

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10341 *Resolución de 28 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Luarca, por la que se suspende la inscripción de una resolución de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. F. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Luarca, doña Carmen Sáenz de Santa María García-Avello, por la que se suspende la inscripción de una resolución de compraventa.

Hechos**I**

Mediante Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Luarca, números 00192/2012, de 27 de noviembre de 2012, se dictó resolución de un contrato de compraventa de una finca rústica, hecho por doña M. C. F. M. –demandante– a favor de la entidad «Promociones del Norte Escanlar S.L.». Con fecha de 28 de diciembre de 2012 se presentó por la demandante, recurso de apelación contra la sentencia dictada por lo que se refiere a algunos de los aspectos de la resolución judicial, concretamente el relativo a la cancelación de la hipoteca que grava la finca objeto del contrato a favor la Caja Rural de Asturias; el día 22 de enero de 2013 se hace contestación al recurso de apelación por parte de la «Caja Rural de Asturias, S.C.C.». El 5 de febrero de 2013, se admitió el recurso a trámite y se remitió a la Audiencia Provincial de Oviedo.

II

Certificación de 19 de marzo de 2013, expedida por la secretaria judicial de la Audiencia Provincial de Oviedo doña M. A. B. L., relativa al testimonio expedido con fecha 27 de noviembre de 2012 por don J. A. B., secretario del Juzgado de Primera Instancia de Luarca relativo al procedimiento citado y al escrito de interposición de recurso contra la sentencia dictada en primera instancia, se presentó en el Registro de la Propiedad de Luarca el día 22 de marzo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 30 de abril de 2013 que a continuación se transcribe: «Calificada la precedente certificación conforme al artículo 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y teniendo presentes los antecedentes y fundamentos expuestos a continuación: A. Antecedentes de hecho: Primero.–La precedente certificación expedida el 19 de marzo de 2013 por doña M. A. B. L., Secretario Judicial de la Audiencia Provincial de Oviedo, relativa, a su vez, al testimonio expedido con fecha 27 de noviembre 2012 por don J. A. B., Secretario del Juzgado de Primera Instancia de Luarca, dimanante Procedimiento Ordinario 441/2012 seguido en dicho Juzgado, y relativo a la sentencia 192/2012 dictada el 27 de noviembre de 2012, por don Julio Juan Martínez Zahonero, Magistrado Juez de dicho Juzgado; acompañada de un testimonio expedido el 19 de marzo de 2013 por doña M. A. B. L., Secretario Judicial de la Audiencia Provincial Sección n.º 6 de Oviedo, relativo a la demanda origen del procedimiento 441/2012 antes consignado y relativo también al escrito de interposición de recurso contra la sentencia dictada en primera instancia, los cuales obran en el Recurso de Apelación 95/2013 de la antedicha Audiencia, fueron presentados en este Registro de la Propiedad el veintidós de marzo de este año, causando el asiento 102 del diario 74.–B. Fundamentos de derecho: 1. De la documentación presentada y antes referida resulta que contra la sentencia de primera instancia se interpuso recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de

Oviedo (Sección 6), donde, según aquella documentación, se está tramitando bajo el número 95/2013.-2. No resulta de tal documentación presentada que haya recaído la correspondiente resolución del antedicho recurso. 3. Al haberse interpuesto el recurso de apelación antedicho y no haber recaído resolución del mismo, no es posible practicar inscripción alguna en el Registro, de conformidad con lo prevenido por los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 100 de su Reglamento y artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.-C.-En consecuencia se suspende la inscripción del precedente documento por resultar el defecto subsanable referido en el precedente apartado b). Esta calificación provoca la prórroga automática del asiento de presentación en la forma prevenida por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.- Contra la presente (...). Luarca, a treinta de abril de dos mil trece.-El Registro de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

III

El día 15 de abril de 2013 había recaído sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo de la que no tiene constancia el Registro sino hasta la presentación del escrito de recurso.

