

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15006 *Resolución de 7 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 25, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña M.O.B., en nombre y representación de doña A. M. del H. G., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial.

Hechos

I

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido en el Juzgado número 67 de Madrid a instancia de doña A. M. H. G. contra doña C. M. H. M. se dictó auto de 25 de enero de 2012 por el que, tras fundamentar en derecho que «en el presente caso ha transcurrido el plazo de veinte días –necesario para solicitar la ejecución de las resoluciones judiciales– y aparecen predeterminados los elementos esenciales del negocio de que se trata, por lo que procede tener por emitida la declaración de voluntad que debiera haber emitido la parte ejecutada», acuerda lo siguiente: «–Tener por emitida la declaración de voluntad por la parte ejecutada, consistente en elevar a público el contrato de compraventa suscrito entre las partes sobre la finca... –Librar, previa solicitud de la parte ejecutante, mandamiento al Registro de la Propiedad número 25 de Madrid, para su efectividad, al que se acompañará testimonio del presente auto.»

II

Presentado en el Registro de la Propiedad número 25 de Madrid mandamiento judicial por el que se hace saber al registrador que se ha dictado el precedente auto, con transcripción del mismo, y diligencia de presentación para hacer constar que por la procuradora de la ejecutante se ha presentado escrito manifestando que ha transcurrido el plazo de veinte días desde la firmeza de la resolución dictada en el proceso ordinario sin que la parte condenada a emitir la declaración de voluntad a que se refiere la resolución lo haya efectuado, pasando a darse cuenta de dicha circunstancia, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente mandamiento expedido el 18 de junio de 2012, por doña G. F. V. R., secretaria del Juzgado de Primera Instancia número Sesenta y Siete de Madrid, en el procedimiento ejecución de títulos judiciales 918/2011. Se observan los siguientes hechos, defectos y fundamentos de derecho: Hechos El mandamiento judicial fue presentado vía fax el día 19 de junio de 2012, motivando el asiento 149 del diario 105, y consolidado dicho asiento con la aportación física del mandamiento al Registro, el día 30 de junio 2012. Defectos y fundamentos de Derecho: 1.º No se acredita la previa tramitación del mandamiento en la Administración Tributaria de la Comunidad de Madrid, tal y como preceptúan los artículos 254-1 de la Ley Hipotecaria en relación con el 54 del texto refundido del ITPAJD. 2.º Si bien es cierto que el artículo 708 de Ley de Enjuiciamiento Civil, en su número 1 párrafo 1.º, reconoce el carácter de directamente inscribible al testimonio del auto en que se tiene por emitida una declaración de voluntad cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, no es menos cierto que en su párrafo 2.º, determina que ello se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles sobre la forma y documentación de negocios jurídicos. Pues bien, en dicho documento, cuya inscripción se pretende, se

echan en falta elementos tan esenciales del contrato como la determinación, identificación y descripción completa del objeto del contrato, esto es la finca sobre la que haya de practicarse la inscripción, así como el precio y forma de pago de la compraventa. Por todo ello y tal y como tiene sentado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas Resoluciones entre ellas la de 29 de julio de 2006, 23 de febrero de 2009, 17 de marzo de 2009, 12 de marzo de 2010 y 3 de junio de 2010, es procedente el otorgamiento de la oportuna escritura pública otorgada por el favorecido por la resolución que se pretende inscribir, interviniendo por sí como parte compradora y en uso de la declaración de voluntad emitida también como parte vendedora. 3.º Enlazando con éste último punto se observa que aparece como parte demandada quien no es titular registral de la única finca que pudiera ser la objeto del contrato, por lo que se estima como defecto igualmente la falta de legitimación pasiva en la parte demandada al no haber sido parte en el procedimiento quienes constan como titulares de la finca, a menos que falte un título intermedio de adquisición por parte de la demandada que tampoco ha tenido acceso al Registro. Siendo el segundo de los defectos apuntados de carácter insubsanable se deniega la inscripción del precedente documento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3, 10, 19, 20 y 254 de la Ley Hipotecaria y 1261, 1445, 1450 del Código Civil y las Resoluciones de la Dirección General antes expresadas. Se procede a la prórroga del asiento de presentación que ha motivado este documento, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta (...). Madrid, 6 de julio de 2012. El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro). Firmado. Juan Carlos Rubiales Moreno».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada el día 11 de julio de 2012, es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por la procuradora doña M. O. B., en nombre y representación de la ejecutante doña A. M. H. G., mediante escrito presentado en la oficina de Correos el día 31 de julio de 2012, teniendo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, el 13 de agosto de 2012, por el que realiza las siguientes alegaciones: «La resolución recurrida niega la inscripción del mandamiento judicial remitido por el Juzgado de Primera Instancia número 67 de Madrid, y en el que se solicitaba la inscripción de la titularidad del piso..., a favor de doña A. M. H. G., conforme a lo acordado en Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, que reconocía la validez del contrato celebrado entre doña A. M. H. G., como compradora, y don F. H. G. y doña E. M. R., como parte vendedora. Deniega dicha inscripción, fundamentalmente porque dice no coinciden los titulares registrales con la parte demandada y ejecutada, y ello es incierto, tal y como ahora se explicará, desconociendo esta parte la redacción del auto cuya inscripción se deniega, y que quizás explique mal los hechos acaecidos, induciendo a error al registrador que dicta la resolución que recurrimos, negando la inscripción de lo ordenado en sentencia judicial firme. El hecho es que se reclamó por doña A. M. H. G., la validez del contrato de compraventa celebrado entre ella como compradora, y don F. H. G. y doña E. M. R., como vendedores el día 20 de febrero de 1963, y que no había sido elevado a escritura pública. Cuando se insta la demanda pertinente es después del fallecimiento de don F. H. G., que es cuando la compradora tiene problemas con el piso, dado que la heredera del mismo pretende que abandone el piso, negando validez al contrato suscrito por su padre y madre como vendedores y a favor de la recurrente. Pues bien, como quiera que don F. H. G. había fallecido, doña A. M. H. G. se ve obligada a reclamar judicialmente la validez del contrato a las herederas del mismo y a la otra copropietaria, doña E. M. R., por lo que demanda a esta última, en su calidad de copropietaria del piso vendido en su día, y a la hija del matrimonio doña C. M. H. M., como única heredera del padre fallecido don F. H. G. Además, en el transcurso del procedimiento, fallece también doña E. M. R., subrogándose su hija, en la posición que la misma ocupaba en el pleito, y quedando como única demandada, por ser la única heredera de los vendedores, de modo que el auto de ejecución que se dicta es contra ella, pero realmente, ella aparece en el procedimiento, y en el auto cuya inscripción se deniega, en su calidad de heredera de los mismos, ignora

