

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6118** *Resolución de 2 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por A. G. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 3, don Galo Rodríguez Tejada, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial.

##### Hechos

###### I

Mediante mandamiento, dictado en Madrid el día 6 de mayo de 2015 por doña R. G. L., Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 61 de Madrid, en el que se inserta la sentencia firme dictada el día 10 de marzo de 2014 en el procedimiento ordinario número 648/2002, se ordenó la elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa suscrito de forma verbal en el mes de noviembre de 1970, así como la inscripción del dominio a favor de la demandante.

###### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3, fue calificado con la siguiente nota: «Calificación negativa N.º 24/2016 I- Hechos. Se presenta a inscripción mandamiento dado en Madrid, a seis de mayo de dos mil quince, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 61 de Madrid, Procedimiento ordinario 648/2002, en el que se inserta sentencia 55/2014 dictada el 10 de marzo de 2014.—Dicho documento causó el día veintiuno de Enero del año dos mil dieciséis, el asiento de presentación número 82 del Diario 91, el cual queda prorrogado por el plazo de 60 días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación. II.—Fundamentos de Derecho. No es posible inscribir este documento por cuanto no se conoce el contenido del documento privado que se eleva a público.—Si fue verbal, el mismo Juzgado que ordena la elevación o el solicitante de modo fehaciente debe señalar cual es el contenido mínimo de ese contrato para poder acceder al Registro con los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.—III.—Resolución. El registrador de la Propiedad que suscribe, suspende la inscripción del documento indicado en los hechos, por lo motivado en los fundamentos de derecho una vez calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 18.L.H. y 98 a 100 de su Reglamento; lo que se notifica al presentante y al Juzgado de Primera Instancia número 61 de Madrid.—Contra la presente calificación (...) Madrid, once de febrero del año dos mil dieciséis.—El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Galo Rodríguez Tejada».

###### III

Contra esta calificación, don A. G. L. interpuso recurso por escrito de fecha 27 de febrero de 2016, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3 el día 7 de marzo de 2016. En el mismo indica que «dicha suspensión se fundamenta en la imposibilidad de inscribir este documento por cuanto no se conoce el contenido del documento privado que se eleva a público. Se sigue argumentando que, si el citado documento fue verbal, el mismo Juzgado que ordena la elevación a público o el solicitante

debe señalar cual es el contenido mínimo de ese contrato para poder acceder al Registro con los requisitos legales correspondientes». Solicita «que se practique la inscripción solicitada al amparo de los siguientes motivos: A). Por esta parte solicitante se instó al Juzgado de 1.ª Inst. N.º 61 de Madrid que procediera a aclarar el contenido del mandamiento emitido, aclaración que fue denegada según Diligencia de Ordenación (...) B). Según se nos requiere y a los efectos de aportar datos de la compraventa formalizada de forma verbal, adjuntamos copia de la demanda rectora del procedimiento del que trae causa la inscripción solicitada (...) C). Aportamos Providencia de fecha 12 de julio de 2002, admitiendo la demanda (...) D). Acompañamos escrito de 22 de julio de 2002 solicitando ampliación de la demanda contra la herencia yacente e ignorados herederos, sucesores o causahabientes de D.ª A. C. V. (...) E). Se adjunta providencia de fecha 30 de julio de 2002 y escrito de fecha 9 de octubre de 2002 aportando la documentación solicitada».

## IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 28 de marzo de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 2010, 21 de junio de 2013 y 18 de noviembre de 2015.

1. La presente Resolución tiene por objeto determinar si es inscribible un mandamiento judicial por el que se ordena la elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa suscrito de forma verbal en el mes de noviembre de 1970, así como la inscripción del dominio a favor de la demandante.

El registrador señala como defecto que «no es posible inscribir este documento por cuanto no se conoce el contenido del documento privado que se eleva a público.—Si fue verbal, el mismo Juzgado que ordena la elevación o el solicitante de modo fehaciente debe señalar cual es el contenido mínimo de ese contrato».

El recurrente manifiesta, resumidamente, que «(...) a los efectos de aportar datos de la compraventa formalizada de forma verbal, adjuntamos copia de la demanda rectora del procedimiento del que trae causa la inscripción solicitada (...)».

2. En primer lugar, y como cuestión previa compete a este Centro Directivo manifestarse sobre la posible toma en consideración a la hora de resolver el presente expediente de aquellos documentos que se presentan junto al recurso y que no fueron de presentación junto con el mencionado mandamiento al iniciar el procedimiento registral.

En tal sentido, es reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, y que sin prejuzgar ahora sobre su validez y eficacia, se trata de un título que se ha presentado extemporáneamente junto con el escrito del recurso y que, por tanto, no puede ser objeto de consideración, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma; todo esto, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar el título cuya inscripción no se admitió en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso.

3. Por tanto debe centrarse la presente Resolución en dirimir si es inscribible un mandamiento expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 61 de Madrid en el que se inserta una sentencia firme por la que se estima íntegramente la demanda interpuesta por doña M. S. L. contra la herencia yacente, herederos ignorados

o causahabientes de don A. S. M. por la que se condena a la parte demandada a «la elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa suscrito de forma verbal en el mes de noviembre de 1970».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que 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.

De entre esas circunstancias tienen especial importancia las personales de aquellos a cuyo favor ha de verificarse la inscripción. 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».

De igual manera puede afirmarse 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 cuál 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 (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, en el presente supuesto no se entiende cumplida tal constancia puesto que, como indica el registrador en su nota, ni se conoce el contenido del contrato que se debiere elevar a público, ni el juez indica en la propia sentencia el contenido mínimo del mismo que permita al registrador practicar el asiento registral correspondiente.

En el fallo de la sentencia se dice: «Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por la procuradora Sra. Y. P., en nombre y representación de M. S. L., acordando la elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa suscrito de forma verbal en el mes de noviembre de 1970, así como la inscripción del dominio a favor de la demandante de la finca litigiosa (dejando sin efecto la inscripción registral existente)...».

Como ha dicho esta Dirección General (cfr. Resolución 3 de junio de 2010) «...dispone el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «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, 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 se libere, 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. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos». En consecuencia, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. artículos 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil, artículo 3 de la Ley Hipotecaria y artículos 143 y 144 del Reglamento Notarial). Por todo ello, lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado

compareciendo ante el Notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado. El auto del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tan sólo viene a hacer innecesaria la comparecencia de la autoridad judicial en el otorgamiento del negocio o contrato de la persona cuya voluntad ha sido suplida judicialmente. Por el contrario, sí sería directamente inscribible, en virtud del mandamiento judicial ordenando la inscripción, el testimonio del auto firme por el que se suplan judicialmente las declaraciones de voluntad del obligado a prestarlas, si se tratara de negocios o actos unilaterales, para cuya inscripción bastara, en su caso, la resolución judicial que supla la declaración de voluntad unilateral del demandado (como sería el ejercicio de un derecho de opción, el consentimiento del titular de la carga para la cancelación de un derecho real de garantía o de una condición resolutoria por cumplimiento de la obligación garantizada, entre otros casos), siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 2 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.