

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13366 *Resolución de 18 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cullera a anular o rectificar parcialmente determinados asientos registrales.*

En el recurso interpuesto por doña Y. M. C., Abogada, en nombre y representación de don C. R. J. R., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cullera, don Antonio Jiménez Cuadra, a anular o rectificar parcialmente determinados asientos registrales.

Hechos

I

Por medio de mandamiento expedido el día 3 de junio de 2015 por don A. M. S., Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sueca, se dio traslado de la sentencia dictada el día 5 de noviembre de 2013 por la sección séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en recurso de apelación interpuesto frente a la sentencia dictada por el citado Juzgado de Primera Instancia en el procedimiento de juicio ordinario número 231/2006. Dicha sentencia dictada en apelación estimaba el recurso interpuesto por los demandantes en el mencionado juicio ordinario, declarando que los mismos son titulares de sendas fincas registrales en un porcentaje de un 25 % cada uno, condenando a los demandados a reconocer dicha titularidad, y ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias con dicho pronunciamiento.

II

El citado mandamiento fue presentado en el Registro de la Propiedad de Cullera el día 9 de junio de 2015, retirada el día 23 de junio de 2015 y devuelta el día 8 de julio de 2015, siendo objeto de calificación negativa en los siguientes términos: «Calificado el precedente mandamiento expedido el 3 de junio de 2015 por don A. M. S., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sueca, procedimiento ordinario número 233/2006, que causó el asiento 454 del diario 71, en los términos a que se refiere el artículo 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, no se practican las operaciones solicitadas en base a los siguientes Defectos y fundamentos de Derecho: Primero: No acompañarse la sentencia dictada el 23 de julio de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres de Sueca, en juicio ordinario 231/2006, que es causa de sentencia dictada en apelación por la sección séptima de la Audiencia Provincial de Valencia el 5 de noviembre de 2013 en Rollo 744/2012, presentada, ya que se considera que ambas integran el título que ha de inscribirse según los artículos 2.1 y 3 de la Ley Hipotecaria. Segundo: De la documentación calificada no resultan las siguientes circunstancias que han de contener los asientos que se practiquen como establece el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, según el cual: “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”. 1) Circunstancias personales de los interesados que se declaran propietarios de las fincas y a cuyo favor ha de practicarse la inscripción y referidas al momento en que se considere producida la adquisición. La necesidad de expresar las circunstancias de las personas a cuyo favor se practique la inscripción y, especialmente el estado civil y, en su caso, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos del cónyuge en el momento en que se produce la adquisición de la finca es una consecuencia de la exigencia de que la

titularidad registral quede claramente determinada y de la posibilidad de que la adquisición se realice para un patrimonio privativo o común y que resulta de los citados artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y, además, de los artículos 90 a 95 de dicho Reglamento al establecer las reglas relativas a la forma de practicar las inscripciones según que las fincas tengan carácter privativo del adquirente o formen parte de una comunidad matrimonial. En la documentación calificada se declara que C. R. J. R., M. I. M. N., C. J. R. y los herederos de A. J. C. y F. R. Z., son propietarios de una cuota indivisa del 25% cada uno, sin que, en consecuencia, consten las indicadas circunstancias personales referidas al momento de la adquisición. Tampoco se identifica a los citados herederos ni se indica la proporción en que éstos adquieren con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente como establece el artículo 54 del Reglamento Hipotecario en su apartado 1.2) El título material por el que los interesados a los que se declara propietarios adquirieron las fincas y su carácter oneroso o gratuito, ya que no es suficiente con que se declare que las fincas son propiedad de los demandantes porque en el Registro se inscribe el derecho como consecuencia de su adquisición por un acto o contrato de trascendencia real, lo que da lugar a distinta protección según el título de adquisición (artículo 34 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 11 de septiembre de 2001 y 28 de abril de 2005). La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 15 de julio de 2010, ha señalado que la sentencia declarativa de dominio sólo es inscribible si refleja el título material de adquisición del demandante, pues el título inscribible no es la sentencia en sí, sino el acto o negocio adquisitivo cuya existencia y validez han sido apreciados en el juicio, como resulta de los artículos 1, 3, 9.6 de la Ley Hipotecaria y 51-11 de su Reglamento. Y en Resolución de 28 de septiembre de 2011 reitera esta doctrina señalando en su fundamento de derecho 3.º: “ha reiterado este Centro Directivo que no basta, para obtener la inscripción de una Sentencia, con que se haga constar en ella que procede estimar la demanda, declarar el dominio, practicar la inscripción y cancelar la inscripción contradictoria, sino que debe concretarse, además, cual es el título por el que se adquirió su derecho. En el Registro se inscriben actos o contratos de trascendencia real (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito”. Los defectos son subsanables. (...). Contra esta calificación (...) Cullera, 28 de julio de 2015.–El registrador (firma). Firmado: Antonio Jiménez Cuadra».

