

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**17146** *Resolución de 7 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Vielha, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por doña N. E. O. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Vielha, don David Coll Pol, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme (demanda de elevación a escritura pública de contrato privado).

#### Hechos

I

Mediante sentencia firme, dictada el día 29 de julio de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vielha e Mijaran en el procedimiento ordinario número 386/2023-MA, se estimó íntegramente la demanda formulada por la representación procesal de doña N. E. O. frente a «Rentas y Explotaciones Inmobiliarias, SA», y «se acuerda elevar a público el contrato de compraventa de 20 de junio de 1989, de derecho de uso en régimen de multipropiedad y al correspondiente otorgamiento de la escritura de compraventa de derecho de uso sobre las fincas descritas en el expositivo primero a nombre de los compradores D. J. E. O. y D.<sup>a</sup> E. O. L. [padres de la demandante] y que hoy se encuentran inscritas en el registro de la Propiedad de Vielha identificadas como: – Finca 3916 (...) periodo 5 (...) – Finca 3687 (...) periodo 7».

II

Presentada el día 21 de enero de 2026 testimonio de la sentencia firme en el Registro de la Propiedad de Vielha, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 318/2026 Asiento n.º: 127 Diario n.º: 2026

Fecha presentación: 21/01/2026

Clase documento: judicial

Fecha: 03/10/2024

Autoridad: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Vielha e Mijaran. N.º procedimiento ordinario: 386/202-MA

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: veintiuno de enero del año dos mil veintiséis, aportada documentación 02 de febrero 2026.

Datos sobre su presentación en el Registro

Entrada número: 318. Asiento n.º: 127. Diario n.º: 2026. Fecha presentación: veintiuno de enero del año dos mil veintiséis.

#### Hechos

1. Se presenta un Testimonio de la Sentencia número 106/2024, firme, mediante el cual se estima íntegramente la demanda formulada por Doña N. E. O. frente a “Rentas y Explotaciones Inmobiliarias S.A.” y se acuerda elevar a público el contrato privado de compraventa de fecha 20 de junio de 1989, de derecho de uso sobre las fincas 3.916 y 3.698 de Tredós, períodos 5 y 7 en régimen de multipropiedad y al correspondiente

otorgamiento de la escritura de compraventa de derecho de uso sobre las citadas fincas a nombre de los compradores Don J. E. O. y Doña E. O. L.

2. Se acompaña contrato privado suscrito en Barcelona el día 20 de junio de 1988 [sic], por "Rentas y Explotaciones Inmobiliarias S.A." y Don J. E. O. y Doña E. O. L.

3. Falta la escritura pública de compraventa mediante la cual se eleva a público dicho contrato privado de compraventa.

#### Fundamentos de Derecho

1. Es competencia y obligación del Registrador calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro (art. 18 Ley Hipotecaria).

2. La calificación por 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 hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, art. 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Artículo 3 de la L.H.

– Artículo 33 del R.H.

– Artículos 206 a 209 y 708 de la L.E.C.

#### Resolución

En consecuencia, este Registrador ha acordado suspender la inscripción solicitada de conformidad con los expresados hechos y fundamentos de derecho.

Contra la presente calificación (...)

En Vielha, a fecha de la firma electrónica abajo indicada El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David Coll Pol registrador/a titular de Registro de Vielha a día veintitrés de febrero del dos mil veintiséis».

#### III

El día 11 de marzo de 2026, se presentó instancia en la que se solicitaba la aplicación del cuadro de sustituciones y, subsidiariamente, la interposición de recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Correspondió la calificación sustitutoria a la registradora de la Propiedad de Tremp, doña María Pilar Ballesteros Jerez, quien confirmó, el día 30 de marzo de 2026, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vielha.

#### IV

El escrito de recurso interpuesto por doña N. E. O. es del siguiente tenor:

«N. E. O., (...) actuando en mi propio nombre y comparezco y, como mejor proceda en Derecho,

Digo

Que, por medio del presente escrito, formulo solicitud de aplicación de cuadro de sustituciones para calificación por registrador sustituto respecto del título presentado en ese Registro bajo entrada 318/2026 Asiento 127, Diario 2026 y subsidiariamente, para el caso de no prosperar la calificación sustitutoria o de resultar ésta negativa, recurso frente

a la calificación negativa emitida, por el Registro de la Propiedad de Vielha, firmada electrónicamente el pasado 23 de febrero de 2026 y notificada el pasado 27 de febrero de 2026 por el Registrador D. David Coll Pol, recaída sobre el asiento de presentación Entrada 318/2026, Asiento 127, Diario 2026, relativa al testimonio de la Sentencia n.º 106/2024 con expresión de firmeza, dictada en el Procedimiento ordinario 386/2025-MA del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Vielha e Mijarán, de fecha 29 de julio de 2024, por la que se estima íntegramente la demanda y se acuerda elevar a público el contrato privado de compraventa y expedir testimonio “para que sirva de título a efectos de llevar a cabo la inscripción y cancelación que en ella se acuerda”, todo ello con base en los siguientes:

#### Hechos:

Primero.—Presentación del título y objeto de la inscripción solicitada.

