

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9935** *Resolución de 4 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Antonio Ripoll Jaén, notario de Alicante, contra la negativa del registrador de la propiedad de Benissa, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Ripoll Jaén, Notario de Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benissa, don Pedro Fandos Pons, a inscribir una escritura de compraventa.

##### Hechos

###### I

Con fecha 18 de junio de 2008, número 129 de protocolo, don Antonio Ripoll, Notario de Alicante autoriza escritura de compraventa en ejecución de sentencia condenatoria de reclamación de cantidad, en la que don Enrique Javier Ortola Cerdá, Magistrado-Juez de Primera Instancia n.º 2 de los de Alicante, interviniendo por rebeldía del demandado don J. I. B. vende a don F. C. M. una finca.

###### II

Presentada la anterior escritura a inscripción en el Registro de la Propiedad de Benissa, fue objeto de la siguiente calificación: «Se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto: Resulta (Hechos) 1.–No se acompaña la sentencia judicial como título público que es que ha de ser calificado de acuerdo con los criterios del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin que sea suficiente el testimonio en relación notarial, pues la fe pública en la esfera judicial corresponde al secretario judicial y no al notario autorizante. Siendo de aplicación a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1.–El artículo 18 de la ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción. 2.–En relación con el caso concreto el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Contra la precedente (...). Benissa, siete de mayo del año dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad. Fdo: El Registrador de la Propiedad. Pedro Fandos Pons.».

###### III

Contra la anterior calificación don Antonio Ripoll, Notario de Alicante, interpone recurso con sujeción a lo siguiente: «Hechos El Instrumento de referencia es una escritura de compraventa en ejecución de pública subasta judicial causada por Sentencia condenatoria de reclamación de cantidad. Es de significar que en la escritura comparece el Sr. Magistrado, por rebeldía de la parte demandada y en el ejercicio de su cargo, así como que se ha practicado la Notificación prevista en el Art. 144 del Reglamento Hipotecario. Consta en la escritura de referencia diligencia de subsanación en la que, teniendo en cuenta que el Notario se desplazó al Juzgado para la autorización, una vez otorgada la escritura e indagando el autorizante a la presencia judicial y del adjudicatario, llegó a la conclusión, por las declaraciones de estos últimos, que el bien adquirido tiene carácter ganancial, conclusión esta que fue aceptada por todos los comparecientes. El Sr. Registrador considera en su escrito de calificación que es necesaria la aportación de la Sentencia que motivó el otorgamiento del mencionado Instrumento y alega como fundamentos de Derecho el Art. 18 de la Ley Hipotecaria y el 100 de su Reglamento. Vistos el Art. 20 de la Constitución Española, Art. 98 Ley 24/2001, Arts. 609, 1.445 y 1.462 del Código Civil, Arts. 2, 3, 18, 328 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, así como Art. 1 y 166 del Reglamento Notarial, la resolución de 14 de septiembre de 2.004 y las Sentencias del Tribunal Supremo

