

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 5158** *Resolución de 17 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Valdepeñas, por la que se suspende la inscripción de una finca a favor de una sociedad y la anotación preventiva del embargo a favor de la Hacienda Pública sobre la misma finca, por la razón de que la documentación presentada no es título directamente inscribible.*

En el recurso interpuesto por don A. B. S., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Valdepeñas, don Antonio Palacios Herruzo, por la que se suspende la inscripción de la finca registral número 64.878 a favor de «RA de Gestión Tributaria, SL», y la anotación preventiva del embargo a favor de la Hacienda Pública sobre la misma finca, por la razón de que la documentación presentada no es título directamente inscribible.

Hechos

I

Mediante escrito firmado por doña M. D. R. M., técnica de Hacienda, se exponía que se ha obtenido sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Ciudad Real, que se incorporaba y era firme, que estimaba la demanda interpuesta por la Agencia Estatal de Administración Tributaria frente a «RA de Gestión Tributaria, SL», y se solicitaba la inscripción de la finca registral número 64.878 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas a favor de la entidad demandada, en virtud de dicha sentencia, y, una vez inscrita a nombre de la misma, que se anotase el embargo ordenado sobre la misma finca a favor de la Hacienda Pública, en virtud de la diligencia de embargo de fecha 19 de mayo de 2017, de la Delegación Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Castilla-La Mancha.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado por correo a las 14:21:07, el día 01/07/2025 generando el asiento 2343 del Diario 2025, resultan los siguientes:

Hechos.

Se solicita la práctica de las operaciones registrales dirigidas a “que se lleve a cabo la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad a nombre del titular que figura y se declara en la sentencia... por el 100 % del pleno dominio.” Se acompaña la referida sentencia, junto con una diligencia de ordenación que señala la firmeza de la misma. Son circunstancias relevantes para la presente, las siguientes:

I. La sentencia acompañada dirime, en procedimiento ordinario, la cuestión referida a la verificación del ejercicio de una opción de compra –consta inscrita en el historial de

la finca– y condena, literalmente, a la entidad demanda a inscribir el bien inmueble, registral 64.878 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas, con Idufir 130100000787171, en virtud de la opción de compra ejercitada frente al titular registral el 21 de noviembre de 2012. No contiene la sentencia ni la declaración de dominio –propia de la acción declarativa de dominio, título, en su caso, directamente inscribible, incluso apto para la inmatriculación, 204 LH–, ni sule la voluntad del demandado condenado para la redacción del título inscribible que documente el ejercicio de la opción de compra –posibilidad prevista por el artículo 708 LEC–. No constituye, por tanto, la sentencia título inscribible.

El documento administrativo presentado solicita la práctica de la inscripción en base a la referida sentencia que, como se afirma, no es título hábil al efecto, como tampoco lo es el propio documento administrativo que constituye más un oficio que un mandamiento y, aún en este último caso, no documenta el negocio que implica la adquisición cuya inscripción se pretende.

II. Se acompaña sentencia que se aporta en testimonio. Aparece un pie de firma digital que no se puede comprobar, una firma que coincide con la identidad del juez que dicta la sentencia y una segunda firma de cuya relación de autoridad no se puede hacer comprobación. No contiene el documento administrativo que incorpora la sentencia aseveración alguna sobre las firmas que puede suplir la comprobación en sede de calificación registral, por ejemplo, a través de un CSV. El documento, por tanto, no es apto por no aportarse en el adecuado vehículo formal y por la imposibilidad de conocer la identidad y autoridad de los firmantes.

III. Adicionalmente, aunque se acompaña la declaración de firmeza, la sentencia se ha dictado en rebeldía de la mercantil demandada y no constan transcurridos los plazos señalados en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la rescisión de las sentencias así dictadas sin la interposición de recurso o su desestimación en legal forma.

Fundamentos de Derecho.

