

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16346 *Resolución de 26 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3 a inscribir una escritura de aceptación y complemento de un título judicial británico.*

En el recurso interpuesto por don N. M. N. M. B., en nombre y representación de doña F. H. B., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de aceptación y complemento de un título judicial británico.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de septiembre de 2023 por la notaria de Ayamonte, doña Lourdes Barragán Maestre, con el número 860 de protocolo, doña F. H. B. aceptó la transferencia a su favor de una finca, complementando así una escritura autorizada el día 26 de julio de 2021 por el notario público de Londres, Reino Unido, don Nathan Woodcock, otorgada por un síndico designado por un Juzgado de Familia inglés, relativa a la transmisión de dicha finca como consecuencia de la orden de ese Juzgado.

II

Presentado dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Fructuoso Flores Bernal, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Tres, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8.185 del pasado año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

Primero. Se presenta telemáticamente el día 23 de septiembre pasado, causando en éste Registro el asiento de presentación número 1.481 del Tomo 159 del Libro Diario; escritura autorizada por la Notario de Ayamonte, Doña Lourdes Barragán Maestre, con igual fecha número 860 de su protocolo, por la que doña F. H. B. también conocida como F. B. acepta la transferencia a su favor de la finca 11.293 de este Registro, realizada mediante escritura autorizada el día 26 de julio de 2021, ante el Notario Público de Londres, Reino Unido, Don Nathan Woodcock, cuyo original traducido y apostillado se acompaña, junto con testimonio de la Orden dictada por el Juez Sr. Poole el día 8 de octubre de 2020.

Segundo. Dicho documento fue objeto de calificación desestimatoria con fecha 7 de diciembre de 2022 por los hechos y fundamentos de derecho que en dicha nota se indican.

Tercero. Que la documentación complementaria aportada como subsanación, ha sido tenido en cuenta y de ella se deduce que la calificación se refuerza y confirma en

todos sus fundamentos por lo que venimos en mantener la nota de calificación efectuada en la fecha antes indicada, que literalmente dice así:

Fundamentos de Derecho:

I. Del examen de la sentencia Jueza Parker, del día martes 18 de noviembre de 2008, se desprende que es un Tribunal de Familia y que existe una sola demandante y un solo demandado.—Del párrafo (01) se dice que se trata de una demanda interpuesta por un cónyuge, (esposa) en relación a los aspectos económicos del divorcio y que son de origen de Irán.

Que en el año 2003 negocian un acuerdo de separación (párrafo 06) y el 3 de diciembre de 2003 se presentó demanda de divorcio dictándose fallo divorcio condicional el 18 de agosto de 2004 (07).

No se observa que la Jueza examine su competencia para enjuiciar este asunto y lo fundamente jurídicamente; tampoco se motiva, ni fundamenta cual ha sido la Ley aplicable al caso y si se ha tenido en cuenta la ley personal de los iraníes; tampoco resulta fundamentado a quien corresponde la carga de la prueba ni se fundamenta como se prueban los hechos negativos.

A lo largo de toda la exposición se van examinando el valor patrimonial que se le atribuye al marido con informes que aporta la esposa y cuyo análisis jurídico no es de la competencia de este Registrador.—

En el párrafo (114) la jueza concluye que el marido posee un capital de al menos 44 millones de libras.—Que debe determinar una suma adecuada a las circunstancias y que podría ser un total de 20 millones de libras y por tanto la Jueza Parker considera que la demanda de 20 millones de libras ha sido correctamente establecida y que debería dictaminarse el pago de una suma global de 20 millones de libras.

Llegado a este punto es cuando entendemos que se trata de una acción, entre cónyuges en divorcio a efectos de evaluar la compensación económica que el marido debe satisfacer a la esposa y así resulta congruente con ello la Orden de la Jueza señora Parker, por la que concede a la demandante una compensación económica contra el primer y único (añado yo) demandado en ese juicio y en consecuencia emite otra orden de 18 de noviembre de 2008 de embargo preventivo a favor de la esposa y contra el marido.

Por lo que el fallo de la sentencia es congruente con el tipo de juicio que se desenvuelve en la esfera familiar y entre cónyuges divorciados y ante un Tribunal de Familia y que solo pretende la condena a uno de los cónyuges a que se indemnice y compense al otro consorte; condena este de carácter personal y pecuniario que no puede trascender a terceras personas ya que no entraron en el objeto del pleito.

No se discute la propiedad de bienes u otros derechos reales puesto que ello sería en otro juicio pertinente, con otros demandado y ante otro Tribunal.

