciente al conjunto edificatorio construido sobre la finca registral 35300 de Vera, tal y como se ha hecho constar en todo momento y se desprende del conjunto de la documentación. La Diligencia de Ordenación, al especificar los datos de la compraventa, vino precisamente a subsanar cualquier omisión, quedando perfectamente delimitado el objeto de la inscripción.

Tercero. Sobre la no exigibilidad de la identificación de los medios de pago.

El Sr. Registrador suspende la inscripción por no identificarse los medios de pago. A nuestro juicio, la exigencia de esta identificación resulta infundada.

En primer lugar, la normativa que impuso la obligación de identificar los medios de pago en las escrituras públicas (Ley 36/2006, de 29 de noviembre) entró en vigor con posterioridad a la fecha del contrato privado que fundamenta la sentencia. Como consta en la Diligencia de Ordenación, el contrato de compraventa se celebró el 27 de septiembre de 2005. Por tanto, dicha exigencia no era aplicable en aquel momento y no puede exigirse con carácter retroactivo.

En segundo y principal lugar, el título que se presenta a inscripción no es el contrato de compraventa, sino una sentencia judicial firme que declara un derecho de propiedad. El procedimiento judicial ya ha valorado la existencia, validez y cumplimiento de dicho contrato, incluyendo la realidad del pago del precio. Como se desprende del Fundamento Jurídico Tercero de la Sentencia, el juzgador tuvo por acreditada la realización de los pagos. Pretender ahora que se acrediten nuevamente los medios de pago ante el Registro supone una revisión del fondo de una resolución judicial firme, lo cual excede con creces las competencias calificadoras del registrador, establecidas en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 100 de su Reglamento.

La función del registrador se limita a los obstáculos que surjan del Registro, no a revisar la valoración de la prueba realizada por un Juez en un procedimiento declarativo».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 609, 1261 y 1274 del Código Civil; 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3, 9, 18, 21 y 254 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24.2 y 27 de la Ley del Notariado; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; los artículos 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 2002; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de mayo y 2 y 3 de junio de 2010, 7 de noviembre de 2012, 21 de octubre de 2014, 18 de noviembre de 2015, 13 de junio y 20 de julio de 2018 y 18 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2022, 12 de febrero de 2024 y 24 de febrero de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la calificación del testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario por la cual se declara la validez de los contratos de compraventa firmados entre demandantes y demandados y que los actores, don A. P. C. y doña C. J. D., ostentan el derecho de propiedad sobre el «apartamento identificado en el Proyecto con el número 338-C2», condenando al demandado «a otorgar escritura pública de compraventa a favor de los actores, sobre sus respectivos apartamentos, bajo las condiciones previstas en los contratos privados». Junto a dicho testimonio se acompaña diligencia de ordenación de 3 de septiembre de 2025, librada

por el letrado de la Administración de Justicia del mismo Juzgado, por la que se aclaran algunos extremos de la sentencia: que el contrato privado que suscribieron los actores que ahora solicitan la inscripción es anterior al año 2006; que la vivienda que dichos actores adquieren forma parte de la promoción construida sobre la finca matriz 35.300, y que el precio pagado por los actores por la vivienda adquirida asciende a 125.000 euros, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido.

El registrador señala dos defectos que impiden la inscripción: a) se trata de una sentencia de condena que requiere para su inscripción del otorgamiento de la oportuna escritura de elevación a público del contrato privado de venta, en los términos señalados en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y b) no constan las circunstancias personales completas de los adquirentes, ni la correcta identificación de la finca, ni los medios de pago del precio de la compra.

