

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8212 *Resolución de 11 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de venta.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. B. y doña S. T. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña Fátima María Azpitarte Ramos, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de venta.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Valencia ante el notario, don Eduardo Llagaria Vidal, el día 30 de enero de 2014 con el número 96 de protocolo, los cónyuges don J. A. M. B. y doña S. T. M. expusieron: que el 2 de noviembre de 1974 y mediante documento privado, doña J. C. M. les vendió el pleno dominio de la finca registral número 23.704 del Registro de la Propiedad de Valencia número 6, la cual compraron para su sociedad de gananciales; que dicha finca pertenecía a los consortes don S. B. V. y doña J. C. M. por compra a la mercantil «Imal, S.L.A.», en el año 1971; que por la compradora fue iniciado el correspondiente procedimiento judicial, al objeto de que se les declarase como titulares dominicales del inmueble, y que mediante sentencia número 139/2010, dictada por el Juzgado de Primera Instancia de número 2 Valencia, se declaró que los demandantes eran los titulares del inmueble referido desde la compra efectuada con fecha 2 de noviembre de 1974 y se ordenaba la elevación a público de dicho documento y su inscripción. Y en cumplimiento de lo ordenado en la sentencia, otorgaron que, no habiendo comparecido el vendedor al otorgamiento, procedían a elevar a público el documento privado referido, reconocían el pleno dominio de las fincas a su favor, protocolizando el documento privado y especificando el precio y la forma de su pago. A la escritura se incorpora fotocopia de la sentencia referida, sin firma alguna y el documento privado de venta, suscrito por doña J. C. M. como vendedora, quien hizo constar que estaba casada, que era propietaria de la finca, y que manifestaba tener la debida autorización marital, y, don J. A. M. B. y doña S. T. M., ambos en estado de solteros, como compradores.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6 copia de la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen del presente título, presentado el 27 de febrero de 2014, Asiento 556 del Diario 62, entrada 484/2014, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se acuerda su calificación negativa, en base a los siguientes: Hechos Por escritura otorgada en Valencia el 30 de enero de 2014, ante su Notario don Eduardo Llagaria Vidal, número 96/2014 de su protocolo, los cónyuges don J. A. M. B. y doña S. T. M., elevan a público unilateralmente el documento privado de fecha 2 de noviembre de 1974, en virtud del cual, ambos cónyuges son dueños de la vivienda en la calle (...) finca registral 23.074 según el título —en realidad es la finca 23.704 según el Registro—. Se incorpora en el título, fotocopia sin firma ni sello, de una sentencia dictada el 30 de julio de 2010, por el Juez de Primera Instancia n.º 2 de Valencia, en el procedimiento ordinario 4/2008. En los antecedentes de hecho de esta sentencia, resulta entablada demanda de Juicio Ordinario

