

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1354** *Resolución de 25 de enero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sant Cugat del Vallès n.º 1 a inscribir un auto dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña A. J. J. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 1, don Manuel Felipe Vargas-Zúñiga Juanes, a inscribir un auto dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

El día 7 de enero de 2013 se dictó por don Florencio Molina López, Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Rubí, auto en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 443/2010, derivado del procedimiento ordinario número 638/2006, seguido a instancias de doña A. M. J. frente a «Filo Inmuebles, S.A.», don V. G. G. y doña M. G. M. En dicho auto se declaraba en la parte dispositiva: «Tengo por emitida, conforme a lo que es usual en el mercado o en el tráfico jurídico, la siguiente declaración de voluntad: Elevación a público del contrato privado de compraventa de la finca registral 19.322, Tomo 337, Libro 337, Folio 122 inscrita en el Registro de Sant Cugat del Vallès. Adjuntándose al presente la siguiente documentación: El contrato de compraventa entre la vendedora Filo Inmuebles, S.A. y la parte compradora A. M. J. y J. G. E., en fecha de 14 de abril de 1978. -El contrato de compraventa celebrado en fecha 20 de mayo de 1984 entre A. J. M. y J. G. E., por una parte, y V. G. G. y M. G. M., por otra parte. Escrito presentado por la procuradora de los Tribunales M. L. V. de fecha 1 de octubre de 2012, solicitando que se dicte auto de ejecución. Ello sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma documentación de actos y negocios jurídicos».

II

Testimonio del citado auto, expedido el día 18 de febrero de 2013 por el meritado Juzgado, fue presentado el día 9 de septiembre de 2015 en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 1, causando el asiento de presentación 3250 del Diario 30, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinado y calificado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el documento, que causó el asiento de presentación 3250 del Diario 30 se suspende su inscripción por el/los defecto/s subsanable/s: No se ha otorgado la escritura de elevación a público de contratos privados, de conformidad con lo establecido en la Resolución judicial presentada, con los requisitos necesarios para su inscripción. Dicha calificación se funda en los siguientes: Hechos: Con fecha nueve de septiembre de dos mil quince B., M. B. P., S., presenta a las 10 horas 17 minutos, testimonio de auto de fecha 07 de enero de 2013 librado por el Juzgado 1.ª Instancia N.º 4 de Rubí, el 18 de febrero de 2013, por el que en virtud del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 443/10, en que es parte demandante doña A. M. J. y parte demandada Filo Inmuebles S.A., don V. G. G. y dona M. G. M., se tenga por emitida declaración de voluntad elevación a público del contrato privado de compraventa de la finca 19322. Fundamentos de Derecho: El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido en la forma que prescriban los reglamentos. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los

Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del precedente documento, por el/los defecto/s subsanable/s señalado/s al principio de esta nota, no practicándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por 60 días hábiles a partir de la notificación conforme al artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación negativa (...) Sant Cugat del Vallés, a 01-10-2015 El registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Manuel Felipe Vargas-Zúñiga Juanes con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior calificación, mediante escrito fechado el día 5 de noviembre de 2015, doña A. J. J. interpuso recurso ante esta Dirección General con sustento en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Hechos Primero.—Con fecha 9 de septiembre de 2015 la letrada M. B. S., letrada de la Sra. J., presentó en ese Registro de la Propiedad, testimonio del auto de ejecución —de fecha 7 de enero de 2013— dimanante de los autos tramitados ante el Juzgado de Primera instancia número 4 de Rubí, cuya parte dispositiva establecía “tengo por emitida, conforme a lo que es usual en el mercado o tráfico jurídico, la siguiente declaración de voluntad: Elevación a público del contrato privado de compraventa de la finca registral 19.322, Tomo 337, Libro 337, Folio 122, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés” y se adjuntaba al referido auto por copia testimoniada los dos contratos privados de compraventa, el primero celebrado como con la mercantil Filo Inmuebles SA y el segundo con V. G. y M. G., así como testimonio de la demanda de ejecución de título judicial. Segundo.—Calificación del registrador: Por el Sr. Registrador de la Propiedad, al calificar, extendió la nota que consta al pie de dicho instrumento público, y por la cual se deniega la solicitada inscripción por el defecto de “No se ha otorgado la escritura de elevación a público de contratos privados, de conformidad con lo establecido en la Resolución judicial presentada, con los requisitos necesarios para su inscripción”. Tercero.—Estimo que la expresada nota es improcedente y que, en consecuencia, la calificación registral no se ajusta a Derecho por cuanto: a) La referida resolución judicial precisamente sustituye la elevación de los dos contratos privados a público ante notario, dado que en su parte dispositiva se acuerda que el propio Juez de Primera instancia tiene “por emitida, conforme a lo que es usual en el mercado o tráfico jurídico, la siguiente declaración de voluntad: Elevación a público del contrato privado (...) b) Ello significa que el propio Juez suplente la voluntad de las partes y por ello ya no es necesaria la intervención de las mismas en la elevación a público de los correspondientes contratos. c) Todo ello en aplicación del artículo 708 LEC, sobre la Condena a la emisión de una declaración de voluntad, a cuyo tenor ‘1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el Tribunal competente, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que el Secretario judicial responsable de la ejecución libre, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad.’ d) Sólo debe entenderse necesaria la elevación a escritura pública del respectivo contrato privado en los casos que la legislación civil exija el requisito de la escritura pública como forma Ab solemnitaten (sic) para la validez del negocio jurídico. En los demás supuestos, la escritura no añade nada si en autos, tal y como ocurre en este supuesto, constan todos los elementos conformadores del negocio jurídico pues la voluntad negocial la manifiesta el Juez en el auto de ejecución. e) Entender que es necesario elevar a escritura pública un contrato privado como requisito legal de forma o documentación supone vaciar de

