

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9079** *Resolución de 3 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Sahagún a inscribir una sentencia recaída en procedimiento ordinario por la que se reconoce un derecho de retracto.*

En el recurso interpuesto por doña A. I. H. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Sahagún, don David Alejandro Rodríguez Sánchez, a inscribir una sentencia recaída en procedimiento ordinario por la que se reconoce un derecho de retracto.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia, de fecha 19 de enero de 2015, dictada en procedimiento ordinario número 230/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Sahagún por doña A. I. H. L. contra «Tradicarne, S.L.», se declaró el derecho de la demandante a retraer con carácter ganancial los porcentajes que el comunero, don A. E. M. F., tenía en las fincas registrales número 10.623 y 12.077, como consecuencia de haber sido adquiridas por la entidad demandada mediante la aprobación del remate y adjudicación que se efectuó en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, condenando a la parte demandada a estar y pasar por la referida declaración y a otorgar a favor de la parte demandante la correspondiente escritura de venta ante el notario de Segovia o su provincia que indique la parte demandante, recibiendo en ese acto la parte demandada el precio del remate por el que se adjudicaron ambas fincas, más los gastos previstos en el artículo 1.518 del Código Civil, fijándose su cuantía.

##### II

Presentado testimonio, expedido el día 20 de enero de 2015, de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Sahagún, fue objeto de la siguiente calificación: «Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos 1. No consta la firmeza de la sentencia de 19 de enero de 2015. 2. La demandante es titular de 1/3 parte indivisa de la finca 10623, adquirida para su sociedad de gananciales, según resulta de la inscripción 2.<sup>a</sup> de febrero de 2002, y de otra 1/3 parte indivisa de la finca 12077, adquirida para su sociedad de gananciales, según resulta de la inscripción 1.<sup>a</sup> de mayo de 2010. Inscrito a favor de una entidad jurídica el 14.95% y 1/3 parte respectivamente a consecuencia de adjudicación derivada de procedimiento judicial. 3. La sentencia falla a favor de la demandante (cuyas circunstancias personales no constan), declarando su derecho a retraer con carácter ganancial «los porcentajes que el comunero don... como consecuencia de haber sido adquiridas por la entidad demandada... mediante la aprobación del remate y adjudicación... condenando a la parte demandada a estar y pasar por la referida declaración y otorgar a favor de la parte demandante la correspondiente escritura de venta ante el notario de Segovia o su provincia que indique la parte demandante, recibiendo en ese acto la parte demanda el precio del remate por el que se adjudicaron ambas fincas... en el artículo 1.518 del CC [...]. Según resulta del antecedente 1.º, tal era lo solicitado por la interesada en el escrito de demanda. Fundamentos de Derecho Como cuestión previa cabe recordar que es doctrina reiterada

de la dirección General de los Registros y del Notariado (por todas, la Resolución de 10 de noviembre de 2011) que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Todo ello no significa, sin embargo, que la inscripción de los documentos judiciales quede al margen del control de legalidad que supone la calificación registral, pues conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, el registrador deberá examinar en todo caso sus formalidades extrínsecas, los obstáculos que surgen del Registro, la competencia del juzgado o tribunal y la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, entendido este último extremo, como la idoneidad o habilidad del procedimiento seguido para obtener el tipo de resolución cuya inscripción se pretende.

1.a) En el presente caso no se ha cumplido la sentencia; impone otorgar a favor de la parte demandante la correspondiente escritura de venta ante el notario de Segovia o su provincia que indique la parte demandante, recibiendo en ese acto la parte demanda el precio del remate más los gastos. Pues bien, en el presente caso ni se ha otorgado la exigida escritura ni se acredita el pago ordenado. Interpretar que no es necesario ni uno ni otro supondría no solo entrar a valorar el fondo del asunto (exclusiva competencia de la autoridad judicial) sino directamente contradecir su dicción, expresa y clara.

b) Se define el retracto legal como «aquél derecho que por ministerio de la ley tiene ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador; aunque en realidad no supone una subrogación en sentido propio, sino más bien una venta forzosa por parte del comprador al retrayente» (STS de 2 de febrero de 2007).

c) Si la demanda de retracto prospera, el retrayente debe dejar al comprador del bien en la misma situación en la que se encontraba antes de la compraventa; esto es, debe pagarle el precio de la venta y los gastos a que hubiera dado lugar. Esto es lo que pretende el artículo 1.518 del Código Civil, que establece: «El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de venta, y además: 1.º Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta. 2.º Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida».

d) Señaló el Tribunal Constitucional en la STC de 27 de enero de 1992 que: «El artículo 1618.2.º De la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona el curso de las demandas de retracto, entre otros, al requisito de que se consigne el precio si es conocido, o si no lo fuere, que se dé fianza de consignarlo luego que lo sea, cuya finalidad estriba en garantizar la seriedad de la demanda y asegurar al demandado que, si recae sentencia estimatoria, será reembolsado, en el momento del otorgamiento de la escritura correspondiente, de las cantidades que señala el artículo 1.518 del Código Civil. [...]».