Otro documento presentado a calificar es el referido al caso número FD05D04818 del Tribunal Superior de Familia y recoge la Orden de 8 de octubre de 2020.—En esta orden se hace referencia a una demandante y dos demandado y a los cuales en su considerando cuarto se dice que no se les da previo aviso a los demandados lo cual apunta a una indefensión judicial proscrita en nuestro ordenamiento jurídico, Artículo 24 de la Constitución Española.—En el (6) recoge una apreciación que la Jueza Parker no entra en discutir jurídicamente el atribuir propiedades en concreto a nadie y sí solo busca una hipotética valoración de bienes y esa valoración es que atribuye a uno de los cónyuges a efectos de calcular la indemnización compensatoria; por lo que en este sentido se desvían de las conclusiones de la sentencia principal o base y ello sin citación o audiencia de los demandados.

En el considerando 7, se recoge la Orden de la Jueza Parker de condena al primer demandado y solo el embargo preventivo contra el primer demandado.

En los apartados 8 y siguientes se ordena y nombra a D. E., receptor y le enumeran las facultades que posee y la forma de rendir cuentas pero está claro que todo ello es referido a la ejecución de la sentencia de la jueza señora Parker de 2008 ya referida, en

sus justos términos no pudiendo ir más allá de la condena que es solo al primer demandado y marido de la demandante.

Esta Orden de 8 de octubre de 2020, resulta incongruente con la sentencia de la jueza Parker además provoca indefensión judicial, (proscrita en nuestro ordenamiento jurídico) sobre todo en la segunda demandada.—Por lo que solo sería admisible para actuaciones contra el primer demandado y en los términos estrictos de la condena impuesta en el juicio principal, que además es la única que recoge el considerando 7 de la Orden de 8 de octubre de 2020.—

Por lo que no se aprecia en la Orden de 8 de octubre de 2020 que se hayan seguido actuaciones procesales equivalentes, (principio equivalencia) en el ordenamiento jurídico español como es el principio de indefensión procesal, (Artículo 24 de la Constitución Española); como es el principio de competencia judicial y de congruencia del fallo o decisión judicial con el objeto del pleito (así art.º 100 del Reglamento Hipotecario y concordantes) debiendo el Registrador apreciar la competencia del Tribunal y la congruencia del mandato con el procedimiento judicial en que se hubiere dictado.

De otra parte examinada la situación que publica el Registro de la Propiedad la finca objeto de venta, aparece inscrita a favor de M. H. E., con carácter privativo, que la adquirió por compra en el año 1999, antes de 2004 fecha del divorcio del señor F.—Que el titular registral es un tercero adquirente a título oneroso y protegido por la fe pública registral y debe ser mantenido en su adquisición y no removido contra su voluntad hasta que se dirijan acciones judiciales impugnando su acto de adquisición, en juicio procesalmente pertinente y ante un Tribunal competente.

Recordar que en materia de bienes inmuebles rige la “Lex Rei sitae” la Ley aplicable y la jurisdicción correspondiente se determina por el ordenamiento jurídico de España, artículos 9 y 10 del Código Civil, artículo 22 de LGPJ y concordantes.

El titular registral actual está protegido por la fe pública registral (Artículo 34 de la Ley Hipotecaria y concordantes) al haber adquirido en 1999 del anterior titular registral y será mantenido en su adquisición aunque se anule y resuelvan el derecho del transmitente por causas que no consten en el Registro.

Que procesalmente demandados en un juicio pueden haber varios pero ello no significa que condenados lo sean todos, debiendo de estar a los términos del fallo judicial, es decir se puede demandar a 200 pero resultar condenado solo uno; que quien debe afirmar que la sentencia es firme ha de ser el mismo Tribunal; que del examen de la sentencia jueza Parker, resulta que no es un juicio en que se discuta la propiedad de bienes, ni del fallo hace referencia alguna a la propiedad de los mismos.

II. No obstante el derecho extranjero ha de probarse y en este caso concreto el alcance interpretativo que tiene ser un segundo demandado y la competencia de un juicio matrimonial para apreciar derechos propiedad de terceros y así como la congruencia de la sentencia con el procedimiento judicial (artículos 36 y 100 Reglamento Hipotecario y concordantes).

