

como prueba documental en el procedimiento de separación y en el de divorcio de dicha señora compradora, por lo que tiene condición de documento oficial-público; 4.º Que la inscripción de compra de nuda propiedad es un «extracto» del contrato «vitalicio oneroso» de 21 de octubre de 1985, del cual ahora se solicita la inscripción; 5.º Que dicho contrato vitalicio oneroso es un contrato lícito, admitido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en Sentencias de 28 de mayo de 1965 o 6 de mayo de 1980, entre otras; y 6.º Que dicho contrato vitalicio oneroso se ha aportado mediante copia simple extendida, sellada y fechada el 5 de agosto de 2004 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Baracaldo, en procedimiento de divorcio contencioso, siendo este documento un documento oficial y público, conforme a los artículos 317-5º, 318 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III

El Registrador de la Propiedad don Juan Antonio Leyva de Leyva emitió su informe en escrito de 26 de agosto de 2004, que tuvo entrada en esta Dirección General el 31 de agosto de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 66, 40, 82 y 329 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002 (Registro Mercantil), 7 de mayo y 14 de julio de 2003 y 21 de julio y 8 de octubre y 17 de noviembre de 2004, entre otras.

1. En el supuesto fáctico de este expediente mediante instancia se solicita la nulidad de la inscripción por la que se hizo constar la compraventa de la nuda propiedad de determinada finca; y se pide la inscripción de un documento privado de contrato vitalicio oneroso, admitido como prueba documental en determinado procedimiento de divorcio de la compradora, ahora recurrente.

El Registrador de la Propiedad se niega a practicar asiento alguno «por impedirlo el principio de legalidad consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda practicarse asiento de presentación, de conformidad con el artículo 420 números 1 y 3 del Reglamento Hipotecario».

2. Conforme al artículo 329 de la Ley Hipotecaria, contra la negativa del Registrador a extender asiento de presentación o a calificar lo procedente es la interposición de recurso de queja. No obstante, por economía de procedimiento, cabe recordar que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, –cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos–, del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 4 de enero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Vicente de Baracaldo.

2781

RESOLUCIÓN de 7 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Emilio Henares Gómez y doña Lourdes de Simón Navarrete, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cazorla, don Diego Palacios Criado, a inscribir determinado documento judicial sobre división de cosa común.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Emilio Henares Gómez y doña Lourdes de Simón Navarrete, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cazorla, don Diego Palacios Criado, a inscribir determinado documento judicial sobre división de cosa común.

Hechos

I

Don Emilio Henares Gómez y doña Lourdes de Simón Navarrete interpusieron demanda de división de cosa común ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cazorla contra doña Visitación H.G., solicitando la división material de determinada finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Cazorla. Dicho procedimiento finalizó mediante Auto de 19 de diciembre de 1987 (completado por Auto aclaratorio de 20 de abril de 1988), por el que se declaró haberse realizado a presencia judicial y ratificado por las partes acuerdo transaccional de adjudicación de las respectivas fincas resultantes de dicha división; todo ello según consta en testimonio expedido por la Secretaría Judicial el 23 de septiembre de 2002.

II

Presentado el anterior testimonio judicial en el Registro de la Propiedad de Cazorla (junto con licencia municipal de segregación y certificación de la Gerencia Territorial del Catastro de Jaén relativa a la finca con referencia catastral y plano de situación), fue objeto de la siguiente calificación:

«Visto por Don Diego Palacios Criado, Registrador de la Propiedad de Cazorla, Provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2004/4003, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, resultan los siguientes hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, con el asiento 846 del Diario 70, expedido el 23 de Septiembre de 2020, por Doña Elena Jiménez Matías, Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Uno de Cazorla, donde se siguen autos civiles con el número 135/83.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1.º No se procede a practicar el asiento solicitado al no constar en escritura pública la operación solicitada.

2.º No prestar el consentimiento todos los titulares afectados.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración:

1. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 50 del Reglamento.

2. Artículo 1261 y 1262 del Código Civil.

... En su virtud: Acuerdo suspender la inscripción objeto de la presente calificación., por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota.

... Cazorla, a 26 de julio de 2004. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Diego Palacios Criado.»