Primero. General. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Tratándose de documentos administrativos la calificación se extiende, además, según el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, “a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido”, “a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento”, “a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”. Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 25 de junio de 2005, si se compara el artículo 99 con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en los documentos administrativos al Registrador le compete el control sobre los trámites e incidencias esenciales del procedimiento o expediente.

Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende, además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a “la competencia del Juzgado o Tribunal”, y a “la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado”. Como ha declarado la Dirección General de la Fe Pública y Seguridad Jurídica en reiteradas resoluciones, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral. En la de 19 de febrero de 2007 señala que entre esas exigencias de nuestro sistema registral está “la debida determinación del asiento” a

practicar. Así “la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión”.

Segundo. Con relación a inaptitud de la documentación presentada como título directamente inscribible en sentido material. Se ha de partir de la interpretación coordinada del artículo 3 de la Ley Hipotecaria con el fundamental, a los efectos que nos ocupan, artículo 33 del Reglamento Hipotecario 33 RH: “Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.” Como se ha expuesto en los hechos, la documentación presentada no contiene el ejercicio de la opción de compra de la que dimana la titularidad, solamente el mandato judicial por condena de que el demandado inscriba. De este modo, la ejecución de la sentencia, en sus propios términos, pasaría porque el demandado presente al Registro la documentación necesaria para la inscripción por la que se le ha condenado a pasar.

Tercero. Con relación a inaptitud de la documentación presentada como título directamente inscribible desde un punto de vista formal. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que “para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en..., ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o...” El artículo 317 de la LEC señala que “A efectos de prueba en el proceso, se consideran documentos públicos: 1.º Las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Letrados de la Administración de Justicia.” El artículo 1216 del Código Civil prevé que “Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley.” La interpretación de conjunta de estos preceptos hace que deba entender que los títulos inscribibles deben acogerse a la normativa que les dota de la debida condición de instrumento público. Se presenta sentencia, en apariencia, firmada por el Juez y por otra persona cuya competencia, autoridad o cargo se desconoce, no testimonio de la misma que es el cauce formal propio.

Falta el testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia que ostenta la fe pública en sede judicial tal y como prevé el artículo 145.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en particular el punto 3.º del referido apartado y que como acto de comunicación procesal exige el artículo 149 del mismo texto legal, así: “5.º Mandamientos, para ordenar el libramiento de certificaciones o testimonios y la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles, de Buques, de ventas a plazos de bienes muebles, notarios, o funcionarios al servicio de la Administración de Justicia.” Esto último se completa con la previsión del artículo 257 de la Ley Hipotecaria que prevé que para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el juez, tribunal o secretario judicial –hoy el Letrado de la Administración de Justicia–, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias, de lo que parece deducirse que el artículo no exige mandamiento cuando se trate de ejecutorias –vid. Resolución de la Dirección General de Segundad Jurídica y Fe Pública de 24 de marzo de 2004–entendiendo por ejecutoria el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme – artículo 245 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial–.

Se considera que la firma digital del documento por el Magistrado que la dicta y que, sin duda, puede dar lugar a entender la integridad del contenido y la identidad del firmante, no puede enervar la aplicación de la norma que prevé las solemnidades a seguir para la instrumentación de las resoluciones judiciales y el vehículo formal para su acceso al Registro de la Propiedad, máxime, cuando la firma no ha podido ser comprobada, ni de la documentación presentada resulta que tal comprobación se haya realizado.