esta parte, si el Juzgado ha hecho constar tales datos en el auto en cuestión, o se ha limitado a incluirla como propietaria sin más, motivo por el cual la resolución recurrida deniega la inscripción del mismo basándose en que no coincide la ejecutada con los titulares registrales. Por ello figura como parte demandada quien no es titular registral, pero sí que es legitimado en el procedimiento, ya que ocupa la parte del titular registral por fallecimiento de estos y por ser heredera única de los mismos. El auto cuya inscripción se deniega debe complementarse con la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid con número de recurso 749/2004 el día 21 de diciembre de 2005, y en el que se recogen y explican claramente el iter de los hechos y el motivo por el que es ejecutada doña C. M. del H. M., sentencia que incluso fue ratificada por el Tribunal Supremo por auto de 21 de octubre de 2008, dictado en recurso de casación 869/2006, por el que se inadmite el recurso formulado de adverso frente a la sentencia de la Audiencia Provincial antes referida. Es evidente que como don F. H. G. y su esposa habían vendido la finca cuya inscripción se reclama a doña A. M. H. G. el 20 de febrero de 1963, tal y como reconocen las sentencias referidas, el mismo figura a su nombre en el Registro de la Propiedad, pero habiendo fallecido éstos, es evidente, lógico y conforme a la legalidad que se reclame la validez del mismo a su heredera, doña C. M. H. M. que es la persona ejecutada y la que figura en el auto cuya inscripción se deniega. Expuesto lo anterior, entendemos que dicho auto ha de ser entendido e inscrito no sólo conforme a su tenor literal, sino teniendo en cuenta las Sentencias de que derivan y que explican claramente el motivo por el que se da validez al contrato referido, siendo parte doña C. M. H. M. y no los titulares registrales del mismo, procediendo, por tanto, la inscripción del mismo en base a las aclaraciones vertidas en el presente recurso. Por último sólo queda añadir que ignora esta parte cuál es la descripción que el auto judicial cuya inscripción se deniega hace de la finca en cuestión, alegando también la resolución recurrida que no se determina, identifica y describe claramente la finca objeto de contrato, pero lo que sí puede manifestar esta parte es que en las sentencias referidas, y en todo el procedimiento del cual traen causa éstas, está bien claro y bien determinada e identificada la finca en cuestión..., con referencia catastral 9098750505VK3785B0006KO. No obstante, y puesto que la resolución recurrida manifiesta que no coinciden los titulares registrales con la ejecutada, entendemos que ha identificado la finca cuyo cambio de titularidad se solicita».

IV

El Registrador emitió informe el día 17 de septiembre de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.445 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 10, 18, 20 y 33 de la Ley Hipotecaria; 51, 100 y 105 del Reglamento Hipotecario; 705 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 1998, 11 de diciembre de 1999, 28 de noviembre de 2000, 23 de junio de 2007, 16 de agosto de 2010, y 9 de mayo y 13 de junio de 2012.