contra doña J. C. M. Se declara a la demandada en rebeldía, por encontrarse en ignorado paradero, y se dicta fallo por el que se declara que los cónyuges demandantes son los titulares dominicales de la finca relacionada desde la fecha del contrato privado, y se ordena la elevación a público del documento privado. Defectos advertidos y fundamentos de Derecho. 1) El testimonio protocolizado es una simple fotocopia sin firmar de la sentencia, y no tiene la consideración de documento auténtico. Por ello, debe aportarse testimonio auténtico de la sentencia firme –en el que se incluya el documento privado que es objeto del procedimiento– expedido por funcionario competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley hipotecaria. 2) En el documento privado de fecha 2 de noviembre de 1974 protocolizado en el título, resulta que los cónyuges adquirentes eran solteros en aquella fecha y en el presente título adquieren la finca con carácter ganancial. No puede inscribir la finca con carácter ganancial, porque la elevación a público de un documento privado no puede alterar su contenido y carácter de adquisición; por ello, resultando que la finca la adquirieron los cónyuges siendo solteros, debe determinarse la participación que a cada uno de los adquirentes pertenece con carácter privativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento Hipotecario y 1.346 y concordantes del Código Civil, ya que no consta esta circunstancia en el documento privado. 3) No constan y deben relacionarse en el testimonio de la sentencia los N.I.F. de demandantes y demandada –arts. 9 L.H. y 51-9 R.H.–. 4) La sentencia se ha dictado en rebeldía de la única demandada, y debe acreditarse que ha transcurrido el plazo previsto en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil previsto en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que el demandado rebelde haya ejercitado la acción de rescisión de la sentencia firme dictada en el procedimiento. 5) En el presente título los demandantes elevan a escritura pública el documento privado de compraventa, y no consta suplida judicialmente la voluntad de la transmitente demandada –art. 708 L.E.C.–, ni la comparecencia del Juez en la escritura, en representación de la demandada. 6) De los antecedentes del Registro, resulta que la vivienda sita en Valencia, calle (...) inscrita en el Registro con el número de finca registral 23.704 –y no con el número 23.074 como por error consta en el título–, la adquirió don S. B. V., casado con doña J. C. M., en pleno dominio para su sociedad conyugal, y la demanda se ha dirigido únicamente contra su cónyuge doña J. C. M. De todos estos hechos, resultando que la finca está inscrita a favor de don S. B. V. y doña J. C. M., con carácter ganancial, y que dicho titular no ha sido demandado en el procedimiento, aún subsanando todos los defectos advertidos en la calificación, no puede inscribirse el título por falta de consentimiento del titular registral, y no consta la existencia de resolución firme dictada contra él en el procedimiento correspondiente, todo ello conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado –27 de noviembre de 1998, 12 de mayo de 1993, 6 de febrero de 1999–, y el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos previstos en el artículo 24 de la Constitución Española, que impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, exigencia que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos, siendo el último de los defectos advertidos insubsanable, se acuerda, con fecha de hoy denegar la inscripción solicitada. Contra la presente calificación negativa (...) Valencia, a 21 de marzo de 2014 La registradora (firma ilegible) Fdo.: Fátima Azpitarte Santos».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a los interesados el día 8 de abril de 2014, fue recurrida por éstos ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud de escrito, con sello del Servicio de Correos de fecha 6 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6 el día 2 de junio de 2014, por el que alegan: que ya obtuvieron previamente a su favor escritura de

cancelación de una hipoteca sobre esa finca; que tramitaron en su día ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de la finca a que refiere la escritura calificada, obteniendo a su favor auto de fecha 7 de junio de 2007 por el que se declaraban justificados a favor de los promotores los extremos a que refería su escrito inicial, acreditando suficientemente el dominio de la finca registral en cuestión, ordenando la reanudación del tracto y la cancelación de las inscripciones contradictorias; que dicho auto fue calificado negativamente por el entonces registrador titular, quien recomendó la elevación a público del contrato; que dicha resolución negativa fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin que haya recaído resolución expresa, y que, en relación a la actual nota de calificación, toda vez que respecto del resto de los defectos se ha solicitado su subsanación al Juzgado y se reconoce que se aportará al Registro cuando se obtenga, se recurre el defecto relativo al carácter ganancial de la finca y la ausencia de demanda al cónyuge don S. B. V. debiendo considerarse que en el expediente de dominio tramitado en su día ya se realizaron las citaciones previstas por el artículo 272 de la Ley Hipotecaria y que el registrador no puede entrar a valorar la decisión de los juzgados que han conocido de los procedimientos, en uno de los cuales también ha intervenido el Ministerio Fiscal, pues supondría desautorizar al juez invadiendo la esfera judicial que no le corresponde.

IV

La registradora emitió informe el día 13 de junio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y alegando no haber sido objeto de calificación ni la escritura de cancelación ni el auto de expediente de dominio a que aluden los recurrentes en su escrito, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 1375 y 1377 del Código Civil; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 93.2 y 100 del Reglamento Hipotecario; las 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, 5 y 9 de mayo, 13 y 15 de junio y 11 de diciembre de 2012, 5 de agosto y 8 de octubre de 2013 y 12 de marzo de 2014; y la Sentencia de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013.