Cuarto. Con relación a la no acreditación del haber transcurrido los plazos para ejercicio de la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía. Para que sea inscribible una sentencia dictada en rebeldía del demandado, como en el caso que nos ocupa, incluso aunque en ella se diga que es firme, es preciso –artículo 524.4 Ley de Enjuiciamiento Civil– que hayan transcurrido, a partir de la notificación de la sentencia, los plazos de posible ejercicio por éste de la acción de rescisión que prevé el artículo 502 Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, tanto el de veinte días o cuatro meses –según la notificación hubiera sido personal o por edictos– como el de dieciséis meses –en caso de subsistencia de la situación de fuerza mayor que hubiese impedido la comparecencia del rebelde al juicio–. Es lo relevante el transcurso de dichos plazos sin que conste el ejercicio de la acción rescisoria o, en su caso, la su ejercicio y desestimación. A este respecto, el transcurso de los plazos debe figurar en el propio documento judicial presentado a inscripción, o en otro documento que lo complemente, siendo insuficiente. Es competencia del órgano judicial ante el que se haya seguido el procedimiento aseverar, tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de estos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria. Esta doctrina es indiscutida y se basa en la mejor interpretación de las normas señaladas y las resoluciones de la Dirección General de la Fe Pública y Seguridad Jurídica, entre otras, citando solo las más recientes, dos de 8 de enero, 31 de enero, 6 de junio, 26 de julio o 2 de octubre de 2024. De todo lo dicho debe entenderse que hasta tanto se acrediten los extremos señalados, de conformidad con el artículo 524, no dará lugar a asiento de inscripción, en su defecto, y siempre que sea posible y solicitado, se podrá practicar anotación preventiva, lo que en el caso presente no es posible.

En su virtud, pese al carácter subsanable de los defectos señalados en los Hechos II y III y sus Fundamentos Tercero y Cuarto, ante el carácter insubsanable del primer defecto señalado acuerdo denegar su inscripción, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes.

En su virtud,
Acuerdo.

Suspender su inscripción por el defecto anteriormente advertido, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes.

De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación (...)

El registrador de la Propiedad, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Palacios Herruzo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valdepeñas a día dos de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, y en cuanto al primero de los defectos, don A. B. S., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho.

- I (...)
- II De orden sustantivo.

Primero. De la congruencia de la sentencia con la demanda interpuesta y de la declaración de dominio (...)

La Sentencia dictada, tal y como se explicita en el antecedente de hecho primero, entra a valorar el fondo de la controversia jurídica, es decir, la identificación de la titularidad dominical, reconociéndola a favor de la demandada, para luego condenar a la demandada a su inscripción, circunstancia que no se ha producido por parte de la sociedad demandada.

Concluye el Juez de Instancia, en el sentido sostenido por la AEAT, que la sociedad deudora Ra Gestión Tributaria, SL ejerció la opción de compra pagando la última cuota a la acreedora, deviniendo en propietario y como consecuencia de ello podría inscribirse dicho derecho. No puede por tanto compartirse el pronunciamiento del Sr. Registrador en el que dice que de la documentación aportada no se infiere el ejercicio de la opción de compra, pues es la propia Sentencia la que lo declara probado.

La afirmación por parte del Sr. Registrador de que la Sentencia no contiene declaración de dominio implica, a nuestro juicio y dicho sea en estrictos términos de defensa, un enfoque parcial, limitado al sucinto contenido del fallo, y obviando que para el cumplimiento del mismo (inscripción del derecho, entiéndase, del pleno dominio a favor de la sociedad demandada) es requisito ineludible, explícitamente dictado por la Sentencia e implícitamente en el fallo, el reconocimiento de la propiedad a favor de la demandada Ra Gestión Tributaria, SL, pues en otro caso la Sentencia estaría ordenando a dicha sociedad la inscripción de un derecho imposible, ya que sin el previo reconocimiento del dominio, o escritura pública de ejercicio del a opción de compra, en su caso, no podría Ra Gestión Tributaria SL inscribir su derecho. Es decir, no puede el Juez ordenar a la parte demandada a la inscripción de un derecho dominical inexistente. Es por tanto preciso realizar un análisis global y omnicompreensivo del fallo y del contenido de la Sentencia para poder instar a su cumplimiento en su ámbito registral.