2. El requisito de la firmeza es exigido por los arts. 82 LH, 174 RH, 207 y 524 LEC, RDGRN 21-04-2005, 02-03-2006, 09-04-2007 y 29-01-2014 entre otras. El concepto que de firmeza pueda predicarse de una resolución judicial viene claramente fijado en el art. 207.2 LEC: es firme aquella resolución judicial contra la que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente establecido sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto. Este concepto es unitario, unívoco, para todo el ordenamiento jurídico; de ahí que en modo alguno sea admisible una «firmeza a efectos registrales» distinta de la firmeza procesal stricto sensu.

3. Arts. 9 LH, 51.9 RH, 674 LEC, RDGRN 29 de enero de 2014. En concreto, el art. 51.9 RH establece: «Si se trata de personas físicas, se expresarán 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». En relación con las fotocopias aportadas: 1. Según los artículos 1216 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 el –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 318 del Código Civil). 2. Conforme al art. 3 LH y sus concordantes del RH, sólo la documentación pública y auténtica puede tener acceso al Registro, lo que, según los casos, implica que el documento a presentar habrá de ser la copia auténtica, certificación o traslado del acto o acuerdo correspondiente, expedido por quien se halle facultado para emitirlo con las formas y solemnidades prescritas por las leyes. Por ello, las meras fotocopias (incluso compulsadas por un funcionario) no son título apto para provocar inscripción alguna ni ser utilizados como documentos complementarios (Res DGRN 8-1-2002, 18-12-2004, 10-9-2005, R. 14-10-2006, 19-7-2007, 10-11-2008, 9-4-2010, 24-1-2014). 3.–Por todo ello no pueden ser objeto de calificación. Fallo: El Registrador abajo firmante ha decidido denegar la inscripción solicitada al haberse observado los siguientes defectos: 1. No se ha otorgado la escritura exigida (insubsanable) ni se acredita el pago ordenado. 2. No consta la firmeza de la sentencia. 3. No constan las circunstancias personales de la retrayente y su marido, en los términos relacionados. La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado. No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada. Ante la presente calificación negativa (...) Sahagún, a 31 de Marzo de 2015. El Registrador interino (firma ilegible) Fdo.: David-Alejandro Rodríguez Sánchez».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. I. H. L. interpuso recurso mediante escrito de fecha 22 de abril de 2015 en el que, resumidamente, expone: Que es dueña de una tercera parte, con carácter ganancial, de las fincas registrales número 10.623 y 12.077; Que tuvo conocimiento del procedimiento que se llevaba a cabo en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Valladolid a instancia de la sociedad «Tradicarne, S.L.» contra don A. E. M. F., copropietario de las citadas fincas en un porcentaje de 14,95% y 1/3 respectivamente; Que, en dicho procedimiento, se aprobó el remate de las fincas a favor de la parte ejecutante. Como consecuencia de la adjudicación, la entidad «Tradicarne, S.L.» inscribió el dominio para sí de lo adjudicado. Antes de producirse la inscripción, la recurrente formuló demanda de juicio ordinario en ejercicio del retracto de comuneros que dio lugar al procedimiento número 230/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Sahagún, y que concluyó con la sentencia de fecha 19 de enero de 2015. Reproduce a continuación el fallo de dicha sentencia; Que por medio de diligencia de ordenación, dictada el día 23 de febrero de 2015, se declaró la firmeza de la sentencia dictada y se acordó entregar a la parte demandada la cantidad de 4.835 euros en concepto de gastos por el derecho de retracto que la recurrente había consignado en la cuenta del Juzgado, expidiéndose el oportuno mandamiento de devolución, y En cuanto a los fundamentos de Derecho alega: Primero.–En cuanto al primer defecto, y aun cuando en la sentencia así lo señale, porque así lo pidió la parte demandante, alega que es innecesario el otorgamiento de escritura pública para que el retracto opere la inscripción por los siguientes motivos: Nuestro Código Civil considera el retracto como una casusa resolutoria de la venta (artículo 1506), pero el mismo, en su dos variantes convencional y legal, se traduce sólo en un derecho de preferencia o prelación para adquirir una cosa con respecto a otras personas, subrogándose en el lugar del adquirente, sin atacarse la enajenación, que queda subsistente, salvo en lo que se refiere a la diferencia de personas. El retrayente por tanto, no hace otra cosa que subrogarse en la posición del adquirente. Por lo tanto, concluye que no es necesario el otorgamiento de escritura para que se produzca el fenómeno traslativo al retrayente que además ha efectuado el pago. Señala que esto lo ha confirmado la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de fecha 19 de febrero de 2015, que reproduce parcialmente, y que señala la innecesidad de la realización

posterior de un acto posterior de específica transmisión de dominio, y que entiende trasladable a este caso, y Segundo.–En cuanto al resto de defectos, señala que la sentencia es firme puesto que fue declarada como tal en diligencia de ordenación, lo que puede ser acreditado sin dificultad alguna, y en cuanto a la no constancia de circunstancias personales, afirma que constan en la inscripción pero que, en cualquier caso, su acreditación tampoco presenta dificultad.