III

Por medio de escrito que tuvo entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el 23 de agosto de 2004, don Emilio Henares Gómez y doña Lourdes de Simón Navarrete interpusieron recurso gubernativo contra dicha calificación, en el que alegaron: 1.º Que, conforme a los artículos 2.3.º y 3 de la Ley Hipotecaria, en la documentación presentada consta la realización de un acto o contrato, la transacción judicial y el acuerdo de división y segregación de una finca común; y dicho acto se ha consignado en documento auténtico expedido por Autoridad Judicial; 2.º Que al tratarse de una segregación practicada de hecho en documento judicial que no es necesario el consentimiento de la otra parte a la que en aquel mismo acto se adjudicó la otra parte segregada ya que será ésta o sus herederos en la actualidad los que con igual título que el presente procedan a la inscripción de su parte adjudicada si así lo estiman conveniente.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe mediante escrito fechado el 13 de septiembre de 2004, en el que añadió defectos no expresados en la calificación impugnada, relativos a la licencia de segregación y la certificación catastral indicadas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 406, 1.068, 1.216, 1.218, 1261, 1262 y 1.816 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 19, 145, 317, 319 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000; 3 de la Ley Hipotecaria; 50 del Reglamento Hipotecario; la Real Orden de 13 de diciembre de 1867; y las Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988, 21 de septiembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 3 de marzo, 5 de mayo y 17 de noviembre de 2003, y 3 de enero, 6 de julio y 13, 15, 16, 17, 20, 21 y 22 de septiembre y 14 de diciembre de 2004.

1. En el supuesto fáctico de este expediente se pretende la inscripción de la división de determinada finca, según consta en testimonio del auto judicial por el que se tiene por realizado el acuerdo transaccional de adjudicación de las respectivas fincas resultantes de dicha división.

A juicio del Registrador de la Propiedad, procede suspender la práctica del asiento solicitado porque no consta en escritura pública la operación solicitada y porque no prestan el consentimiento todos los titulares afectados.

2. Según la doctrina de esta Dirección General (cfr., aparte otras citadas en los vistos, la Resolución de 5 de mayo de 2003), uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional-artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1.216 del Código Civil y 317-1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil («a efectos de prueba en el proceso», precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también artículo 1.318 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras). Por otra parte, a tales efectos, los documentos privados no son, en vía de principio, equivalentes a los públicos por el mero hecho de que sean homologados judicialmente.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que, conforme a los artículos 19 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto del litigio y si alcanzan un acuerdo transaccional puede el Juez homologarlo previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes, de suerte que el acuerdo homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la ley ala transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias (cfr. artículo 517.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cuestión distinta es que no pueda equipararse todo título ejecutivo a título inscribible). Por ello, en el presente caso la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecha toda

vez que el acto inscribible en cuestión –la división de cosa común con la correspondiente adjudicación de las fincas resultantes– aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial cual es el testimonio del auto de homologación del acuerdo transaccional.

3. Respecto de la falta de consentimiento de todos los titulares afectados, referida por el Registrador, cabe añadir que sorprende su invocación en la calificación impugnada habida cuenta del contenido del documento calificado en el que consta el consentimiento de quienes han llegado al acuerdo transaccional, ratificado en presencia judicial, que ha sido homologado. Y las alegaciones que, en relación con tal defecto, incluye el funcionario calificador en su informe, pero no en su calificación, según las cuales existe falta de total coincidencia entre el acuerdo transaccional y determinados documentos complementarios, no pueden ser tenidas en cuenta en este expediente.

En efecto, el informe del Registrador al que se refiere el artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria no es el cauce procedimental idóneo para incluir nuevos defectos o argumentos ni para ampliar los ya expuestos en defensa de su calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su calificación la totalidad de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el Registrador asienta su calificación es requisito sine qua non para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del Registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 3 de marzo y 17 de noviembre de 2003, y 3 de enero de 2004, se expresó que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno. Cabe añadir, en este punto (y como ha sido puesto de relieve en otras Resoluciones más recientes –cfr., por todas, las de 6 de julio, 13, 15, 16, 17, 20, 21 y 22 de septiembre y 14 de diciembre de 2004-), que el informe del Registrador tampoco debe utilizarse como réplica a los argumentos utilizados por el recurrente en su recurso y que, obviamente, no se constituye en una suerte de contestación a la demanda. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Notario, exponiendo nuevos argumentos o determinados preceptos normativos, sentencias y resoluciones de esta Dirección General que no han sido citados en dicha calificación, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado.

En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), sin que al emitir el referido informe deba motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la suspensión o denegación de la inscripción, como si se tratara de una especie de recurso de reposición (de ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título).

La conclusión de cuanto antecede es que no pueden tenerse en cuenta las alegaciones del Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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 enero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cazorla.