También afirma el Sr. Registrador que la sentencia no suple la voluntad del demandado condenado para la redacción del título inscribible. En este sentido, es preciso explicitar que si bien el contenido del fallo es la condena a la sociedad demandada a la inscripción de su derecho, es decir, el derecho de propiedad, lo cual no se ha producido por la pasividad de dicha parte, este hecho no es óbice para entender que la AEAT, una vez ya declarado el dominio a la luz de la Sentencia expuesta, en su condición de acreedor, y con la habilitación conferida por el art. 6 c) LH, que establece que la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente por, entre otros, quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, la AEAT puede, y debe, en atención al deber de asegurar el cobro de las deudas tributarias solicitar dicha inscripción, como paso previo al embargo y mandamiento efectuado. No se comparte en consecuencia la argumentación esgrimida por el Sr. Registrador manifestando que el documento administrativo no es título hábil al efecto, pues con independencia del mandato judicial a la parte demandada la AEAT como interesada en la inscripción también está legitimada para su solicitud (...)

Segundo. Incumplimiento de la normativa vigente para el procedimiento de ejecución. Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (...)

En consecuencia, y en atención a la interpretación que ha de darse al fallo dictado, es preciso señalar que no es preciso realizar una exhaustiva interpretación de su contenido para afirmar que lo que ordena el juez de manera indubitada es la materialización práctica, vía inscripción registral, de la declaración de dominio reconocida en la propia sentencia. Y no puede llegarse a otra conclusión pues la exigencia de inscripción sin estar amparada en un reconocimiento dominical sería de imposible cumplimiento por la parte demandada.

Entendemos pues que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el Sr. Registrador de la Propiedad aplica el artículo 100 del Reglamento Hipotecario de manera excesivamente restrictiva y obviando el fin pretendido y

explicitado por la Sentencia, vulnerando el principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa (...)

En su virtud, a ese Centro Directivo suplica, que tenga por presentado este escrito con su copia y documentos anejos, se sirva admitirlo y con él interpuesto el presente recurso gubernativo contra la calificación registral expuesta (...).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe el día 18 de agosto de 2025 confirmando la nota de calificación recurrida y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117 de la Constitución Española; 1.3.º, 2, 3, 18, 20 y 257 de la Ley Hipotecaria; 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 7, 9, 33, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General los Registros y del Notariado de 18 de marzo y 21 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020, 29 de junio y 27 de abril de 2021 y 4 de septiembre de 2023.

1. Es objeto de este expediente determinar si es título hábil para inscribir la finca 64.878 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas a favor de «RA de Gestión Tributaria, SL», una sentencia dictada en un procedimiento ordinario en el que la Agencia Estatal de Administración Tributaria ejercita la acción subrogatoria del artículo 1111 del Código Civil, a fin de poder obtener la anotación preventiva de embargo sobre la citada finca. La sentencia declara probado que la demandada, «RA de Gestión Tributaria, SL», ejercitó el derecho de opción de compra sobre la citada finca, si bien no llegó a inscribir tal adquisición en el Registro de la Propiedad, y falla condenar a la entidad demandada a inscribir el bien inmueble, registral 64.878 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas, como de su titularidad en dicho Registro, en virtud de la opción de compra ejercitada frente a la titular registral el día 21 de noviembre de 2012.

La Agencia Estatal de Administración Tributaria, como demandante, presenta dicha sentencia en el Registro competente, solicitando la inscripción de la finca 64.878 a nombre de la demandada, y la anotación del embargo anotado sobre la misma finca en el expediente administrativo seguido contra «RA de Gestión Tributaria, SL».

El registrador deniega la inscripción por varios defectos, de los cuales sólo se recurre el primero: que la documentación presentada no es título directamente inscribible, puesto que no contiene el ejercicio de la opción de compra de la que dimana la titularidad, solamente el mandato judicial por condena de que el demandado inscriba. De este modo, la ejecución de la sentencia, en sus propios términos, pasaría porque el demandado presente al Registro la documentación necesaria para la inscripción por la que se le ha condenado a pasar.