IV

El día 11 de junio de 2013, doña M. C. F. M. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «1. La demanda fue estimada parcialmente mediante sentencia del Juzgado número 1 de 1.ª Instancia e Instrucción de Luarca de fecha 27 de Noviembre de 2012 según la cual se estimaba la resolución de la compraventa efectuada entre promociones del norte Escanlar S.L. doña M. C. F. M., se desestimaba la pretensión de anulación y en consecuencia cancelación de la hipoteca inscrita sobre la misma. 2. Dicha sentencia fue recurrida por doña M. C. F. M., en relación a la parte desestimada, es decir en relación a la desestimación de la pretensión de anulación y en consecuencia cancelación de la hipoteca inscrita sobre la misma finca. 3. La entidad demandada, Promociones del Norte Escanlar SL no recurrió la sentencia; tampoco lo hizo la Caja Rural de Asturias. 4. En consecuencia de lo anterior, una parte de la sentencia, es decir aquella que estima la resolución de la compraventa efectuada entre Promociones del Norte Escanlar SL y doña M. C. F. M. deviene en firme, ya que sea cual sea el resultado del recurso esta realidad jurídica va a permanecer invariable. 5. Es decir si el recurso prospera y se declara la anulación y en consecuencia cancelación de la hipoteca inscrita sobre la finca, tendremos como realidad jurídica que la finca «finca Rústica Del Curión sita en Luarca, inscrita en el Registro de la Propiedad de Luarca al tomo 440, Libro 295 Folio 154 Finca número 7.727» es propiedad de Doña M. C. F. M. y que esta propiedad está libre de cargas. A sensu contrario si el recurso no prospera y no se declara la anulación y en consecuencia cancelación de la hipoteca inscrita sobre la finca tendremos como realidad jurídica que la finca «finca Rustica Del Curión» sita en Luarca, inscrita en el Registro de la Propiedad de Luarca al tomo 440, Libro 295 Folio 154 Finca número 7.727» es propiedad de D. M. C. F. M. con una carga hipotecaria a favor de Caja Rural. 6. En definitiva sea cual sea el resultado del recurso, hay una realidad jurídica que va a permanecer invariable, esto es que la finca «finca Rústica Del Curión» sita en Luarca, inscrita en el Registro de la Propiedad de Luarca al tomo 440, Libro 295 Folio 154 Finca número 7.727 es propiedad de la recurrente. 7. A la fecha de presentación de este recurso, ya ha recaído Sentencia de la Audiencia Provincial en relación al recurso de Apelación interpuesto por el recurrente habiendo desestimado la Audiencia el mismo, es decir dejando subsistente la Carga Hipotecaria. En la Sentencia cuya copia se adjunta, se puede comprobar que la titularidad de la finca que la Sentencia de Instancia había otorgado a la recurrente no se trata, en la Sentencia de la Audiencia, ni en su encabezamiento ni por supuesto en su fallo, al ser esta como antes argumentamos una realidad jurídica que es ya invariable desde la Sentencia de Instancia. 8. En consecuencia, siendo la finalidad del Registro la concordancia del mismo con la realidad, y dado que esta realidad descrita relativa a la actual propiedad de la finca, es ya una