III

Contra la anterior calificación, doña Y. M. C., Abogada, en nombre y representación de don C. R. J. R., interpuso recurso ante esta Dirección General en el que, en resumen, realizaba las siguientes alegaciones: «Primera.–Que se dictó por la Audiencia Provincial de Valencia, sentencia de fecha 5 de noviembre de 2013, en el Rollo. Recurso de apelación n.º 744/2012, en la que se acuerda estimar recurso de apelación contra sentencia de fecha 23 de julio de 2.012, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sueca. Sentencia, que revocando la de primera instancia, dicta otra, por la que declara que: 1.º Que don C. R. J. R., doña M. I. M. N., doña C. J. R., y los herederos de don A. J. C. y doña F. R. Z. son propietarios de una cuota indivisa del 25% cada uno de las viviendas puerta 27 y 28 en (...) del edificio (...), sito en (...) Cullera, inscritas al 2.638, libro 903, folio 61 y 64, fincas registrales 53.611 y 53.612 del Registro de la Propiedad de Cullera, y en el mismo edificio de la plaza de garaje número nueve, inscrita al tomo 2.668, libro 933, folio 170, finca 53582/66, de la plaza de garaje número 10, inscrita al tomo 2.668, libro 933, folio 174, finca 53582/68. 3.º (sic) La cancelación de las inscripciones registrales de titularidad que ostenta doña E. G. J. sobre las fincas indicadas, sustituyéndolas por otras que reconozcan a don C. R. J. R. y doña M. I. M. N. una cuota indivisa del 25% en la propiedad de cada uno de los referidos inmuebles. Segunda.–En virtud de la sentencia indicada, se emitió mandamiento expedido el 3 de junio de 2015, por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sueca, en procedimiento ordinario n.º 231/2005, dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad de Cullera, al objeto de anotación de los titulares registrales según la sentencia indicada, y la cancelación de las inscripciones registrales de titularidad

de doña E. G. J. sobre las fincas indicadas, sustituyéndolas por otras que reconozcan a don C. R. J. R. y Doña M. I. M. N. una cuota indivisa del 25% en la propiedad de cada uno de los referidos inmuebles. Aportándose al registro el indicado mandamiento emitido por el Secretario Judicial, y la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia. Tercera.– En fecha de 28 de julio de 2015, se emitió por el Registrador de la Propiedad de Cullera, notificación de cancelación, por la que se resuelve no practicar las operaciones solicitadas en base a punto 2). El título material por el que los interesados adquirieron las fincas y su carácter oneroso o gratuito al no ser suficiente con que se declare que las fincas son propiedad de los demandantes. 1) Circunstancias personales de los interesados.–Por no indicar las circunstancias personales al momento en que se considera producida la adquisición. Tercera. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 3: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”, artículo 9.6 de la Ley Hipotecaria: “Toda inscripción que se haga en el Registro expresarán el título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice”, y el artículo 51 del Reglamento: “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9.º de la Ley contendrán los requisitos esenciales que para cada una de ellas determina este Reglamento, punto 11: ‘Se hará constar la clase del título en cuya virtud se practique la inscripción, la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición, y el Juez, Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice y el Notario en cuyo protocolo se encuentre o Juzgado o Tribunal del que proceda, cuando no sea el mismo que lo autorizó.’” Cuarta.– Por tanto procede practicar las operaciones solicitadas, dado que el título material por el que los interesados adquirieron las fincas, es la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia, sentencia de fecha 5 de noviembre de 2013, Rollo Recurso de apelación 744/2012, en la que se declara, la cancelación de las inscripciones registrales de titularidad que ostenta doña E. G. J. sobre las fincas indicadas, sustituyéndolas por otras que reconozcan a don C. R. J. R. y doña M. I. M. N. una cuota indivisa del 25% en la propiedad de los inmuebles».