Por su parte, el recurrente alega que la calificación del registrador excede del ámbito permitido por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; que, si bien el contenido del fallo es la condena a la sociedad demandada a la inscripción de su derecho, una vez ya declarado el dominio a la luz de la Sentencia expuesta, en su condición de acreedor, y con la habilitación conferida por el artículo 6.c) de la Ley Hipotecaria, la Agencia Estatal de Administración Tributaria puede, y debe, en atención al deber de asegurar el cobro de las deudas tributarias solicitar dicha inscripción, como paso previo al embargo y mandamiento efectuado; y que el principio de rogación debe flexibilizarse cuando se trata de sentencias judiciales, y así lo ha reconocido la Dirección General, instando a que los titulares de los Registros actúen de oficio, evitando con ello la aplicación de un excesivo rigor formalista, si del contenido de la Sentencia no se albergan dudas de su alcance.

2. Uno de los principios fundamentales de nuestro ordenamiento hipotecario es el principio de titulación pública o auténtica, regulado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que dispone que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

Ahora bien, este Centro Directivo siempre ha declarado (recientemente en Resolución de 27 de abril de 2021), que el principio de legalidad está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, que han de cumplir una doble exigencia: formal (titulación auténtica del artículo 3 de la Ley Hipotecaria), y material (que contenga un acto o contrato inscribible conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria y concordantes); pero ello no significa que el acto o contrato inscribible pueda estar consignado indistintamente en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, sino en el documento que legalmente sea el propio o congruente con la naturaleza del acto inscribible.

3. Entrando en el estudio del defecto objeto del recurso, también es doctrina reiterada de Centro Directivo que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro, siempre que de este no resulten obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma.

Pero a diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. Cuando la sentencia impone una obligación de hacer, no es aquella el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En tal caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado.

4. En el caso del presente recurso, de la sentencia aportada resulta con claridad que el objeto del fallo es «condenar a la entidad demandada a inscribir el bien inmueble, registral 64.878 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas, como de su titularidad en dicho Registro de la Propiedad, en virtud de la opción de compra ejercitada frente a la titular registral el 21 de noviembre de 2012».

En consecuencia, para que dicha titularidad sea inscrita en el Registro, será preciso que la entidad demandada otorgue la titulación necesaria para ello, documentando públicamente la adquisición de la finca, o en su defecto, lo haga la autoridad judicial en ejecución de sentencia, supliendo la correspondiente declaración de voluntad, conforme al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Este artículo 708 de la Ley de enjuiciamiento Civil dispone lo siguiente:

«Condena a la emisión de una declaración de voluntad.

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 Letrado de la Administración de Justicia 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.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos.

2. Si, en los casos del apartado anterior, no estuviesen predeterminados algunos elementos no esenciales del negocio o contrato sobre el que deba recaer la declaración

de voluntad, el tribunal, oídas las partes, los determinará en la propia resolución en que tenga por emitida la declaración, conforme a lo que sea usual en el mercado o en el tráfico jurídico.

Cuando la indeterminación afectase a elementos esenciales del negocio o contrato sobre el que debiere recaer la declaración de voluntad, si ésta no se emitiera por el condenado, procederá la ejecución por los daños y perjuicios causados al ejecutante, que se liquidarán con arreglo a los artículos 712 y siguientes.»

No cabe duda de que la Agencia Estatal de Administración Tributaria está legitimada, conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria, para solicitar la inscripción del cambio de titularidad; pero para ello debe presentar la documentación adecuada, es decir, el título público que contenga el negocio jurídico en cuya virtud se produce tal cambio, esto es, el título inscribible, en los términos de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

Tal calificación por parte del registrador es conforme con el ámbito y los límites de su obligación legal que impone el artículo 100 de la Ley Hipotecaria; de hecho, reinterpretar la voluntad del juez o realizar una cosa distinta de lo ordenado supondría una extralimitación de sus competencias.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral negativa recurrida, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 17 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.