## IV

El registrador emitió informe, confirmando íntegramente la calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1.521 y siguientes del Código Civil; 37 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1995, 12 de febrero y 16 de marzo de 1996, 11 de julio de 2012, 22 de julio de 2013, 16 de septiembre de 2014 y 14 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1993, 6 de febrero y 1 de octubre de 1999 y 9 de mayo de 2001.

1. La nota de calificación recoge tres defectos; la recurrente en su escrito señala en cuanto a los dos últimos que no presenta problema alguno aportar la documentación necesaria para acreditar los requisitos que se solicitan (firmeza de la sentencia y circunstancias personales de la retrayente y su cónyuge). Queda por tanto circunscrito el recurso al primero de los defectos de la nota de calificación.

2. Se trata pues de dilucidar en este expediente si, recaída sentencia declarando a favor del demandante el derecho de retracto, cuyo importe se señala en el propio procedimiento, y condenándose a la parte demandada a estar y pasar por la referida declaración y a otorgar a favor de la parte demandante la correspondiente escritura de venta ante el notario de Segovia o su provincia que indique la parte demandante, recibiendo en ese acto la parte demandada el precio del remate por el que se adjudicaron ambas fincas y los gastos recogidos en el artículo 1.518 del Código Civil, es posible, como reclama ahora la demandante, practicar la inscripción derivada del retracto con la sentencia sin necesidad de otorgamiento de escritura pública posterior. Señala el registrador en su nota que ni se ha otorgado dicho título ni se ha acreditado el pago ordenado.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de enero de 2015, a que hace referencia la recurrente, si bien equivoca su fecha, dictada tan sólo cuatro días antes de la presentada a inscripción y que tiene por objeto un retracto arrendaticio señala que: «El fenómeno adquisitivo que se deriva del derecho de adquisición preferente que la ley otorga al arrendatario queda configurado, de forma sustantiva, por los presupuestos que el Código Civil contempla al respecto en la correlación de los artículos 1.518 y 1.521. De la interpretación sistemática de los mismos se desprende que, si bien el efecto adquisitivo no se produce de un modo directo y pleno por obra de la norma, no obstante, su producción queda modalizada, a diferencia de los supuestos anteriores, por el propio efecto subrogatorio que contempla el artículo 1.521 («derecho a subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago») y por el cumplimiento por el arrendatario del referente obligatorio de dicho pago, extremo que lleva a cabo con la correspondiente consignación al vendedor del precio de la venta y demás elementos previstos en el artículo 1.518 del Código Civil. Se comprende, de este modo, la innecesariedad de la realización de un acto posterior de específica transmisión del dominio, pues el esquema básico transmisivo que impone nuestro sistema y, con él, el efecto adquisitivo, queda embebido en la propia consumación y función traslativa que se infiere del originario contrato de compraventa realizado por el arrendador, en cuya estructura y eficacia, también la traslativa, se subroga el arrendatario que ejercita

su derecho y consuma la relación negocial con la correspondiente consignación o pago realizada a favor del arrendador y propietario del inmueble... Obsérvese, por una parte, que la innecesaridad de un posterior acto o negocio de transmisión del dominio concuerda con la innecesaridad del traspaso posesorio, habida cuenta de la posesión del inmueble que ya disfruta el arrendatario y que le sirve a los efectos del cambio operado en el concepto de dicha posesión; ahora como titular del derecho de dominio. Del mismo modo, por otra parte, y en contra de lo considerado por la sentencia recurrida, que la elevación a escritura pública del contrato de compraventa a favor del arrendatario, aparte de la señalada innecesaridad para el efecto transmisivo, tampoco constituye un presupuesto para la eficacia jurídico-real que se derive del contrato de compraventa; que se produce sin necesidad de la misma (STS 16 de septiembre de 2014, núm. 303/2014). En suma, lo anteriormente expuesto también concuerda con el especial régimen de eficacia frente a terceros que acompaña el ejercicio de este derecho de adquisición preferente, que no necesita de su previa inscripción para afectar al posible tercer adquirente (artículo 37.3 LH). A lo que hay que añadir la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala (STS de 11 de julio de 2012, núm. 450/2012) por la que no debe entender que la aplicación de esta figura deba ser objeto de una interpretación restrictiva más allá de la concurrencia de los presupuestos y requisitos legales exigibles para su realización... Conforme a lo anterior, debe señalarse que el reconocimiento judicial, que acompaña a esta figura en aquellos casos en donde su ejercicio resulta discutido, tampoco escapa a la configuración sustantiva que delimita el curso adquisitivo que se deriva del ejercicio de este derecho, de forma que incide, necesariamente, en la naturaleza y alcance del reconocimiento judicial que se produzca al respecto. En efecto, determinado de este modo el efecto jurídico adquisitivo se comprende que el alcance del reconocimiento judicial que recaiga al respecto se limite a declarar la transmisión dominical que, conforme a la interpretación sistemática de los artículos 1.518 y 1.521 del Código Civil analizada, ya se ha producido materialmente con la consumación del contrato de compraventa y la correspondiente consignación realizada por el arrendatario, sin que, por tanto, presente un alcance constitutivo, ya respecto de la sentencia firme, o bien desde la firmeza de la sentencia, con relación a situación jurídico-real previamente creada; todo ello con fundamento a la moralización del curso adquisitivo analizado».