IV

El Registrador dio traslado del recurso, tanto a la Audiencia Provincial de Valencia como al Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sueca, y emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Posteriormente, el registrador comunicó que la Audiencia Provincial de Valencia contestó mediante oficio, de fecha 14 de septiembre de 2015, participando la firmeza de la resolución y que la documentación debería dirigirse al órgano de origen, y que el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sueca, mediante diligencia de ordenación de fecha 10 de septiembre de 2015, señaló que no procede efectuar alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 33 y 38 de la Ley Hipotecaria; 51 y 54 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 2004; 23 de junio de 2006, y 31 de octubre y 30 de noviembre de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2001; 28 de abril de 2005; 15 de julio de 2010, y 28 de septiembre de 2011.

1. En este expediente se plantea la inscripción de una sentencia dictada en juicio declarativo por la que se reconoce la titularidad de los demandantes sobre determinada participación indivisa de dos fincas registrales, concurriendo las siguientes circunstancias:

– El día 29 de noviembre de 1993 se formalizó negocio de compraventa de dos viviendas, dos plazas de garaje y trastero entre doña E. G. J., compradora, y una sociedad

inmobiliaria. La escritura pública de compraventa se formalizó el día 20 de julio de 1995 inscribiéndose las fincas a favor de doña E. G. J.

– Don C. R. y don A. J. R. y doña M. I. M. N. interponen demanda declarativa de existencia y validez del negocio fiduciario en relación con las citadas fincas, ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sueca en el procedimiento de juicio ordinario número 231/2006, alegando que en realidad doña E. G. J. no es dueña de las mismas siendo los propietarios quienes efectuaron los pagos relativos a la compraventa y subrogación de hipoteca, esto es don C. R. J. R. y doña M. I. M. N. ambos demandantes, de un 25% cada uno de ellos, y doña C. J. R., y el haber ganancial de don A. J. C. y doña F. R. Z., estos últimos fallecidos, de otro 25% cada uno de ellos. La demanda respecto a esta última participación se interpone frente a doña M., don E. y don M. A. J. R. como herederos de don A. J. C. y doña F. R. Z. La sentencia de Instancia dictada el 23 de julio de 2012, desestima la demanda. Los demandantes apelan dicha sentencia.

– La sección séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en sentencia firme dictada el día 5 de noviembre de 2013 en el recurso de apelación interpuesto, considera acreditado que la titular registral de las fincas, doña E. G. J., adquirió las mismas en calidad de fiduciaria en el marco de un negocio de «fiducia cum amico». Partiendo de ello, declara que don C. R. J. R., doña M. I. M. N., doña C. J. R., y los herederos de don A. J. C. y doña F. R. Z. son propietarios de una cuota indivisa del 25% cada uno de las citadas fincas. Y, consecuentemente, ordena la cancelación de las inscripciones registrales de titularidad que ostenta doña E. G. J. sobre las fincas indicadas, sustituyéndolas por otras que reconozcan a don C. R. J. R. y doña M. I. M. N., demandantes, una cuota indivisa del 25% en la propiedad de cada uno de los referidos inmuebles.

– Se presenta en el Registro mandamiento expedido el día 3 de junio de 2015 por don A. M. S., secretario del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sueca, que transcribe la citada sentencia.

