

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14644 *Resolución de 20 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, por la que se suspende parcialmente la toma de razón de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. J., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña M. A. L. A., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, don Santiago Aliaga Montilla, por la que se suspende parcialmente la toma de razón de una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Vélez-Málaga se sigue procedimiento de medidas cautelares previas número 411/2017 en el que actúa como actora doña M. A. L. A. y demandada doña C. P. F., y en el que la letrada de la Administración de Justicia, doña M. P. B. S., expidió mandamiento para el cumplimiento del auto de fecha 5 de julio de 2017. De dicho auto resulta: que, por la representación procesal de doña M. A. L. A., se interpuso demanda de juicio ordinario frente a doña C. P. F. interesando la nulidad del testamento del difunto don A. A. P., esposo de la demandada, en aras de que se declare el derecho de la actora como heredera única, sin perjuicio del derecho que le corresponde a la viuda; que se solicita anotación preventiva de demanda sobre tres fincas propiedad de la demandada que figuran inscritas a su nombre en virtud de título de herencia procedente del fallecido, y que, de lo anterior, se desprende que la acción planteada puede tener trascendencia real respecto de las fincas incluidas en el activo hereditario por lo que procede la adopción de la medida cautelar solicitada.

II

Presentado el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número dos. Hechos: Primero.—A las trece horas y cincuenta minutos, del día 17/07/2017 se presenta en este Registro, bajo el asiento 861 del diario 77, un mandamiento expedido el día catorce de julio del año dos mil diecisiete, por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia número 4 de Vélez-Málaga, por el que en procedimiento de medidas cautelares previas 411/2.017, seguido en dicho Juzgado contra C. P. F., a instancias de A. L. A., se ordena se tome anotación de demanda como medida cautelar, a favor de A. L. A. sobre las fincas números 15.120, del término municipal de Vélez-Málaga 02, 15.121, del término municipal de Vélez-Málaga 02 y 43.998, del término municipal de Vélez-Málaga Común, únicas pertenecientes a esta demarcación registral.—Segundo: Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe se han apreciado algunos defectos que impiden la total del mismo, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho Primero.—Con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad el título presentado, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos, por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro. Añade el artículo 100 del Reglamento Hipotecario: “La calificación de los Registradores de los documentos expedidos por la

autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, y a los obstáculos que surjan del Registro". Segundo.—En este caso se presenta el documento antes relacionado, en el que se ordena se tome anotación de demanda entre otras, sobre la finca, 43.998 del término municipal de Vélez-Málaga Común, resultando de los libros del Registro, que la citada finca, fue adquirida por la demandada, por compra en estado civil de soltera. Siendo el objeto de la demanda la nulidad del testamento otorgado por don A. A. P., esposo de la demandada, en aras de que se declarara además el derecho de la actora como heredera única universal en línea descendente del citado señor, sin perjuicio del derecho que corresponda a la viuda, y no solicitándose en el mandamiento la anulación de la inscripción, o de la compra, o el dominio de dicha finca, o la constitución, modificación, o extinción de un derecho real sobre tal finca, ha de concluirse que no estamos ante uno de los supuestos del Artículo 42 de la Ley Hipotecaria, para la práctica de la referida anotación de demanda, no siendo admisible la anotación solicitada, ya que en ningún caso, la declaración de nulidad del citado testamento afectaría a la repetida finca 43.998. Todo ello de conformidad con la R.D.G.R. de ocho de febrero de dos mil cinco.—Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, acuerdo: 1. Suspender la anotación del precedente documento, respecto de la finca 43.998 del archivo común de Vélez-Málaga; no se solicita anotación de suspensión. 2. Practicar, con fecha de hoy, la anotación de demanda a que se contrae el precedente mandamiento, respecto de las otras dos fincas que comprende el documento, pertenecientes a la demarcación de este Registro, como sigue: (...) 3. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión/denegación conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones. 4. Contra esta calificación cabe: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Santiago Aliaga Montilla registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 2 a día veintinueve de julio del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. J., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña M. A. L. A., interpuso recurso el día 30 de agosto de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Vélez-Málaga se sigue procedimiento ordinario en el que se solicita la nulidad del testamento de don A. A. P. y la declaración del derecho de la actora como heredera universal, y Que, con posterioridad, se ha incoado el procedimiento de medidas cautelares en el que se ha solicitado la anotación preventiva que el Registro de la Propiedad rechaza, obviando que la vivienda objeto de la solicitud se adquirió en agosto de 1983 gravada con un préstamo hipotecario que se pagó prácticamente en su totalidad, constante el matrimonio regido por el sistema de gananciales de la demandada celebrado en enero de 1984, por lo que existe un claro y evidente derecho de crédito a favor de la herencia y, en consecuencia, de su representada, acompañándose copia del certificado de matrimonio entre el causante y la demandada, y Segundo.—Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (con cita de Resoluciones) ha superado el tenor literal del artículo 42 de la Ley Hipotecaria permitiendo la toma de razón de anotaciones de demanda de crédito pero con trascendencia real; Que el procedimiento principal insta la nulidad del testamento en el que el causante declaró no tener descendencia; Que en el procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Vélez-Málaga se ha declarado por sentencia, que se acompaña, la filiación no matrimonial de la actora respecto del causante; Que, de lo anterior, se desprende que la acción planteada puede tener trascendencia real por cuanto respecto de la finca registral número 43.998, puede surgir un derecho de crédito a favor del caudal hereditario dado que la vivienda se pagó constante matrimonio y a costa del caudal común, y Que se acompaña también copia del testamento del causante.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 12 de septiembre de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resulta, que notificado el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Vélez-Málaga del recurso interpuesto, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 658, 743, 763, 814 y 912 del Código Civil; 14, 16, 18, 42.1.º.6.º y 10.º, 43.1.º y 46 de la Ley Hipotecaria; 727.5 y.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 septiembre de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 5 de marzo de 2004, 10 de marzo, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, 12 de marzo de 2008, 12 de junio de 2009, 22 de enero y 11 de agosto de 2011, 2 de julio de 2013, 23 de noviembre de 2016 y 10 de julio, 15 de septiembre de 2017.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento de toma de razón de anotación de demanda sobre tres fincas en virtud de auto recaído en procedimiento de medidas cautelares. Del auto resulta el ejercicio por la actora de acción de nulidad de un testamento constituyendo pretensión de la actora que, como consecuencia de la declaración de nulidad, se le reconozca el carácter de heredera universal. El auto concede la medida cautelar solicitada de anotación preventiva sobre las fincas que especifica por haber sido adquiridas por la titular registral, la demandada, a consecuencia de la sucesión testada cuyo título es objeto de la anotación.