Que con fecha 21 de enero de 2026 se presentó en el Registro de la Propiedad de Vielha testimonio de la Sentencia n.º 106/2024, firme, dictada en el Procedimiento ordinario 366/2023-MA, solicitando su acceso registral respecto de los derechos de aprovechamiento por turno identificados en la propia resolución, relativos a las fincas registrales 3916 (periodo 5, departamento [...]) y 3687 (periodo 7, departamento [...]), ambas del Registro de la Propiedad de Vielha.

Segundo.—Contenido relevante de la Sentencia testimoniada.

La Sentencia n.º 106/2024 de 29 de julio de 2024 estima íntegramente la demanda formulada por Doña N. E. O. frente a Rentas y Explotaciones Inmobiliarias, S.A. y acuerda elevar a público el contrato de compraventa de 20 de junio de 1989. de derecho de uso en régimen de multipropiedad y al correspondiente otorgamiento de la escritura de compraventa de derecho de uso sobre las fincas descritas, a nombre de los compradores D. J. E. O. y D. E. O. L.; imponiendo costas a la demandada. Asimismo, dispone expresamente que, firme la resolución, “expídase testimonio literal de ella, para que sirva de título a efectos de llevar a cabo la inscripción y cancelación que en ella se acuerda”.

Tercero.—Calificación negativa recurrida y defecto apreciado.

El Registrador acuerda suspender la inscripción solicitada, indicando como defecto que “Falta la escritura pública de compraventa mediante la cual se eleva a público dicho contrato privado de compraventa”, citando, entre otros, LH art. 3, RH art. 33 y LEC art. 206 a 209 y 708.

Cuarto.—Disconformidad con la calificación.

Se entiende que la calificación negativa no es conforme a Derecho, al exigir como presupuesto de inscripción la previa escritura pública de compraventa de elevación a público del contrato, pese a existir Sentencia firme, testimoniada, que acuerda la elevación, a público y declara expresamente que el testimonio sirve como título para la inscripción registral de lo acordado.

#### Fundamentos de Derecho

1. Derecho del interesado a instar la calificación por registrador sustituto y plazo de ejercicio

La legislación hipotecarla reconoce al interesado, en caso de calificación negativa total o parcial, el derecho a solicitar la intervención del registrador sustituto del cuadro de sustituciones para obtener una nueva calificación, debiendo ejercitarse este derecho dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa y durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y documentación complementarla. (LH art. 19 bis).

2) Naturaleza y alcance de la calificación sustitutoria: segunda calificación ceñida a los defectos apreciados

La intervención del registrador sustituto se configura como una auténtica segunda calificación, de carácter potestativo, orientada a revisar la procedencia del despacho del título. Dicha calificación debe ceñirse a los defectos señalados por el registrador

sustituido, sin que el sustituto pueda añadir nuevos defectos distintos, y, si la calificación sustitutoria fuera negativa, el título debe devolverse al interesado para, en su caso, interponer recurso frente a la calificación del registrador sustituido, ceñido a los defectos confirmados. (LH art. 19 bis).

3) Tramitación de la solicitud: comunicaciones, suministro de información registral y plazo de calificación

El procedimiento para instar la intervención del registrador sustituto exige que, solicitada la intervención dentro de plazo, el registrador sustituto lo comunique al registrador sustituido y solicite la información registral completa necesaria, debiendo el registrador sustituido suministrarla en el mismo día o en el día hábil siguiente y continuar informando durante los diez días hábiles siguientes sobre cualquier circunstancia registral que pudiera afectar al despacho del asiento. El registrador sustituto debe calificar en el plazo máximo de quince días desde la aportación completa de la documentación. (RD 1039/2003 art. 6).