– El registrador rechaza la inscripción por entender que concurren los siguientes defectos: a) No acompañarse la sentencia dictada el día 23 de julio de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sueca, en juicio ordinario número 231/2006, que es causa de sentencia dictada en apelación por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia el día 5 de noviembre de 2013; b) La necesidad de expresar las circunstancias de las personas a cuyo favor se practique la inscripción y, especialmente el estado civil y, en su caso, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos del cónyuge en el momento en que se produce la adquisición de la finca, así como la obligación de identificar a los herederos de don A. J. C. y doña F. R. Z. y la proporción en que éstos adquieren con arreglo al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, y c) No se expresa el título material por el que los interesados a los que se declara propietarios adquirieron las fincas y su carácter oneroso o gratuito, ya que no es suficiente con que se declare que las fincas son propiedad de los demandantes.

2. El primer defecto se centra en la necesidad de aportar, no solo la sentencia dictada por la Audiencia Provincial en el recurso de apelación, sino también la que en su momento dictó el Juzgado de Primera Instancia y que ha sido revocada por aquella. Es cierto que la Resolución de este Centro Directivo de 15 de julio de 2010 exigió que para inscribir una sentencia declarativa se aportase al Registro, no sólo la recaída en la resolución del recurso de apelación, sino también la de Instancia. Sin embargo, la diferencia entre dicho caso y el que ahora se discute es evidente. En el supuesto que fue objeto de la Resolución de 15 de julio de 2010 de la sentencia de la Audiencia no resulta el pronunciamiento que se haya de tener en cuenta para la inscripción, mientras que en el supuesto objeto del presente expediente aparece claramente especificado en el fallo de la sentencia que, al estimarse el recurso, queda revocada la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, y, en su lugar, se dicta otra en los términos que antes se han transcrito. Por tanto, carece de sentido en este caso exigir que se aporte testimonio de una resolución judicial que ha sido totalmente revocada en vía de recurso, cuando del tenor literal de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial resultan claramente especificados los

pronunciamientos cuya constatación registral se pretende. El defecto queda en consecuencia revocado.

3. Distinta suerte ha de correr el segundo de los defectos señalado en la nota de calificación. Constituye una regla esencial de nuestro Derecho hipotecario (vid. artículos 3, 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) la necesidad de que del título presentado a inscripción resulten todas las circunstancias que son precisas para practicar el asiento solicitado. Y de entre esas circunstancias tienen especial importancia las personales de aquellos a cuyo favor ha de verificarse la inscripción. Y, en concreto, el artículo 51, regla 9.^a, letra a), del Reglamento, refiriéndose a las personas físicas, exige que conste «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». Por ello debe confirmarse el defecto en lo relativo a la necesidad de expresar las circunstancias de las personas a cuyo favor se practique la inscripción y, especialmente el estado civil y, en su caso, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos del cónyuge en el momento en que se produce la adquisición de la finca.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que las operaciones registrales ordenadas en congruencia con el *petitum* de la demanda afectan exclusivamente al 25% correspondiente a los demandantes don C. R. J. R. y doña M. I. M. N. Bien es cierto que la sentencia partiendo del reconocimiento de la fiducia demandada se pronuncia acerca de quiénes son los propietarios reales de la finca, entre los que se incluyen los demandados, pero tanto del objeto de la demanda como de los apartados 2º y 3º del fallo resulta claramente que la cancelación ordenada y la inscripción que debe sustituirla afecta únicamente al «porcentaje de un 25% de ellos (los demandantes), sobre la propiedad de los inmuebles...». Por lo tanto la necesidad de expresar las circunstancias de las personas a cuyo favor se practique la inscripción afectara únicamente a los citados don C. R. J. R. y doña M. I. M. N.

4. Como tercer defecto señala el registrador la necesidad de que la sentencia determine el título material por el que los interesados a los que se declara propietarios adquirieron las fincas y su carácter oneroso o gratuito, ya que no es suficiente con que se declare que las fincas son propiedad de los demandantes. Ha reiterado este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que no basta, para obtener la inscripción de una Sentencia, con que se haga constar en ella que procede estimar la demanda, declarar el dominio, practicar la inscripción y cancelar la inscripción contradictoria, sino que debe concretarse, además cual es el título por el que se adquirió su derecho. En el Registro se inscriben actos o contratos de trascendencia real (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito.