El recurrente sostiene que se trata de una sentencia declarativa que es susceptible de inscripción directa sin necesidad de ejecución y que de la documentación resultan todas las circunstancias necesarias para practicar la inscripción. Respecto de la aplicación de la exigencia de acreditar los medios de pago, arguye que el contrato privado es de fecha anterior al año 2006, año en el que se introduce en nuestra legislación la referida obligación de identificar los medios de pago. Y, en último término, que el título que se presenta a inscripción no es el contrato de compraventa, sino una sentencia judicial firme que declara un derecho de propiedad. «El procedimiento judicial ya ha valorado la existencia, validez y cumplimiento de dicho contrato, incluyendo la realidad del pago del precio. Como se desprende del Fundamento Jurídico Tercero de la Sentencia, el juzgador tuvo por acreditada la realización de los pagos. Pretender ahora que se acrediten nuevamente los medios de pago ante el Registro supone una revisión del fondo de una resolución judicial firme, lo cual excede con creces las competencias calificadoras del registrador, establecidas en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 100 de su Reglamento. La función del registrador se limita a los obstáculos que surjan del Registro, no a revisar la valoración de la prueba realizada por un Juez en un procedimiento declarativo».

2. Se ha de comenzar por dar respuesta a la última alegación del recurrente respecto del alcance de la calificación registral de los documentos judiciales.

En este sentido, es doctrina de este asentada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que 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 del Código Civil), 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), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal, así como al resto de los aspectos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Partiendo de esta premisa se ha de señalar que entra dentro del ámbito de la calificación que debe realizar el registrador el determinar si el título presentado es el título formal adecuado, teniendo en cuenta el contenido del fallo de la sentencia, así como que en él se recogen todas aquellas circunstancias que son exigibles por la legislación registral para practicar el asiento y que, como tales, no han sido valoradas por el pronunciamiento judicial.

3. El primero de los defectos observados por el registrador se centra en determinar si para inscribir el dominio de la finca en favor de los actores es o no necesario el otorgamiento de escritura pública.

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 este no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como su firmeza.

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 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.

4. Si nos atenemos al fallo de la sentencia objeto de calificación está claro que lo que se impone a la parte demandada es, entre otras, la obligación de «otorgar escritura pública de compraventa a favor de los actores, sobre sus respectivos apartamentos, bajo las condiciones previstas en los contratos privados». También se declara que son válidos y eficaces los contratos de compraventa y que los demandantes ostentan el derecho de propiedad en virtud de los respectivos contratos.

Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley

Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). Consecuentemente, la única interpretación plausible del fallo de la sentencia es la de que los demandantes fundan su derecho de propiedad en un contrato de compraventa válido y que la parte demandada está obligada a elevarlo a público. Y, si dicha obligación no se cumple voluntariamente, la forma de conseguir el cumplimiento es la prevista en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por tanto, se confirma el defecto.

5. Entrando a analizar el segundo defecto impugnado, hemos de partir de lo establecido en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria en sus dos primeros puntos: «1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos. 2. Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

Son tres los aspectos que el registrador considera que no han sido debidamente determinados en el título presentado a inscripción.

En primer término, considera que no se ha identificado adecuadamente la finca. Nuestro sistema registral se asienta en el principio de folio real, recogido en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, según el cual «el Registro de la Propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas (...) Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación en el folio real correspondiente a aquella». Por ello, la calificación favorable y consiguiente inscripción de cualquier título exige que la finca o fincas registrales objeto del mismo sean identificadas de forma indubitada. No obstante, como ha declarado este Centro Directivo en diversas ocasiones, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Habrá que estar a las circunstancias concretas de cada caso para determinar si la finca objeto de inscripción queda suficientemente identificada conforme a los principios de determinación y tracto sucesivo objetivo.

En el concreto supuesto que ahora estamos analizando, aunque es cierto que en la diligencia de ordenación se alude a la finca matriz identificándola por su número registral, lo cual permitiría también averiguar la concreta finca transmitida, dadas las discrepancias existentes entre el texto del fallo de la sentencia, que alude al apartamento 338-C2, y el de la diligencia de ordenación, que se refiere al 338-C3, hay que exigir una mayor concreción para evitar que puedan producirse errores a la hora de practicar la inscripción.

Por tanto, será necesario aportar más datos que permita la identificación de la concreta finca registral transmitida.

Otro tanto hay que decir respecto a las circunstancias personales de los adquirentes. Los únicos datos que resultan de la diligencia de ordenación son el nombre y apellidos y que adquirieron para su sociedad matrimonial y de la instancia el documento nacional de identidad. Pero no se indica el domicilio de dichos adquirentes (dato exigido por el artículo 51, regla novena, del Reglamento Hipotecario).