III. Es doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública, (Ron de 20 de junio de 2013 en relación con el Rgt CE número 2201/2003 de 27 de noviembre de 2003, relativo a la competencia, el reconocimiento y ejecución resoluciones judiciales en materia por la que deroga el Rgt CE número 1347/2000 que el “reconocimiento incidental” que realiza el Registrador, como forma singular del reconocimiento general de Reglamentos Europeos- en los que se suprime el executor como son los que aquí interesan no excluyen la calificación, conforme al artículo 12 del Código Civil y remisión a la Ley Hipotecaria.

IV. La resolución judicial británica dictada en procedimiento divorcio CE número 2201/2003, no permite la aplicación Leg Cooperación Judicial Internacional. En base a los artículos 67 y 68 del acuerdo sobre retirada del Reino Unido de la Comunidad Europea de la Energía Atómica (versión Consolidada 12 de junio de 2020) instrumento hoy en vigor en los términos que allí se exponen entre Estado de origen Reino Unido y el de la recepción España.

V. Pero la vigencia no implica ejecución inmediata y conforme a los artículos 10/1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la “lex rei sitae” el acceso a los Libros registrales corresponde al ordenamiento jurídico español (Sentencia T.S. sala civil 19 de junio de 2012).

Por lo demás tratándose de una sentencia de divorcio, deberá acreditar la inscripción en el Registro Civil correspondiente.

VI. La finca a que se refiere la orden dictada por el Tribunal Superior de Justicia, División de Familia, figura inscrita a favor de M. H. E., con carácter privativo, que la adquirió por compra en estado de soltera a don F. S. H. S. H. S. A. B. de nacionalidad iraní, mediante escritura autorizada por el notario que fue de esta ciudad don Martín Alfonso Sánchez-Ferrero Oras, el día 24 de junio de 1999, protocolo 1968, persona distinta del demandado en la sentencia, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Constitución Española y concordantes sin que de la orden a que se refiere la presenta calificación, ni la sentencia que se cita en la misma, se desprenda que se hayan seguido actuaciones directas judiciales en que sea ella directamente demandada y condenada, éstas no afectan en nada al segundo demandado.

VII. No se indica que la orden de 8 de octubre de 2020 sea firme, ya que de la propia sentencia, en su apartado 17, se permite al primer demandado para apelar tanto la orden de pago de las costas dictada supra como en general y libertad a todas las demás partes para apelar en general, conforme al Artículo 82 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

VIII. En la escritura de transferencia de propiedad autorizada por el Notario Público de Londres, Don Nathan Woodcock, el día 26 de julio de 2021, no se indican los requisitos esenciales para la validez de la transacción objeto de dicho documento, así el artículo 1261 del Código Civil, que dice: “No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1.º Consentimiento de los contratantes. 2.º Objeto cierto que sea materia del contrato. 3.º Causa de la obligación que se establezca”.—Igualmente el artículo 1450 del Código Civil, establece que la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado, si bien el artículo 1447 del Código Civil habla también que el precio será determinado o determinable.—En definitiva no consta el precio de la transmisión, uno de los elementos esenciales del contrato por lo que no se puede considerar este perfeccionado.

IX. Asimismo no se indica si se ha producido la “traditio ficta”, establecida en el artículo 1.462 del Código Civil, en el que se indica se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión comprador, es decir la “traditio” o modo elemento fundamental en nuestro ordenamiento jurídico solo se admite como “traditio ficta” cuando la venta se otorgue en escritura pública que sería la otorgada ante Notario español pero admitir que fuera válida la otorgada ante Notario inglés, habría que demostrar su equivalencia por la función de desempeñan el Notario y el documento público español, en relación con la teoría del título y modo que es necesario para la transmisión de bienes en España; pero en todo caso la “traditio ficta”, requiere la posesión de la cosa en el “tradens” y solo su entrega se finge con el otorgamiento de escritura pública, pero si el “tradens” no tiene la posesión del inmueble es imposible fingir su tradición, la posesión de la cosa es imprescindible y requisito previo para poder efectuar la “traditio” de la misma ésta “traditio” puede realizarse con la entrega de la posesión material al comprador, artículo 1462CC y la “traditio” se puede fingir con el otorgamiento de escritura pública pero no vale en el supuesto de que el “tradens” sea no poseedor de la cosa y la posesión en este supuesto la tiene el titular registral y solo él o en su representación (voluntaria o Forzosa) se pide realizar la “traditio real o ficta”, artículos 38 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

Contra esta decisión (...)