de 11 de Enero de 2.008 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 6e), de la Audiencia Provincial de Almería de 9 de marzo de 2.006 y de Málaga de 4 de febrero de 2.009. Fundamentos de derecho I.—De los modos de adquirir el dominio.—De conformidad con lo previsto en el Art 609 del Código Civil la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. En el caso objeto de este recurso la Sentencia, cuestionada por el funcionario calificador, no es de los títulos a los que se refiere el Art. 3 de la Ley Hipotecaria, pues este precepto ha de interpretarse en función del que le antecede, el Art. 2. El primero regula los títulos sustantivos, el segundo los formales. La Sentencia, que admite la demanda de reclamación de cantidad y condena al demandado, no puede ser un título sustantivo de los previstos en el Art. 2 de la Ley Hipotecaria, en el caso concreto objeto de nuestra atención, por lo que, a fortiori, tampoco es uno de los títulos formales previstos en el Art. 3, en cuanto dicha Sentencia no es uno de los títulos que «puedan ser inscritos». Extiéndase lo expuesto, como lógica consecuencia, a interpretación del Art. 100 del Reglamento Hipotecario. Objeto de inscripción es la transmisión del dominio y el vehículo de la misma es la escritura pública que produce efectos traditorios, de conformidad con lo previsto en el Art. 1.462 del Código Civil. II.—De la interpretación del Art. 98 de la Ley 24/2001 Así las cosas, las que anteceden, hemos de entender que la Sentencia es un documento complementario, que discurre estrictamente por el camino del derecho de obligaciones, y como tal queda al arbitrio del Notario autorizante, si se protocoliza con la matriz o se acompaña a la copia que de esta se expida o, como aquí se ha hecho, se relaciona, bajo los efectos de la fe pública notarial, bien entendido que con indicación de la naturaleza de la resolución judicial, fecha de la misma y autoría, lo que consta en el instrumento. La cuestión que la calificación registral plantea, adquiere aspectos de especial gravedad, pues al comparecer la autoridad judicial por rebeldía de la parte demandada, titular registral, en el ejercicio de su cargo, suscribiendo, que no otorgando, el Instrumento Público, previa lectura del mismo y con cotejo de los Autos, el Magistrado asume el contenido del mismo como propio, verdadero y auténtico. ¿Requeriría el funcionario calificador a la autoridad judicial, para que remitiera testimonio de la Sentencia, bajo la fe del Sr. Secretario? La respuesta es negativa y el requerimiento totalmente improcedente. Dice el Sr. Registrador de la Propiedad que en la esfera judicial la fe pública corresponde al Secretario Judicial. Sin duda está en lo cierto, como también lo es que la fe pública de los instrumentos públicos corresponde en exclusiva al Notario autorizante, así como de la copia autorizada, cuyo destino natural, en sede inmobiliaria, es el Registro de la Propiedad. ¿Será exigible la declaración notarial de suficiencia de unos Autos que el Notario tuvo a la vista y que en el momento de la autorización los tiene la Autoridad judicial y, siguiendo los usos forenses, procede al cotejo con lo leído por el Notario? Aunque el Registrador no lo plantea, parece evidente que no. La presencia del Magistrado lo suple, pues de lo contrario se podría plantear un conflicto de competencias aparente entre la función judicial y la Notarial, lo que es impensable. Lo expuesto hasta ahora lo ratifica la resolución citada que aunque fue anulada por la sentencia de Almería, no altera la doctrina de la Dirección General en este punto y ello por dos razones: 1.—La Sentencia anula parcialmente la resolución, en el tema concreto de la aprobación judicial de la partición, por la razón de que la competencia para el conocimiento del recurso correspondía, conforme a la legislación entonces vigente, al Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por razón de la materia, ya que se trataba de un caso de Derecho Catalán, la Sentencia mantiene la interpretación que da el Centro Directivo al Art. 98 de la Ley 24/2001, pues se trataba, y esto es menos grave, de si deberían de exhibirse al funcionario calificador la resolución judicial de nombramiento de tutor, la aceptación apud acta y la inscripción en el Registro Civil, extremos estos a los que la resolución dio una respuesta negativa. La ratio iudis o identidad de razón, concurre en el caso objeto de la resolución así como en el presente. Solo lo expuesto hasta ahora hace decaer los fundamentos de Derecho que el funcionario calificador alega, pues la apoyatura en el Art. 100 del Reglamento Hipotecario, es inconsistente ya que la Sentencia Judicial no es el título traslativo del dominio, de conformidad con el Art. 2 de la Ley Hipotecaria. Presentar como fundamento el Art. 18 de la Ley Hipotecaria, produce verdadera extrañeza y lo examinamos de inmediato. 2.—La