contenido la salvedad del artículo 708 LEC. f) Resoluciones de este mismo centro de fecha 7 de noviembre de 1990, de 24 de enero de 2006, 17 de marzo de 2009 y 3 de junio de 2010 al pronunciarse sobre el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales conforme al art. 100 del Reglamento Hipotecario, sostienen que el legislador tiene que cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables. h) Este centro estima igualmente que las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución, tal y como se ha hecho en el presente caso, según afirmó la Resolución de 4 de mayo de 2010: 'cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquélla el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo.' (Esto es, el auto de ejecución). En este caso 'la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del Juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional –que se extiende no sólo a la de juzgar sino también a hacer ejecutar lo juzgado (artículos 117.3 de la Constitución Española y 2.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial)–, a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado.' Cuarto.–Que por lo anterior, y al objeto de que, en su día se ordene la inscripción del meritado auto de ejecución de título judicial es por lo que, se formula el presente recurso, al que sirven de fundamento las siguientes Consideraciones legales: - Artículo 32, párrafo primero y 327, párrafo primero y demás concordante de la Ley Hipotecaria –Artículo 708 LEC– Resoluciones de la DGRN mencionadas en el cuerpo de este escrito”».

IV

El registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 1, don Felipe Manuel Vargas-Zúñiga Juanes, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 522.1 y 708.1 y.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; 1462.2 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de julio de 2006, 28 de mayo de 2007, 17 de marzo de 2009, 4 de mayo y 3 de junio de 2010, 7 de noviembre de 2012 y 21 de octubre de 2014.

1. Para resolver este recurso debe partirse de los siguientes presupuestos:

– Se presenta en el Registro testimonio de un auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Rubí en el que, en ejecución de una previa sentencia dictada en juicio declarativo, se acuerda: «Tengo por emitida, conforme a lo que es usual en el mercado o en el tráfico jurídico, la siguiente declaración de voluntad: Elevación a público del contrato privado de compraventa de la finca registral 19.322, Tomo 337, Libro 337, Folio 122 inscrita en el Registro de Sant Cugat del Vallès». Junto a dicho testimonio se acompañan los dos contratos privados de venta cuya elevación a público se ordena en el auto.

– El registrador se opone a la inscripción al entender que resulta imprescindible el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, en aplicación de lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

– La recurrente alega que el registrador se ha excedido en su facultad de calificar un documento judicial y que, en este caso, el testimonio del auto sufre a la escritura notarial como título inscribible.

2. Como en numerosas ocasiones ha declarado esta Dirección General, 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 señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin que entre dichos extremos esté el fondo de la resolución, cuya revisión compete exclusivamente a los propios jueces y tribunales a través de los correspondientes recursos.

Dentro de los aspectos que, conforme al citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede y debe el registrador calificar cuando se presenta a inscripción un documento judicial, se halla el relativo a las formalidades extrínsecas del documento. Tratándose de documentos judiciales, no entra en el fondo de la resolución judicial, sino en si constituye título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hace referencia a la calificación registral de los obstáculos derivados de la legislación registral.

Consecuentemente cuando el registrador suspende la inscripción por entender que el testimonio del auto judicial no es el vehículo formal adecuado para el acceso al Registro, está actuando dentro del ámbito de sus facultades de calificación y no vulnera la obligación general de respeto y cumplimiento de las resoluciones judiciales.

3. Con respecto a la cuestión central objeto de recurso, vuelve a plantearse ante este Centro Directivo el alcance e interpretación del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como resulta de diversas Resoluciones referidas en los «Vistos», la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, da nueva redacción al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que ahora presenta el siguiente tenor: «1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el Tribunal competente, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que el Secretario judicial responsable de la ejecución libre, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad». Se mantiene no obstante en su anterior redacción el inciso segundo del apartado 1 conforme al cual «lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos».

Las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de mayo y 3 de junio de 2010 y 21 de octubre de 2014, en la línea de otras anteriores, abordaron ya esta cuestión. Según éstas, el precepto deberá ser interpretado en el sentido de que serán inscribibles las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, pero teniendo presente que la sentencia en nada suple la declaración de voluntad del demandante, tratándose de negocio bilateral, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública.

Es decir, el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de la resolución judicial, en todo caso, sino que estableciendo una nueva forma de ejecución procesal, habilita al demandante para otorgar por sí solo la escritura de elevación a público del documento privado de venta, sin precisar la presencia judicial, en base a los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado.

Debe por tanto confirmarse el defecto apreciado por el registrador en su nota.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador, 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, 25 de enero de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.