El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fructuoso Flores Bernal registrador/a de Registro Propiedad de Marbella 3 a día nueve de marzo del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don N. M. N. M. B., en nombre y representación de doña F. H. B., interpuso recurso el día 10 de abril de 2023 mediante escrito en el que, en resumen, alegaba los siguientes argumentos jurídicos:

Que la calificación negativa tiene asidero en la consideración de la normativa española, y no así en las disposiciones del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (artículos 36 y 39).

Que el Reglamento resulta de aplicabilidad automática en cuanto a la ejecución de resoluciones extranjeras en España. La Orden del Tribunal de Familia de Reino Unido tiene total aplicabilidad, puesto que fue emitida antes de la salida del Reino Unido de la Unión Europea.

En este sentido, el «síndico» al que alude la calificación, se refiere al administrador judicial designado por la orden del tribunal mencionado para ejecutar la resolución que transfiere la propiedad al presentante del asiento inicial.

Que la calificación negativa se limita a expresar que la presentación no fue realizada conforme a una orden de tribunal español, como, asimismo, la falta de actuaciones que encuadren en las normas del Código Civil.

En este sentido, debe entenderse que el régimen aplicable corresponde a las normativas de la Unión Europea que derivan de la matriz regulatoria de situaciones análogas y que reconocen idéntica validez, en el ámbito de la fe pública, cuando se tratan de documentos notariales, y de los efectos de cosa juzgada, en cuanto a sentencias judiciales.

Que se requiere que, por el presente, a que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública revoque la calificación negativa del registrador y proceda a ordenar la inscripción registral peticionada en primer orden, aplicando criterio brindado en: a) Resolución de 4 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cieza número 2 a inscribir una escritura de compraventa, y b) Resolución de 24 de marzo de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4 a inscribir una escritura de constitución unilateral de hipoteca:

«El punto esencial en la resolución del recurso se refiere a la aceptación en España de una determinada forma (apoderamiento conferido en Reino Unido) para acreditar la representación voluntaria al notario español autorizante del negocio sujeto al Derecho español en cuanto afecta a un bien inmueble (artículo 10.1 del Código Civil). Conforme a la ley que regula la obligación principal (artículos 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008; 10.1 y 10.11 del Código Civil), no cabe duda de que los documentos públicos extranjeros de apoderamiento, si son equivalentes, formal y sustancialmente o susceptibles de ser adecuados al ordenamiento español, producen en España el efecto requerido conforme al Derecho español para la representación en la cesión de créditos con garantía hipotecaria y para su inscripción en el Registro de la Propiedad (...) La aplicación del Derecho español en esta materia es indudable, en la medida que corresponde al legislador nacional fijar las condiciones del propio sistema de seguridad jurídica preventiva, tal y como ha reconocido el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en Sentencia de 9 de marzo de 2017 (asunto C-342/15) al afirmar que el hecho de reservar

las actividades relacionadas con la autenticación de documentos relativos a la creación o la transferencia de derechos reales inmobiliarios a una categoría específica de profesionales, depositarios de la fe pública y sobre los que el Estado miembro de que se trate ejerce un control especial, constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos de buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares».

Que, a los efectos de la validez y seguridad jurídica, la Resolución mencionada presenta como válida directamente la escritura extranjera, ya no con imposición de recurrir a un tribunal español que la convalide, puesto que, en primer término, ya posee validez internacional dentro del ámbito de referencia, sino que, asimismo, tiene su génesis ordenática proveniente de una resolución judicial firme que hizo cosa juzgada sobre el objeto.

Corresponde indicar que, en el presente caso, a los efectos de un doble juicio de correcta legalidad y requisitos que debe contener el documento registral, es que se endilgó dicho juicio a una fedataria pública de España, para que analice en su integralidad, el acto jurídico presentado.

Que del criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se desprende la doctrina del Tribunal Supremo, que previamente, mediante Sentencia número 5354/2012, de fecha 19 de junio, manifestando asimismo, y bajo la interpretación doctrinaria: «Impedir el acceso al Registro de la Propiedad español de una escritura otorgada en otro país de la Unión Europea, como Alemania, por el mero hecho de no haber sido otorgada por un notario español podría vulnerar los arts. 56 a 60 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. Respecto de la forma de los contratos, el Reglamento 593/2008 CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 Junio (ley aplicable a las obligaciones contractuales -Roma I-) dispone en su artículo 11 que “un contrato celebrado entre personas, o sus representantes, que se encuentren en el mismo país en el momento de su celebración será válido en cuanto a la forma si reúne los requisitos de forma de la ley que lo rija en cuanto al fondo en virtud del presente Reglamento, o de la ley del país donde se haya celebrado”. En el mismo sentido se pronuncia el art. 11.1 CC. y art. 10.1 CC dispone que “la posesión, la propiedad y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se registrarán por la ley del lugar donde se hallen”, lo que en este caso determina la aplicación de la ley española a la transmisión del dominio sobre el bien de que se trata. Por tanto, es de aplicación el art. 1462 CC, que no se limita al otorgamiento de escritura pública ante notario español. La escritura otorgada fuera de España producirá los mismos efectos, y tendrá el valor de entrega, necesario para la adquisición del derecho real objeto de la inscripción (...) convendría señalar que recientemente se ha plasmado legalmente el principio de equivalencia de formas para el reconocimiento registral de documentos públicos extranjeros en la disp. ad. 3 b) de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de jurisdicción voluntaria y en el art 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil».