interpretación del precepto invocado, norma estatal, sí es de la competencia del Centro Directivo, en sede de recurso gubernativo. III.—De la calificación registral. El Registrador de la Propiedad es un funcionario público, el Registro un servicio público, por lo que a la función calificadora ha de asignársele naturaleza administrativa, es un acto administrativo, siempre en interés del servicio público y de la tutela de la seguridad del tráfico jurídico, así como de la protección de posibles terceros hipotecarios, estando las garantías en función de dichos intereses y exclusivamente de los mismos. La naturaleza jurídica asignada al Registrador de la Propiedad y a su actividad calificadora no queda desvirtuada por la Sentencia del Tribunal Supremo que se mencionó, ya que está referida a la nulidad de actos administrativos en relación a cuestiones de personal al servicio de la Administración Pública. Adviértase que la función calificadora se mueve, de momento, en el ámbito del Derecho Administrativo y teleológicamente en el Derecho Patrimonial. Manténganse ahí las cosas. Esgrimir como fundamento de Derecho el Art. 18 de la Ley Hipotecaria es no decir nada, pues ese precepto es genérico y se limita a describir la función calificadora, lo que nadie pone en duda, se inscriba, se suspenda o se deniegue la inscripción solicitada. Adviértase además que las calificaciones sin fundamento jurídico suficiente, no obstante la buena fe, de la que no se duda, del funcionario calificador, presuntamente lesionan tres bienes jurídicos, los efectos propios del Instrumento público, cuya defensa asume el funcionario autorizante del mismo, el prestigio profesional del Notario autorizante, lo que tiene escasa importancia, y el interés del ciudadano que solicita la asistencia registral para la practica de un asiento de inscripción, lo que sí tiene importancia. Y es que así resulta todo ello de la Sentencia de la Audiencia de Málaga, al considerar la legitimación del Registrador de la Propiedad para interponer recurso de apelación contra la resolución del Centro Directivo, interpretando así el Art. 328 de la Ley Hipotecaria. Esta Sentencia no altera la doctrina del Centro Directivo en cuanto al alcance del Art. 98 de la Ley 24/2001, pues el caso es distinto, ya que el Notario da un testimonio parcial de un poder, hoy reglamentariamente prohibido (Art. 166 Reglamento Notarial), cuya interpretación no es compartida, en función del acto instrumentado, por el funcionario calificador ni por la Audiencia Provincial; ni altera asimismo la doctrina de dicho Centro en cuanto a la facultad indelegable del Notario, no asumible por el Registrador, de calificar los poderes y documentos complementarios mediante la declaración de suficiencia, declaración esta que es de competencia exclusiva del Notario autorizante. Los hechos que motivan esta Sentencia son anteriores a la reiterada doctrina del Centro Directivo y a la entrada en vigor de la última reforma del Reglamento Notarial. La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2.008 desestima el recurso interpuesto contra la legalidad del Art. 166 del Reglamento Notarial. Pretensión.—Se solicita la admisión del recurso, la declaración de la conformidad del título con el Ordenamiento Jurídico y la práctica de la inscripción. Documentos complementarios.—Se acompaña copia autentica del título calificado y testimonio de la nota de calificación. En Alicante, mi residencia, a trece de Mayo de nueve. Firma ilegible...».

## IV

El Registrador de la Propiedad de Benissa, don Pedro Fandos Pons, emite el correspondiente informe con fecha 20 de Mayo de 2009 y eleva el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 385, 387, 389 y 919 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; artículos 703 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil; artículos 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; y artículos 33 y 51 de su Reglamento, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de marzo de 2001; 14 de Septiembre de 2004; y 8 de Julio de 2005.

1. Presentada en el Registro una escritura en la que el Juez, interviniendo en ejercicio de su cargo, por rebeldía del demandado -en procedimiento anterior a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil- vende una finca, se suspende la inscripción por no acompañarse la

sentencia judicial, sin que el Registrador considere suficiente el testimonio notarial en relación consistente en reflejar en la escritura los trámites fundamentales del procedimiento.

2. 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 aquella título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En este caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción -pues como queda dicho la sentencia no se inscribe 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 (cfr. 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.

3. En consecuencia aunque puede ser conveniente acompañar testimonio de la sentencia y de las principales actuaciones procesales llevadas a cabo para facilitar la calificación -incluso será necesario cuando de la escritura no resulten los extremos necesarios para calificar y practicar la inscripción-, lo cierto es que en este caso no se ha señalado en la nota de calificación otro defecto que la no aportación de la sentencia judicial. Defecto que debe ser revocado, toda vez que el título inscribible es la escritura de compraventa y no la sentencia, bastando para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad que el Notario relacione los particulares de los autos y la sentencia que se ejecuta, que con dicha relación quedan bajo la fe pública notarial, satisfaciendo con ello la exigencia de documentación auténtica del artículo 3 de la ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 mayo de 2010.-La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.