

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23831 *Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Murcia n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de una sentencia por constar inscrita la finca a favor de persona distinta del demandado.*

En el recurso interpuesto por don F. J. G. B. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 1, don Jorge López Fernández, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de una sentencia por constar inscrita la finca a favor de persona distinta del demandado.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido el día 15 de abril de 2024 por doña M. M. G. D., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Murcia, se transcribía la sentencia dictada el día 22 de enero de 2024 por don Rafael Ruiz Giménez, magistrado-juez titular del referido Juzgado, en el seno del procedimiento ordinario número 110/2023. Dicha sentencia ponía fin a un procedimiento judicial en el que don F. J. G. B. formuló demanda contra doña M. G. B. en ejercicio de una acción de nulidad contractual por simulación y declarativa de derechos.

II

Presentado el día 8 de mayo de 2024 dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Murcia número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 2376 del año: 2024.
Asiento n.º: 930 Diario: 305.
Presentado el 08/05/2024 a las 15:21.
Presentante: G. B., F. J.
Interesados: P. G. B., F. J. G. B.
Naturaleza: Mandamiento Judicial.
Objeto: Anotación de demanda.
N.º Juicio: 110/2023 de 22/01/2024.
Juzgado: Juzgado de 1.ª Instancia n.º 10 de Murcia, Murcia.

De conformidad con los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria se notifica al citado Notario y al presentante del documento que para despacho del mismo existen las siguientes causas impeditivas, según nota de calificación puesta al pie del documento, firmada por el Registrador y del siguiente tenor:

Calificado negativamente el precedente documento de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción a que el mismo

se refiere, por las siguientes causas impeditivas basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Se presenta una sentencia en la que se declara la nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa incluida la nulidad de la inscripción registral en procedimiento ordinario 110/2023 seguido contra M. G. B. sobre la finca 20291 de la sección 7.^a

Consultado el Registro dicha finca aparece inscrita a favor de don P. G. B. por título de compraventa mediante escritura otorgada en Murcia el veinticuatro de Abril de mil novecientos noventa y ocho ante el Notario don Salvador Montesinos Busutil.

Fundamentos de Derecho.

Procede denegar la inscripción por aparecer inscrita la finca a favor de persona distinta del demandado (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria).

De conformidad con el art. 20 de la Ley Hipotecaria, "para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos". El art. 20.2 L.H. precisa que "en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada".

Como ha afirmado reiteradamente la DGRN (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). De otro modo, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). Este principio desarrolla el principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que "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" (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

Prórroga.—Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del art. 323 de la Ley hipotecaria.

De conformidad con el art. 19 bis (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge López Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Murcia n.º 1 a día veintisiete de junio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. G. B. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 15 de julio de 2024 en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero. Don P. G. B. era titular registral de la finca número 20291 de la sección 7.^a de dicho Registro, según consta en el Registro de la Propiedad de Murcia n.º 1.

Segundo. Mediante sentencia firme de fecha 22/01/2024, dictada por el Juzgado de primera instancia n.º 10 de Murcia en Autos de Procedimiento Ordinario n.º: 110/2023, se declaró la nulidad del contrato de compraventa otorgado por la mercantil Construdemur SL a favor de don P. G. B., el hermano fallecido, al haberse demostrado que el verdadero comprador fue don F. J. G. B., quien ahora solicita la inscripción de su derecho.

Tercero. A la vista de dicha sentencia, el solicitante ha solicitado la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad de Murcia N.º 1, aportando la citada sentencia junto con la correspondiente escritura de compraventa otorgada por la mercantil Construdemur SL.

Cuarto. El Sr. Registrador ha denegado la inscripción solicitada alegando un defecto de tracto sucesivo, al no haberse inscrito previamente la herencia del hermano fallecido a favor de su única heredera, doña M. G. B., lo cual entendemos no es procedente.

Quinto. Aquí en realidad no hay un problema de tracto.