6. Finalmente, el registrador observa en su nota de calificación la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en los apartados segundo del transcrito artículo 21 y tercero del artículo 254 de la Ley Hipotecaria: «No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren,

constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho constar en la Escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados».

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan.

En este sentido la citada Exposición de Motivos expresa que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006 modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado, así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria. En lo relativo a la calificación de los registradores de la propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos: a) la obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria), y b) el cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

Nada se expresa en el texto de la sentencia ni en el de la diligencia de ordenación acerca de los medios de pago empleados en la satisfacción del precio de la compraventa.

Alega el recurrente que al tiempo de celebrarse el contrato privado no se hallaba en vigor esta normativa introducida en el año 2006.

A este respecto, ha de recordarse lo que ya manifestó este Centro Directivo en su Resolución de 2 de junio de 2010: «Por lo que se refiere a la concreta calificación registral impugnada, tiene ésta por objeto una escritura de elevación a público, otorgada el 27 de septiembre de 2007, de un documento privado de compraventa fechado el 19 de febrero de 2003, en el que se pactó la entrega de la posesión de la finca desde el día de la firma del documento privado. Sin prejuzgar ahora el momento, a los efectos de resolver el recurso respecto del defecto ahora examinado, en que en tales condiciones se produjo la transmisión del dominio en favor del comprador, en todo caso resulta evidente que en la escritura pública se produce una declaración de la parte vendedora por la que se confiesa recibida la totalidad del precio de la compraventa, incluida la parte que quedó aplazada en el momento de la firma del documento privado. Por ello, resulta aplicable a este acto la normativa vigente en el momento de su fecha respecto de la identificación de los medios de pago empleados, según resulta no sólo de la letra sino también del espíritu de las disposiciones de los artículos 24 de Ley del Notariado, 21.2 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial. A tal efecto, cabe recordar que, según el apartado Quinto de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, y en conexión con su deber de «velar por la regularidad no sólo formal sino material» de los actos o negocios jurídicos que autorice –artículo 24 de la Ley del Notariado–, el Notario deberá consignar los medios de pago en todas aquellas escrituras que se autorice a partir de la entrada en vigor de dicha norma, circunstancia ésta que concurre en el presente caso. Opone a ello el recurrente que las disposiciones transitorias de la Ley 36/2006 nada dicen de las obligaciones de declarar sobre los medios de pago empleados respecto de las transmisiones que se hubieran realizado y perfeccionado con anterioridad a su entrada en vigor, siendo así que la compraventa objeto del documento calificado fue perfeccionada en la fecha del contrato firmado suscrito el 19 de febrero de 2003. Se plantea, pues, la necesidad de examinar el ámbito de aplicación temporal de las citadas normas con relación al presente caso. La escritura calificada de elevación a público del citado documento privado fue autorizada el 27 de febrero de 2007, cuando el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, que dio nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Notarial en los términos antes examinados estaba ya en vigor. En efecto, el Real Decreto citado se publicó en el “BOE” de 29 de enero de 2007, entrando en vigor el día siguiente, conforme a su Disposición final segunda. Por otra parte, las Disposiciones transitorias que contiene se refieren a materias ajenas a la aquí considerada. Finalmente, como ya dijo este Centro Directivo en su Resolución de 5 de septiembre de 2009, el objeto del artículo 177 del Reglamento Notarial no es el de regular la forma de los pagos, sino la forma de su constancia en los instrumentos públicos que documenten actos o contratos que tengan por objeto una mutación jurídico-real con contraprestación en dinero y, por lo tanto, las sucesivas redacciones dadas al mismo por los Reales Decretos 45/2007 y 1804/2008, o el más reciente Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque los pagos a que se refieran hubieran tenido lugar en un momento anterior».

Por tanto, en la escritura pública que, en aplicación del contenido del fallo, eleve a público el contrato de compraventa deberán completarse las circunstancias relativas a la finca transmitida, a los compradores y a los medios de pago utilizados, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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

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, 10 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.