realidad inamovible e inalterable, no está de acuerdo la recurrente con que no se permita que acceda al registro el cambio de titularidad de la finca a su favor, manteniendo por supuesto subsistente la carga hipotecaria. 9. Entiende la recurrente que solo por ese principio que rige la realidad del funcionamiento de nuestro Registro de la Propiedad, la inscripción del cambio de titularidad a su favor ha de realizarse sin que la falta del resultado final del procedimiento en relación a la hipoteca, se necesite, no encontrándonos pues ante ningún requisito defectuoso o subsanable, puesto que nada de lo que podamos aportar a mayores va a cambiar la realidad jurídica de que la propiedad es de la recurrente, y dicho hecho nació de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Luarca, sin que se necesite nada más para subsanar dicho título. En definitiva esa Sentencia es el título y esa Sentencia y no otra que no va a resolver sobre el extremo de la propiedad ha de ser inscribible. 10. La falta de inscripción de esta realidad jurídica que supone una propiedad, causaría además a la recurrente una indefensión e inseguridad jurídica que legalmente no debe sufrir, por poner algunos ejemplo, no puede enajenar, ni gravar, ni hacer ninguna operación sobre la finca que conlleve operación registral al respecto, en sentido contrario la actual titular registral Promociones del Norte Escanlar SL si que podría al menos desde la óptica registral tanto enajenar como hipotecar la citada propiedad, que legalmente por sentencia firme en este extremo ya no le pertenece, todo ello con el consiguiente perjuicio que a la recurrente le podría ocasionar actuando Por así consentirlo el Registro con esta negativa de Inscripción como titular registral un titular que en realidad ya no es titular legal».

V

Con fecha 11 de junio de 2013, don Celestino Morín Rodríguez, registrador de la Propiedad de Mieres e interino de Luarca, remitió el recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Luarca a los efectos de la realización de las alegaciones oportunas sin que a la fecha se haya producido ninguna.

Mediante escrito con fecha de 1 de julio de 2013, el registrador de la Propiedad interino, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 18 y 82 de la Ley Hipotecaria; 207.2 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 174 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 1990, 17 de septiembre de 1992, 2 de marzo, 28 de enero y 26 de junio de 2006, 26 de agosto y 10 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 21 de diciembre de 2010 y 1 de abril de 2011.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una certificación del testimonio de una sentencia que dicta la resolución de una compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: falta de firmeza de la resolución judicial que se pretende inscribir, al haberse interpuesto contra la misma, recurso de apelación, y no acreditarse la resolución del mismo, al tiempo de presentarse el título que se pretende inscribir y formularse la calificación recurrida.

Con el escrito de interposición del recurso, se acompaña fotocopia de la sentencia dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo, con fecha 15 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso interpuesto contra la sentencia objeto de calificación, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Luarca, con fecha 27 de noviembre de 2012, confirmando ésta última.

2. Como cuestión previa, el documento de la sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo, cuya fotocopia se acompaña al recurso, no puede ser tenido en consideración a la hora de resolver el mismo contra la calificación, por no haber sido presentado en tiempo y forma, dado que, por un lado, no se trata de un documento auténtico, sino de una simple

fotocopia, y por otro lado, dicho documento no fue presentado en el Registro junto con la certificación cuya inscripción se pretende y por lo tanto no pudo ser examinado al tiempo de formularse la calificación recurrida.

Así resulta del artículo 326.1 de la Ley Hipotecaria, que dispone, que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que es necesaria la presentación de los documentos necesarios para la inscripción. En este supuesto, no consta que fuese objeto de presentación junto con la sentencia calificada, el documento auténtico que acredita la sentencia que pone fin a los recursos y por lo tanto hace firme la que determina la inscripción. En esta cuestión, es plenamente aplicable la reiterada doctrina de este Centro Directivo según la cual, como establece el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, no pueden tenerse en cuenta en el recurso documentos no presentados al registrador al momento de la calificación. (Resoluciones de 10 de noviembre de 2008 y 5 de febrero de 2009, entre otras).

3. Del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles 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. Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aún siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207 párrafo 2.º de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la Ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo, puesta de manifiesto entre otras en las Resoluciones anteriormente mencionadas en los «Vistos», la necesidad de firmeza de las sentencias judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

4. En consecuencia, de la documentación presentada para la inscripción en el Registro no resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible y esta circunstancia no se acredita con la fotocopia que se acompaña al escrito de recurso sino que requiere una nueva presentación en el Registro mediante el documento auténtico que contenga la sentencia que determine la firmeza de la misma.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 28 de agosto de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.