El registrador practica la anotación sobre dos de las tres fincas a que se refiere el auto. Respecto de la tercera califica negativamente por tratarse de una finca adquirida por la demandada en estado de soltera y por título de compraventa. La recurrente entiende lo contrario pues, afirma, la finca fue adquirida gravada con un préstamo cuyo importe se satisfizo constante matrimonio de donde resulta evidente la posible existencia de un crédito de liquidación a favor de la herencia que justifica la toma de razón de la demanda, y que la actora ha obtenido sentencia a su favor, que se acompaña, por la que se reconoce la filiación no matrimonial respecto del causante de donde derivan las actuaciones posteriores.

2. Del contenido del auto judicial por el que se concede la medida cautelar resulta que la medida se extiende a las fincas adquiridas por la demandada por el título de sucesión derivado del testamento impugnado, al decirse expresamente que «(...) anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad, en concreto sobre tres fincas propiedad que figuran inscritas en favor d ella en virtud de título de herencia, procedente del causante A. A. Respecto de estas tres fincas, incluidas en el patrimonio dejado por el difunto a su muerte solicita la actora su derecho de dominio (...)». La recurrente afirma que debe comprenderse también la finca adquirida por la demandada en estado de soltera y por título de compra porque el préstamo en el que se subrogó fue satisfecho con cargo a la sociedad de gananciales de donde puede resultar un crédito de liquidación. Nada de esto resulta de la documentación presentada a calificación.

Es en la vía de recurso en donde se pretende hacer valer esta circunstancia y cuando se aporta determinada documentación de la que, a su juicio, resultan las circunstancias necesarias para la toma de razón. Dicho motivo no puede ser amparado por este Centro Directivo. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «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».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 25 de julio de 2017, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente

de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

También ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y que han sido aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la Propiedad o Mercantil al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

3. Es cierto, como pone de relieve el escrito de recurso, que la doctrina de este Centro Directivo, recogida en las Resoluciones relacionadas en los «Vistos», ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no sólo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral.

Sin prejuzgar en absoluto si de la documentación presentada junto al escrito de recurso resultan las circunstancias precisas para la toma de razón de la demanda, lo que resulta indiscutible es que no es así en cuanto a la documentación presentada a calificación. De esta resulta que la medida cautelar se concede en el ámbito del ejercicio de la acción de nulidad de un testamento y que se extiende a las fincas adquiridas como consecuencia de las adjudicaciones llevadas a cabo por tal título pues de estimarse la pretensión de nulidad y decaer el título sucesorio decaerían igualmente las adjudicaciones de él derivadas.

De la documentación presentada y calificada no resulta que la medida cautelar se extienda a fincas adquiridas por un título distinto, ni que como consecuencia del ejercicio de acción alguna esté en cuestión el carácter privativo de la finca, ni, en definitiva, que pueda existir una mutación jurídico real que justifique la toma de razón de una anotación preventiva de demanda. Procede en consecuencia la desestimación del recurso, siendo preciso que por el Juzgado se aclare si la medida cautelar es igualmente extensible a la finca adquirida en estado de soltera por la demandada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados.

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, 20 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.