1. Se presenta a inscripción escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa otorgada únicamente por los compradores de la finca. Se incorpora en ella testimonio de sentencia judicial por la que se les declara a éstos dueños del inmueble y se ordena la elevación a público del contrato privado que también se protocoliza. Junto con otros defectos que no son objeto de recurso –entre ellos el relativo a la necesidad de suplir judicialmente la voluntad de los transmitentes, conforme a lo establecido en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, la registradora deniega la inscripción porque la finca está inscrita a favor de un matrimonio con carácter ganancial, que no comparece al otorgamiento de la escritura. A su juicio el que haya sido demandado en el proceso en que recayó la sentencia declarativa de dominio que se incorpora a la escritura uno solo de los cónyuges y no el otro titular, contraviene el principio del tracto sucesivo. Los recurrentes alegan que han obtenido a su favor sobre la misma finca, además de la sentencia declarativa incorporada a la escritura, un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto promovido con la misma finalidad –que no fue aportado al tiempo de realizarse la calificación–, y que la registradora no puede entrar a valorar la decisión coincidente de los juzgados, pues supondría desautorizar al Juez invadiendo la esfera judicial que no le corresponde.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden tenerse en consideración a efectos de recurso documentos no presentados en tiempo y forma, lo cual impide tener en consideración la documentación aportada por los recurrentes junto con el recurso distinta a la escritura que fue efectivamente calificada con la nota objeto de recurso.

Por otra parte es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. «Vistos») que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de junio de 2012, el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

3. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

4. En congruencia con lo anterior, también ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (*vid.*, por todas, la Resolución de 17 de mayo de 2013), 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–, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma, siempre que del Registro no resulten obstáculos que lo impidan. Si no existen obstáculos «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 y 9 de mayo de 2012). Es ello consecuencia de lo dispuesto en el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, tras declarar en su número 1 que no se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas, añade en su número 2 que «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».

Corolario de lo anterior es lo dispuesto en el número 1 del artículo 522 de la citada Ley procesal, en el que si bien se establece que todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros Públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, añade a continuación la salvedad de que existan obstáculos derivados del propio Registro, conforme a su legislación específica, que lo impida, como es el caso de

la falta de cumplimiento del requisito del tracto sucesivo (arts. 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), según resulta igualmente de la doctrina de este Centro Directivo recogida en el fundamento jurídico anterior.

5. Todo ello es igualmente aplicable respecto del caso analizado por cuanto, si bien aquí no se pretende directamente la inscripción de la sentencia, sí es presupuesto básico de la escritura y con ella se pretende suplir, precisamente, el consentimiento de los titulares registrales no comparecientes.

En el supuesto de hecho de este expediente la necesidad de intervención judicial no sólo de uno sino de los dos cónyuges titulares registrales con carácter ganancial de la finca en cuestión, deriva de que conforme a lo dispuesto en los artículos 1.375 y 1.377 del Código Civil y más concretamente su correlativo 93.2 del Reglamento Hipotecario, la disposición a título oneroso de bienes gananciales requiere que el acto dispositivo «se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con autorización judicial supletoria». Sin que, en consecuencia, sea suficiente la intervención de uno solo de ellos.

6. Ahora bien, el criterio general considerado se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, con relación a lo expuesto en los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como el en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación– se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Sólo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

7. De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. art. 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. art. 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

8. En el expediente que provoca la presente, no consta que uno de los titulares registrales sino sólo el otro cónyuge titular registral, correctamente identificado por la registradora en su calificación, haya tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial. Lo cual, como se ha señalado anteriormente, en el ámbito de disposición de bienes gananciales no es suficiente para la eficacia dispositiva, por lo que no puede ahora pretenderse la inscripción de la escritura calificada. Cuestión distinta sería que se acreditara que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia que se incorpora, o en el incidente previsto en el número 2 del artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo para pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de la sentencia, aun siendo ésta constitutiva, o en cualquier otra forma legalmente procedente, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (*vid.* arts. 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2007 y 15 de noviembre de 2012), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.

Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio registral del tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria), con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos (art. 24 de la Constitución Española), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (arts. 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), y la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declaradas, que impone que la ejecución de tales sentencias se lleve a cabo en sus propios términos, salvo cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución de forma sobrevenida (por todas, Sentencia del Tribunal Constitucional número 285/2006, de 9 de octubre, fundamento jurídico 6), decisión que corresponde, previa valoración de las circunstancias de cada caso concreto, al propio órgano judicial competente para decidir sobre la ejecución a través de los trámites del correspondiente incidente, de forma que en caso de decisión favorable a la ejecución el obstáculo del tracto registral quedaría superado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 11 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.