4) Subsidiariedad: recurso gubernativo potestativo ante la Dirección General frente a la calificación negativa

Subsidiariamente, y para el supuesto en el que la calificación sustitutoria pueda resultar negativa o confirme el defecto, interesa a mi derecho presentar recurso frente a la Dirección General de Registros y notariado en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I.—Competencia, objeto del recurso y legitimación

La nota de calificación negativa es recurrible por la vía del recurso gubernativo, siendo objeto del recurso exclusivamente la procedencia o improcedencia de la suspensión de la inscripción acordada por el registrador. Están legitimados para recurrir quienes lo estén para instar la inscripción o tengan interés en asegurar sus efectos, así como quienes acrediten representación, conforme al régimen legal de recursos contra calificaciones registrales. (LH art. 19 bis; LH art. 325)

II.—Plazo y forma de interposición. Presentación del recurso

El recurso gubernativo debe interponerse en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación, mediante escrito que identifique la calificación recurrida y exprese los hechos y fundamentos de derecho, presentándose en el Registro que calificó u oficinas habilitadas, con arreglo al procedimiento legalmente previsto, (LH art. 326; LH art. 327)

III.—Principio de titulación auténtica y aptitud del testimonio judicial como título inscribible

El principio de titulación auténtica exige documento público para el acceso registral, pero el testimonio expedido por la Letrada de la Administración de Justicia de una sentencia firme es documento auténtico y título idóneo para provocar asientos registrales cuando de su contenido resulte la mutación jurídico-real inscribible y se cumplan las exigencias registrales. En el caso, el título presentado es un testimonio de sentencia firme que acuerda la elevación a público y el otorgamiento a favor de los compradores, y además ordena expresamente que el testimonio sirva de título a efectos registrales, por lo que no procede supeditar su inscripción a la previa aportación de una escritura pública adicional cuando la propia Sentencia constituye el soporte formal auténtico presentado para su acceso registral. (LEC art. 521)

IV.—Límites de la calificación registral de documentos judiciales y prohibición de revisión del fondo

La calificación registral de documentos judiciales queda limitada a la competencia del órgano judicial, la congruencia del mandato con el procedimiento, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro; sin extenderse al fondo de la resolución judicial. En este marco, no resulta ajustado a dichos límites convertir en “obstáculo” la exigencia de un documento (escritura de elevación a público) que precisamente constituye el objeto del pronunciamiento judicial y cuya efectividad registral se pretende a través del testimonio de Sentencia firme, presentado como título auténtico. (RH art. 100).

V.–Improcedencia de exigir escritura pública adicional cuando existe sentencia firme constitutiva con eficacia registral

Las sentencias constitutivas firmes pueden permitir inscripciones y modificaciones en registros públicos mediante su certificación y, en su caso, mandamiento judicial oportuno, sin necesidad de despacho de ejecución. En el supuesto, la sentencia 109/2024 de 29 de julio de 2024 es firme, acuerda elevar a público el contrato privado y el otorgamiento a favor de los compradores y ordena la expedición de testimonio literal para que sirva de título a efectos de inscripción y cancelación acordadas. En consecuencia, la exigencia registral de una escritura pública previa de elevación a público, como requisito añadido, hace caso omiso al efecto previsto para la sentencia constitutiva firme como título apto para la inscripción, vacía de contenido el mandato judicial de expedir testimonio con finalidad registral y añade una exigencia innecesaria y reiterativa de lo ya ordenado en el título judicial: (LEC art. 521)

VI.–Carácter y efectos de la calificación negativa y exigencia de motivación suficiente.

La calificación negativa no declara la existencia o inexistencia del derecho, sino que expresa un criterio sobre la inscribibilidad del título presentado, y debe contener causas y motivación jurídica suficiente, no siendo bastante la mera cita de preceptos sin explicar su aplicabilidad concreta. En el caso, la nota se centra en afirmar la falta de escritura pública, sin razonar por qué el testimonio de sentencia firme, expresamente expedido para inscripción, no es título suficiente ni por qué sería imprescindible un título notarial adicional pese al mandato judicial (LH art. 19 bis; RH art. 101).

VII.–Procedencia de la revocación y práctica del asiento solicitado.

La finalidad del recurso es determinar si el título reúne los requisitos para su inscripción. Presentado testimonio de sentencia firme que acuerda la elevación a público, el otorgamiento a favor de los compradores y la expedición del testimonio como título registral, procede revocar la calificación y ordenar la práctica del asiento solicitado en los términos resultantes del título judicial, sin perjuicio de que el Registro, dentro de su función, exija únicamente las concretas circunstancias registrales imprescindibles que deriven de obstáculos registrales propiamente dichos.