1. En el presente expediente, se presenta un mandamiento judicial por el que se da traslado de un auto judicial dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales en el que, tras fundamentarse que «en el presente caso ha transcurrido el plazo de veinte días –necesario para solicitar la ejecución de las resoluciones judiciales– y aparecen predeterminados los elementos esenciales del negocio de que se trata, por lo que procede tener por emitida la declaración de voluntad que debiera haber emitido la parte ejecutada», se acuerda «tener por emitida la declaración de voluntad por la parte ejecutada, consistente en elevar a público el contrato de compraventa suscrito entre las partes sobre la finca...» y «Librar, previa solicitud de la parte ejecutante, mandamiento al Registro de la Propiedad, para su efectividad, al que se acompañará testimonio del presente auto.»

El registrador deniega la inscripción del documento señalando –junto a otro defecto no recurrido–, que procede el otorgamiento de la oportuna escritura pública por faltar en la resolución judicial elementos esenciales del contrato como la determinación, identificación y descripción completa del contrato, así como precio y forma de pago; y que aparece como parte demandada quien no es titular registral de la única finca que pudiera ser objeto del contrato. La recurrente sostiene que la demandada en el juicio ejecutivo lo es por resultar ser la heredera única de los titulares registrales que vendieron la finca a la ejecutante –heredera de un titular registral ya fallecido al iniciarse el procedimiento y sucesora procesal por su condición de heredera única de la otra titular, que falleció durante la tramitación del mismo–, tal como quedó acreditado en la sentencia recaída en el Proceso declarativo en que se sustenta; que, asimismo, en todo el procedimiento judicial ha quedado suficientemente identificada la finca; y que, si el registrador manifiesta que no coinciden los titulares registrales con la demandada, debe entenderse que ha identificado suficientemente la finca.

2. Con relación al primer defecto objeto de recurso, relativo a si, conforme a lo dispuesto en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es inscribible un auto dictado en ejecución de sentencia que se limita a acordar que se tiene por emitida la declaración de voluntad del ejecutado consistente en elevar a público un contrato de compraventa sobre una finca sita en un lugar determinado, es evidente –tal y como sostiene el registrador en su nota–, que en el documento calificado no constan los requisitos impuestos en el propio precepto, referentes a elementos esenciales del negocio jurídico, en este caso compraventa, tales como el precio, cuya certeza impone el artículo 1445 del Código Civil, y la forma en que se hizo efectivo, exigida por el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y, en su caso, la legislación sobre blanqueo de capitales.

Tampoco resultan suficientes los datos relativos a la identificación de la finca transmitida, por cuanto la descripción que se hace en el mandamiento judicial por mera situación o ubicación física, sin referencia al número de finca registral, linderos, ni extensión superficial no permite acreditar que se trata de la misma finca inscrita. Debe recordarse que no cabe practicar ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad sin identificación precisa del objeto del derecho inscrito, de manera que no debe quedar al registrador duda alguna sobre su identidad, tal y como ha venido exigiendo este Centro Directivo (véase, por todas, la Resolución de 13 de junio de 2012). Ciertamente es que el registrador, en su calificación, tiene por base una determinada finca registral cuando afirma que la misma está a nombre de persona distinta de la demandada, pero tal consideración no es suficiente para valorar si se trata en concreto de la misma finca, una parte de ella tras una hipotética segregación, u otra resultante de otra hipotética agrupación o agregación.

El defecto, de todas formas es de fácil subsanación en el caso de que en la sentencia que sirve de fundamento para el juicio ejecutivo, que no ha sido aportada –y no puede ser, por ello, tenida en cuenta en el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria– sí se recogieran todos los elementos esenciales de la compraventa a que refiere la declaración de voluntad tenida por emitida en el auto, tal y como sostiene la recurrente.

Entretanto debe aplicarse la doctrina de esta Dirección General sobre la interpretación del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr., por todas, la Resolución de 12 de marzo de 2010) que impone que la voluntad del comprador –actor ejecutante en el procedimiento–, se formalice conforme a las reglas generales, siendo preceptiva, en consecuencia, su constancia en escritura pública cuando de la resolución judicial no resulten todos los elementos necesarios para la inscripción del derecho, como ocurre en el presente caso.

3. Por último, en cuanto al segundo defecto señalado por el registrador en su nota, relativo a la no coincidencia de los titulares registrales con la demandada en el juicio ejecutivo, es también evidente que debe ser confirmado puesto que, sentado por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones que, de acuerdo con el principio de tutela judicial efectiva, compete al registrador calificar el tracto sucesivo respecto de los

documentos judiciales presentados a inscripción (vid., por todas, las Resoluciones de 16 de agosto de 2010 y 9 de mayo de 2012), siendo distintos los titulares registrales y la demandada, no debe practicarse la inscripción (artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 105 del Reglamento Hipotecario).

Cuestión distinta sería que en la sentencia declarativa no aportada antes referida –de la que deriva la ejecución– sí quedase acreditada la concurrencia en la persona de la demandada de la condición de sucesor procesal por fallecimiento de uno de los titulares registrales y de heredero único del otro, tal y como sostiene la recurrente. No obstante, para poder calificar este último extremo sería imprescindible, como también antes se señaló, la aportación en tiempo y forma de la referida sentencia.

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, 7 de noviembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.