En otro sentido, y aunque no fuera argumento expresado en la calificación negativa, se pone de manifiesto la validez de la escritura inglesa presentada en autos, en concordancia con lo reglado por el Acuerdo sobre la retirada del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea y de la Comunidad Europea de la Energía Atómica (2019/C 384 I/01), en cuanto dispone que todos los actos jurídicos serán considerados bajo el amparo de la normativa de la Unión Europea todo en cuanto hayan sido efectuados hasta el día 31 de diciembre de 2021. En el presente caso, la escritura inglesa data del mes de junio de 2021, siendo concordante con la disposición expresada, por lo que no se ha visto alterado en materia de temporalidad, la interpretación correcta respecto a las disposiciones que rigen el Derecho internacional privado supra citado, quedando el presente acto jurídico en justo encuadre, y de conformidad a Derecho, la presentación efectuada.

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 19 de abril de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 24, 36 y 39 del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil; 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I); 10.1, 10.11, 12, 1261, 1447, 1450 y 1462 del Código Civil; 1, 4, 18, 20, 34, 38, 82, 83 y 326 de la Ley Hipotecaria; 59 y 60 y la disposición final primera de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de de 27 de noviembre de 2003 y 20 de junio de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2020 y 2 de marzo de 2023.

1. Se pretende la inscripción de un documento relativo a una propiedad inmueble en España formalizado ante notario británico redactado a doble columna en inglés y español, apostillado, en el que, aludiendo a una orden dictada el 8 de octubre de 2020 por un tribunal local en el ámbito del Derecho de familia, en un procedimiento matrimonial, se dice transmitir a una persona física, expareja del transmitente, a través de quien se dice apoderado judicial de una persona que no es el titular registral.

Se complementa el título con una escritura de aceptación por parte de la beneficiaria otorgada en España, en la cual no se realiza juicio de ley alguno, ni añade nada a la ejecución pretendida del título judicial.

La finca figura inscrita a favor de una persona física (doña M. H. E., que la adquirió por compra a don F. S. H. S. H. S. A. B.), persona distinta del demandado en el referido procedimiento judicial.

El registrador, en síntesis, opone a la inscripción solicitada las siguientes objeciones:

– La sentencia dictada en dicho procedimiento judicial solo pretende la condena a uno de los cónyuges a que indemnice y compense al otro consorte; condena de carácter personal y pecuniario que no puede trascender a terceras personas ya que no entraron en el objeto del pleito. No se discute la propiedad de bienes u otros derechos reales puesto que ello exige otro juicio, con otros demandados y ante otro tribunal.

– La orden judicial referida es incongruente con la sentencia (pues ésta no atribuye propiedad alguna) e incurre en indefensión judicial (pues no se ha dado aviso a los demandados). Y tales extremos pueden ser objeto de calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

– La titular registral está protegida por la fe pública registral, al haber adquirido en 1999 del anterior titular registral, y debe ser mantenido en su adquisición, mientras esta no se anule en el juicio pertinente. En materia de bienes inmuebles rige la «lex rei sitae», por lo que la ley aplicable y la jurisdicción correspondiente se determinan por el ordenamiento jurídico español.

– El Derecho extranjero ha de probarse, y en este caso concreto el alcance interpretativo que tiene ser un segundo demandado y la competencia de un juicio matrimonial para apreciar derechos propiedad de terceros, así como la congruencia de la sentencia con el procedimiento judicial (artículos 36 y 100 Reglamento Hipotecario y concordantes).

– Debe acreditarse la inscripción de la sentencia de divorcio en el Registro Civil correspondiente.