Por lo expuesto,

Solicito al Ilmo. Sr. registrador de la Propiedad de Vielha

Que, teniendo por presentado este escrito, con sus documentos, se sirva admitirlo y, en su virtud, se tenga por solicitada, en tiempo y forma, la aplicación del cuadro de sustituciones y se proceda a la intervención de registrador sustituto para la emisión de calificación del título presentado bajo Entrada 318/2026, Asiento 127 del Diario 2026, dejándose constancia mediante el asiento correspondiente y realizándose las comunicaciones legalmente previstas, poniendo a disposición del registrador- sustituto la información registral completa necesaria y se efectúen las comunicaciones previstas reglamentariamente.

Otrosí digo,

Que para el supuesto en el que la calificación sustitutoria resultara negativa y el registrador sustituto confirmase total o parcialmente el defecto apreciado, y sin perjuicio de adecuar este escrito a los requisitos formales del recuso en el momento procesal oportuno, interpongo subsidiariamente recurso potestativo ante la Dirección General de Registros y Notariado frente a la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Vielha en el expediente registral relativo a la Entrada 318/2026, Asiento 127, Diario 2026, y previos los trámites legales, se dicte resolución por la que:

1- Se revoque la calificación negativa recurrida, declarando que el testimonio de la Sentencia n.º 106/2024 con declaración de firmeza es título suficiente para provocar la inscripción solicitada, sin necesidad de previa aportación de escritura pública de compraventa de elevación a público del contrato privado, al haberse acordado».

V

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. En el informe constaba lo siguiente: «En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y 3.5 de la Ley 5/2009, se ha dado traslado del recurso a la autoridad judicial que expidió el título, a los efectos de realizar las alegaciones que estime pertinentes».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil; 134, 492, 501, 502 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 143 y 144 del Reglamento Notarial; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de febrero de 1999 y 14 de noviembre de 2002; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 1993, 29 de octubre de 2001, 15 de febrero de 2005, 21 de febrero, 9 de abril, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre de 2008, 4 de mayo y 3 de junio de 2010, 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 y 21 de octubre de 2014, 21 de enero y 29 de mayo de 2015, 25 de enero y 12 de mayo de 2016 y 18 de marzo de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de junio de 2021.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El día 21 de enero de 2026, con número de asiento 127 del Diario 2026, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vielha testimonio de la sentencia firme, de fecha 29 de julio de 2024, procedimiento ordinario número 386/2023-MA, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vielha e Mijaran.

En dicha sentencia se estimó íntegramente la demanda formulada por la representación procesal de doña N. E. O. frente a «Rentas y Explotaciones Inmobiliarias, SA», y se acuerda elevar a público el contrato privado de compraventa de fecha 20 de junio de 1989, por la que la entidad demandada vende a don J. E. O. y a doña E. O. L., padres de la demandante, las fincas registrales 3.916 y 3.687 de Tredòs, que se concretan en el derecho de utilización exclusiva temporal en régimen de propiedad durante los períodos 5 y 7 de departamento en conjunto edificado de multipropiedad, y que constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Vielha a nombre de la entidad demandada.

El antecedente primero de la sentencia indica: «La representación procesal de Dña. N. E. O. presentó escrito deduciendo demanda de juicio ordinario contra Rentas y Explotaciones Inmobiliarias, S.A., que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que se estimaron de aplicación, se suplicaba al Juzgado dictara Sentencia ordenando que se otorgase escritura pública, librándose mandamiento al Registro de la Propiedad. Todo ello, con expresa imposición de costas a la parte demandada». El demandado –indica la sentencia– fue declarado en rebeldía.

Tras el relato probatorio, la sentencia reza así: «Por todo lo expuesto, debe estimarse íntegramente la demanda, condenándose a la demandada a elevar a público el contrato de compraventa de 20 de junio de 1989, de derecho en uso en régimen de multipropiedad y al correspondiente otorgamiento de la escritura de compraventa de derecho de uso sobre las fincas descritas en el expositivo primero a nombre de los compradores D. J. E. O. y D.<sup>a</sup> E. O. L. y que hoy se encuentran inscritas en el registro de la Propiedad de Vielha identificadas como: (...)».

Y el fallo: «(...) se acuerda elevar a público el contrato de compraventa de fecha 20 de junio de 1989, de derecho de uso en régimen de multipropiedad y al correspondiente otorgamiento de la escritura de compraventa de derecho de uso sobre las fincas descritas (...)».

Después indica la sentencia: «(...) Firme esta resolución, expídase testimonio literal de ella para que sirva de título a efectos de llevar a cabo la inscripción y cancelación que en ella se acuerda (...)».