En este supuesto sin embargo no cabe sostener que la sentencia no haya especificado el título de adquisición. De la lectura de los fundamentos de Derecho que justifican el fallo resulta con absoluta claridad que el reconocimiento de dominio a favor de los demandantes se halla sustentado en la existencia de la conocida figura de la *fiducia cum amico*, ligada a las operaciones de compraventa de las correspondientes fincas registrales, lo que determina que, aunque en dicha compraventa apareciera como única adquirente la demandada doña E. G. J., en realidad la titularidad correspondía en cuanto a un 25% a los demandantes, ya que el precio de las compraventas de dos viviendas, dos plazas de garaje y trastero fue pagado según resulta probado en el procedimiento por estos y por el resto de los demandados. La interposición de la demanda tiene precisamente como fin romper la apariencia de propiedad que ostenta la demandada impidiendo su consolidación. Persigue en definitiva que se reconozca la titularidad real al auténtico dueño, que adquirió precisamente por el título de adquisición que propició el negocio fiduciario, esto es la

compraventa pactada el día 29 de noviembre de 1993 y formalizada en escritura pública de compraventa otorgada el día 20 de julio de 1995. En consecuencia la inscripción deberá practicarse a título de compraventa.

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2012 «las sentencias de esta Sala n.º 518/2009, de 13 de julio, y n.º 182/2012, de 28 de marzo, se refieren al negocio fiduciario afirmando que su precedente histórico se halla en las Instituciones de Gayo (II, 60, *sed fiducia contrahitur aut cum creditore pignoris iure, aut cum amico quo tutius nostrae res apud eum sint*) habiendo sido reconocida su posibilidad y validez por la jurisprudencia, salvo finalidad fraudulenta (sentencias de 15 de marzo de 2000; 16 de julio de 2001; 13 de febrero de 2003, y 7 de mayo de 2007), de modo que en esta modalidad de fiducia el fiduciario no ostenta la titularidad real pues no es un auténtico dueño, teniendo solo una titularidad formal, sin perjuicio del juego del principio de la apariencia jurídica, siendo así que el dominio seguirá perteneciendo al fiduciante en cuyo interés se configura el mecanismo jurídico, lo que acentúa la nota de la confianza». Por su parte, la Sentencia del mismo Tribunal de 30 de noviembre de 2012 aclara que «la existencia de pacto de fiducia no se desvirtúa por la inscripción registral a nombre del fiduciario, que, a tenor del art. 38 de la Ley Hipotecaria, sólo tiene el valor de presunción *iuris tantum* y, por consiguiente, se neutraliza por la prueba en contrario, como ha ocurrido en el presente caso; doctrina que ha sido reiterada por esta Sala en sentencias de 31 de octubre de 2003; 5 de marzo y 17 mayo de 2011, entre otras».

De hecho la Resolución de este Centro Directivo de 11 de septiembre de 2001 también admite de forma implícita que el reconocimiento de la existencia de este negocio fiduciario en una sentencia declarativa sea suficiente para permitir la inscripción del dominio a favor de los demandantes. Y así, después de reafirmar la necesidad de que la sentencia determine cuál es el título de adquisición que justifica el reconocimiento de dominio a favor del demandante, señala: «aunque en el informe que el Juez emitió en los tramites del recurso se afirma que los dos hermanos adquirieron la finca por mitad y proindiviso del anterior titular registral, aunque, por conveniencias de ambos, se hizo constar que el adquirente era solo uno de ellos, tal afirmación debió realizarse en los documentos presentados a inscripción, cosa que no se hizo, por lo que en este trámite no pueden ser tenidos en cuenta dado lo que establece el artículo 117 del Reglamento Hipotecario; ahora bien, tal defecto ha de considerarse subsanable pues se removerá simplemente presentando el documento que conste en autos del que se derive el título material correspondiente». Por tanto, procede estimar el recurso en relación con este extremo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando la nota de calificación del Registrador en cuanto a los defectos primero y tercero y confirmarla respecto del segundo, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 18 de noviembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.