- No se indica que la orden judicial sea firme.
- En la escritura de transferencia de propiedad autorizada por el notario público de Londres, no se indican los requisitos esenciales para la validez de la transacción objeto de dicho documento, así el artículo 1261 del Código Civil, que dispone: «No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1.º Consentimiento de los contratantes. 2.º Objeto cierto que sea materia del contrato. 3.º Causa de la obligación que se establezca». Igualmente el artículo 1450 del Código Civil, establece que la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado, si bien el artículo 1447 del Código Civil habla también que el precio será determinado o determinable. En definitiva no consta el precio de la transmisión, uno de los elementos esenciales del contrato por lo que no se puede considerar este perfeccionado.
- Asimismo no se indica si se ha producido la «traditio ficta», establecida en el artículo 1462 del Código Civil, por el otorgamiento de la escritura pública. Para admitir la escritura otorgada ante notario inglés habría que demostrar su equivalencia respecto de la función que desempeñan el notario y el documento público españoles, en relación con la teoría del título y modo necesarios para la transmisión de bienes en España.

El recurrente sostiene, en esencia, que la calificación impugnada ignora las disposiciones del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. Además, aporta junto al escrito de impugnación determinados documentos con finalidad subsanatoria que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso, toda vez que, por imperativo del 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.

2. El asunto, en su vertiente internacional es sustancialmente idéntico al analizado por este Centro Directivo en la Resolución de 2 de marzo de 2023, en relación con la misma orden judicial como consecuencia del mismo procedimiento de divorcio entre los mismos actores.

Por ello, debe reiterarse el mismo criterio, según el cual, para inscribir en el Registro de la Propiedad una resolución judicial británica debe el registrador comprobar que sea de aplicación el Reglamento (UE) n.º 1215/2012, y, en caso de concluir positivamente, debe ser dicha resolución judicial objeto de calificación conforme a lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

Como indicó la Resolución citada, de 2 de marzo de 2023, sobre el Reglamento (UE) n.º 1215/2012 -y previamente la Resolución de 8 de octubre de 2020 en relación con el Reglamento (CE) n.º 2201/2003-, aunque tales reglamentos establecen el modelo de reconocimiento directo, o automático, de resoluciones judiciales, por el contrario, la regulación de la ejecución propiamente dicha de las resoluciones extranjeras se mantiene residenciada en el ámbito de los ordenamientos nacionales, por lo que las resoluciones judiciales relacionadas con los procesos de ejecución, incluidas las medidas cautelares, quedan sujetas en cuanto a su implementación o ejecución a lo establecido en los ordenamientos nacionales.

Del mismo modo, añadía dicha Resolución, queda fuera de los instrumentos europeos y, por ende, sometida a los respectivos ordenamientos nacionales, la denominada «ejecución impropia» mediante el acceso a los registros públicos jurídicos de las resoluciones judiciales extranjeras declarativas o constitutivas, que, como tales, no requieren de un procedimiento de ejecución posterior «stricto sensu».

Recordaba que corresponde a la legislación del Estado del que depende el registrador, como autoridad encargada de la llevanza del Registro, determinar el procedimiento, requisitos y efectos de la inscripción de dicha resolución extranjera, si bien la aplicación de la normativa interna tendrá el límite, como se ha señalado por la doctrina y la jurisprudencia, de no poder anular el denominado «efecto útil» de los

instrumentos europeos (vid. las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea en los asuntos C-388/92, C-443/03 y C-185/2007), entendiéndose por tal la efectividad práctica del principio de confianza mutua, en virtud de la cual la resolución dictada por un juez de otro Estado miembro debe merecer la misma confianza que la dictada por un juez nacional, y en consecuencia no recibir un trato discriminatorio o desfavorable.

Por todo ello, con la precisión de ser aplicables los instrumentos europeos, por razón de la fecha del procedimiento judicial británico, procedería confirmar la negativa a la inscripción por el registrador.

3. Pero, de otra parte, en el presente caso, tampoco es posible atender a la inscripción solicitada en cuanto ni de la orden judicial a que se refiere el presente supuesto, ni de la sentencia que se cita en la misma, resulta que se hayan seguido actuaciones judiciales contra la titular registral en que sea directamente demandada y condenada, por lo que estas no afectan en nada al segundo demandado, en aras de una elemental aplicación del principio de seguridad jurídica.

La titular registral es un tercero adquirente a título oneroso y protegido por la fe pública registral por lo que debe ser mantenida en su adquisición (cfr. artículos 24 de la Constitución y 20 y 34 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 26 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.