La calificación negativa, confirmada por la sustitutoria, deniega la inscripción, objetando:

«1. Se presenta un Testimonio de la Sentencia número 106/2024, firme, mediante el cual se estima íntegramente la demanda formulada por Doña N. E. O. frente a “Rentas y Explotaciones Inmobiliarias S.A.” y se acuerda elevar a público el contrato privado de compraventa de fecha 20 de junio de 1989, de derecho de uso sobre las fincas 3.916 y 3.698 de Tredós, períodos 5 y 7 en régimen de multipropiedad y al correspondiente otorgamiento de la escritura de compraventa de derecho de uso sobre las citadas fincas a nombre de los compradores Don J. E. O. y Doña E. O. L.

2. Se acompaña contrato privado suscrito en Barcelona el día 20 de junio de 1988 [sic], por “Rentas y Explotaciones Inmobiliarias S.A.” y Don J. E. O. y Doña E. O. L.

3. Falta la escritura pública de compraventa mediante la cual se eleva a público dicho contrato privado de compraventa».

La recurrente alega las motivaciones antes transcritas y concluye solicitando: «Se revoque la calificación negativa recurrida, declarando que el testimonio de la Sentencia n.º 106/2024 con declaración de firmeza es título suficiente para provocar la inscripción solicitada, sin necesidad de previa aportación de escritura pública de compraventa de elevación a público del contrato privado (...)».

2. Con carácter previo, y como en numerosas ocasiones ha declarado esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; sin que entre dichos extremos esté el fondo de la resolución, cuya revisión compete exclusivamente a los propios jueces y tribunales a través de los correspondientes recursos.

Dentro de los aspectos que, conforme al citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede y debe el registrador calificar cuando se presenta a inscripción un documento judicial, se halla el relativo a las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que surjan del Registro. Tratándose de documentos judiciales, no entra en el fondo de la resolución judicial, sino en si constituye título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hace referencia a la calificación registral de los obstáculos derivados de la legislación registral.

Consecuentemente cuando el registrador suspende la inscripción por entender que el testimonio de la sentencia no es el vehículo formal adecuado para el acceso al Registro, está actuando dentro del ámbito de sus facultades de calificación, y no vulnera la obligación general de respeto y cumplimiento de las resoluciones judiciales. En este caso, además, y a la vista de los extremos antes transcritos, no cabe albergar duda de que el fallo condena al demandado a una obligación de hacer, otorgar la escritura solicitada en el petitum de la demanda, por lo que el fallo es congruente con la pretensión procesal de la parte demandante antes indicada (cfr. artículo 100 Reglamento Hipotecario).

3. En cuanto a la cuestión que plantea el recurso, relativa a la posibilidad de que la sentencia que nos ocupa sea directamente inscribible en el Registro, este Centro Directivo tiene declarado que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro, si de éste no resultan 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, como en el presente caso, impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquélla 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.

A este respecto, como ha dicho esta Dirección General en Resoluciones como la de 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 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”».

Este precepto, bajo la denominación de «condena a la emisión de una declaración de voluntad», como declaró la Sala Primera del Tribunal Supremo en Sentencia de 14 de noviembre de 2002, establece un régimen especial de ejecución de sentencias que condenen a la emisión de una declaración de voluntad, las cuales, por incorporar un hacer personal, sólo son susceptibles de integración por el Juez, en caso de ausencia del hacer del sujeto obligado, si se dan los requisitos que el propio precepto exige.

4. 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, 3 de la Ley Hipotecaria y 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 compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado; y 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 bastará, en su caso, la resolución judicial que supla la declaración de voluntad unilateral del demandado, siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos.

5. Al hilo de lo hasta ahora expuesto, ha de apuntarse que lo que aquí ordena el juez no es precisamente inscribir a nombre de la demandante (nótese, además, que condena al demandado a elevar a público un contrato suscrito por los padres de aquella); pues claramente –como resulta de lo más arriba transcrito– lo que hace es condenar a la demandada a elevar a público un determinado contrato, que es lo que se pide en la demanda interpuesta. Por ello, es correcta la interpretación que de la

sentencia plasma el registrador en su nota, pues no otra cosa ha fallado el juez. Es la recurrente quien reinterpreta lo ordenado por el juez para concluir que la condena a elevar a público no implica elevar a público por el demandado, sino que en dicha condena hay un mandato implícito al registrador para que inscriba sin dicho otorgamiento.

En suma, 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 supla la voluntad del demandado. En este sentido pueden citarse también, a título ejemplificativo, las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de julio de 2010, 21 de junio de 2013, 18 de noviembre de 2015 y 2 de junio de 2016.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 7 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.