El inmueble está inscrito a favor del hermano fallecido y hay una sentencia que dice que aquel contrato es nulo porque el que en realidad compró, es el que ahora solicita la inscripción.

Con lo que el tracto ha de establecerse con el vendedor inicial.

Si se ha demandado a doña M. G. B. es porque es la única heredera del hermano fiduciario fallecido.

Todo esto se le pone de manifiesto al Sr. Registrador con la aportación de los oportunos documentos.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, procede recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad.

II. No existe defecto de tracto sucesivo. La finca está inscrita a favor de don P. G. B., el hermano fallecido, pero existe una sentencia firme que declara nulo el contrato de compraventa a su favor y reconoce a F. J. G. B. como el verdadero comprador. Por tanto, el tracto sucesivo debe establecerse con el vendedor inicial, F. J. G. B.

III. La sentencia firme aportada declara que F. J. G. B. es el verdadero comprador y ordena la rectificación del Registro, por lo que el Registrador debe proceder a inscribir a favor de don F. J. G. B., sin necesidad de que previamente se inscriba la herencia del hermano fallecido a favor de su única heredera.

IV. La denegación de la inscripción solicitada vulnera el principio de tutela judicial efectiva recogido en el artículo 24 de la Constitución Española, al no dar cumplimiento a una sentencia firme.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 25 de julio de 2024 manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 17, 19 bis, 20, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril y 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020, 22 de enero de 2021, 7 de julio de 2022, 31 de enero y 25 de octubre de 2023 y 5 de marzo y 25 y 27 de junio de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible el testimonio de una sentencia en la que se declara que en el contrato de compraventa otorgado por la mercantil «Construdemur, SL» a favor de don P. G. B., el hermano fallecido, el verdadero comprador fue don F. J. G. B., quien ahora solicita la inscripción de su derecho.

El registrador deniega la inscripción por aparecer inscrita la finca a favor de persona distinta del demandado.

El recurrente alega que la demandada es la única heredera del titular registral, aportando junto con el escrito de recurso certificado de defunción, certificado del registro general de actos de última voluntad y fotocopia del testamento (no copia autorizada) del titular registral.

2. Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito –según se indica en el informe del registrador, certificado de defunción, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y fotocopia del testamento (no copia autorizada) del titular registral–, y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Por otra parte, es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022, entre otras muchas).

Por ello, el presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación del registrador; y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable, en el registrador.

3. Centrándonos en el fondo del recurso, el presente expediente se refiere a las exigencias del principio hipotecario de tracto sucesivo y a la necesaria intervención en el procedimiento del titular registral, que es un corolario del citado principio hipotecario que recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y una manifestación del principio constitucional de interdicción de la indefensión procesal del artículo 24 de la Constitución Española.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y las más recientes de 22 de enero de 2021, 25 de octubre de 2023 o 5 de marzo y 25 de junio de 2024) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así

lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos reales sobre inmuebles, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral (vid. el citado artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención. Esta exigencia de intervención del titular registral en el procedimiento es en cualquier caso uno de los extremos a los que alcanza la calificación registral de documentos judiciales conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, como un obstáculo que surge del Registro a que se refiere dicho artículo.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «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» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En el supuesto de este expediente, la finca sobre la que debería practicarse la inscripción figura inscrita en el registro a favor de don P. G. B., quien no ha sido parte en el procedimiento judicial en el que se ha dictado la sentencia cuya inscripción se pretende.

En su escrito de recurso el recurrente alega haberse dirigido el procedimiento contra doña M. G. B. por ser la heredera única del titular registral don P. G. B., y para acreditar estos extremos acompaña certificado de defunción, certificado del registro general de actos de última voluntad y fotocopia del testamento (no copia autorizada) del titular registral. Sin embargo, como se ha expuesto en el fundamento de Derecho segundo no pueden tenerse en cuenta en la resolución del recurso documentos que no se presentaron en tiempo y forma y que, por tanto, no fueron objeto de la calificación del registrador. Tampoco el recurso es el medio hábil para tratar de subsanar los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación.

Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 8 de octubre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.