Concluye la citada Sentencia fijando como doctrina jurisprudencial que el fenómeno adquisitivo que se deriva del ejercicio de adquisición preferente del arrendatario de vivienda o local de negocios se produce cuando se realiza el pertinente pago a través de la consignación, según lo previsto en los artículos 1.518 y 1.521 del Código Civil.

En conclusión de conformidad con dicha doctrina el arrendatario retrayente se subroga en la compraventa efectuada por el arrendador ocupando el lugar del adquirente, por lo que al existir ya una compraventa resulta innecesario y hasta contradictorio otorgar una nueva compraventa. De esta forma el momento en que el arrendatario se convierte en dueño por efecto del retracto no es el de la firmeza de la sentencia sino la fecha en que se produjo la consignación o pago del precio de la venta puesto que el cumplimiento de la obligación de pago consumará la venta a su favor constituyendo la sentencia en este supuesto un reconocimiento judicial de la idoneidad de la transmisión efectuada.

3. En el supuesto de hecho de este expediente, no estamos ante un retracto arrendaticio, como en el caso de la Sentencia invocada, sino ante una ejecución judicial previa seguida contra un comunero que provoca el ejercicio del retracto por parte de otro, pero la asimilación de la adjudicación judicial a una compraventa conduce a la admisión del derecho de retracto en estos casos, siendo reiterada la jurisprudencia en este sentido (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1995, 12 de febrero y 16 de marzo de 1996 y la más reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de julio de 2013, que señala «no se discute hoy la posibilidad de ejercicio del derecho de retracto legal en los casos de venta en pública subasta»).

Por otro lado si bien la referida Sentencia de 14 de enero de 2015 fija doctrina jurisprudencial en cuanto al fenómeno adquisitivo que se deriva del ejercicio de adquisición preferente del arrendatario, dado el fundamento de tal doctrina y su invocación de los



artículos 1.518 y 1.521 referidos genéricamente al retracto legal y por tanto al de comuneros, nada impide aplicarla a este supuesto.

Queda pues resolver si condenando la sentencia a otorgar la escritura pública puede el registrador, aplicando la jurisprudencia invocada ahora por la recurrente, inscribir directamente con independencia del pronunciamiento judicial.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, del necesario respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, e impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto los registradores de la Propiedad, resulta la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, si bien teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral, cabe recordar que la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate (conclusión que igualmente es predicable respecto de la calificación de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado).

La sentencia calificada, respondiendo al petitum de la parte demandante y ahora recurrente, como ella misma manifiesta en su escrito, condena a otorgar a su favor la correspondiente escritura de venta ante el notario de Segovia o su provincia que indique, recibiendo en ese acto el precio del remate por el que se adjudicaron ambas fincas, 4.051 euros más los gastos correspondientes a que hace referencia el artículo 1.518 del Código Civil, que se aprueban por el propio Juzgado y se cuantifican en 784,26 euros.

Por lo tanto, del contenido de la propia sentencia, se infiere la necesidad del otorgamiento de la escritura con entrega en ese momento del precio ya que de acuerdo con la doctrina jurisprudencial ahora invocada por la recurrente, resulta que el momento en que se entiende consumada la venta a favor del retrayente es aquel del cumplimiento de la obligación de pago, que en este caso queda diferido al momento de otorgamiento de la escritura.

En relación con la documentación presentada por la recurrente con la interposición del recurso, debe tenerse en cuenta que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma», por lo que esta Dirección General no puede pronunciarse respecto de aquellos documentos que no fueron aportados al registrador en su calificación.

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, 3 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.