

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20148 *Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Jarandilla de la Vera, por la que se suspende la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento de juicio verbal.*

En el recurso interpuesto por don M. M. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Jarandilla de la Vera, doña María Lourdes Ruiz Quirante, por la que se suspende la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento de juicio verbal.

Hechos

I

Don M. M. P. interpuso demanda de juicio ordinario contra don J. M. C., interesando en el suplico de la misma el dictado de una sentencia por la que se declarase la nulidad de la escritura de compraventa que dio origen a la inmatriculación de la finca registral núm. 5.104 de Aldeanueva de la Vera inscrita a nombre del demandado, y la consiguiente cancelación de la inscripción a su nombre de la citada finca.

En sentencia recaída el día 24 de marzo de 2021 en el procedimiento de juicio verbal núm. 141/2021, dictada por don Alejandro del Pino Alonso, juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Navalmoral de la Mata, constaba el siguiente fallo: «Desestimo la demanda presentada a instancia de D. M. M. P., representado por la Procuradora D.^a A. D. J. y asistido por el Letrado D. J. C. P. M., contra D. J. M. C.».

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Jarandilla de la Vera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada bajo el asiento 1821 del diario 70 Sentencia recaída en juicio verbal 141/2021, dictada por don Alejandro del Pino Alonso, Juez del juzgado de primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Navalmoral de la Mata, de fecha 24 de marzo de 2021, la registradora que suscribe ha resuelto no practicar operación registral alguna por los siguientes defectos:

1.º No consta la firma del Juez ni el sello del Juzgado en todos los folios de la sentencia presentada. Tampoco contiene Código Seguro de Verificación que permita comprobar la autenticidad del documento.

Fundamento: Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio de titulación auténtica, los artículos 204 y 208 de la Ley Enjuiciamiento Civil que establecen como requisito formal de las resoluciones judiciales que éstas deben contener la firma del Juez o Magistrado que las hubiere dictado, y la doctrina de la DGRN (Resolución 14 diciembre 2016) que considera que la ausencia del sello del juzgado o tribunal constituye una formalidad extrínseca del documento que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto calificable por el registrador.

2.º En la resolución judicial presentada no se ordena la práctica de ningún asiento en el Registro de la Propiedad, por lo que no es posible practicar operación registral alguna.

Fundamento: Hay que partir del principio de salvaguardia judicial de los asientos del Registro recogido en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria que establece que “Los asientos del Registro practicados en los libros... están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

La rectificación de los asientos del Registro está regulada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que en su letra d) señala que “Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial”.

En el presente caso, don M. M. P., presentante de la sentencia, interpuso demanda contra el titular registral, don J. M. C., en la que solicitaba la declaración de nulidad del título que dio origen a la inmatriculación de la finca registral 5104 de Aldeanueva de la Vera a nombre del demandado, y la consiguiente cancelación de la inscripción a nombre del demandado de la finca 5104 de Aldeanueva de la Vera. Dicha demanda ha sido desestimada en virtud de la sentencia que es objeto de calificación por entender el juez que con la prueba practicada no resulta acreditada la pretensión del demandante conforme al artículo 217 de la Ley Enjuiciamiento Civil. En consecuencia, al haber sido desestimada la demanda, la sentencia presentada no ordena la práctica de ningún asiento registral sobre la finca 5104 de Aldeanueva de la Vera.

Por lo tanto, desde el punto de vista registral, tratándose de un asiento que está bajo la salvaguardia de los Tribunales y habiendo recaído una sentencia desestimatoria de la pretensión del demandante, no es posible practicar operación registral alguna sobre la finca registral 5104 de Aldeanueva de la Vera, ya que el registrador no tiene competencia para apreciar la nulidad de una inscripción practicada como resulta de los artículos anteriormente citados.

El único medio de obtener la cancelación de la inscripción pretendida es bien mediante una resolución judicial que expresamente ordene dicha cancelación o bien con consentimiento del titular registral, que debe obedecer a una causa verdadera y lícita como mantiene la Resolución DGRN 27 junio 2017.

Contra esta calificación (...).

Jarandilla, 29 de marzo del 2023».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. M. P. interpuso recurso el día 22 de mayo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«1.º no consta la firma del juez ni el sello del juzgado en todos los folios de la sentencia presentada. tampoco contine [sic] código de verificación
esto es un defecto subsanable y así le remitimos con posterioridad las certificaciones originales de:

a) acta de nacimiento de don S. M. T.:

donde se acredita mediante resolución judicial:

1. que don S. es hijo del causante de la sucesión intestada don A. M. M.
2. que don S. falleció el día 22 de mayo de 1962

- b) acta de defunción de A. M. M. resolución judicial por la que se acredita
1. que a la fecha de su muerte don A. le sobreviven 3 hijos V. V. y A.
 2. que don S. M. T. había fallecido con anterioridad y deja dos hijos transmitiendo a estos por ley el derecho de representación a sus hijos uno de los cuales es don M. M. P.
- c) acta de nacimiento de M. M. P. resolución judicial por la que se fija la filiación del solicitante del recurso gubernativo en ella queda acreditado
1. que don M. M. P. es hijo de don S. M. T. y nieto A. M.
 2. que don M. M. P. nunca estuvo sometido a tutela ni curatela.

todas estas resoluciones son emitidas por la autoridad judicial competente dentro de su jurisdicción las mismas producen los efectos reconocidos por la ley del registro civil

art 16 presunción de exactitud

art 17 eficacia probatoria

art 19 presunción de integridad y principio de inoponibilidad

por todo lo anterior mente señalado don M. M. P. tiene 3 títulos emitidos por el juez competente dentro de la jurisdicción voluntaria competente no rectificadas y por lo tanto con total vigencia en este sentido la resolución de la dirección general de 19 de junio de 2013

el título inscrito a favor de don J. M. P. no está protegido por la fe pública registral.

1.º la notaria la informa que no consta de inscripción solicitándose se [sic] inscripción en este acto.

2. en puridad no puede considerarse tercero pues es sobrino de don M. M. P. e hijo de don J. M. P. por lo tanto conocedor del origen de la finca inmatriculada

3. es clara la mala fe que necesidad había de hacer esta cadena de compraventa venta de hermano a hermana y de esta a sobrino en el mismo día y con el mismo precio si ninguna estaba inscrita previamente ningunas de las compraventas esta [sic] protegidas por la fe pública registral

respecto al punto 2 de la negativa de la registradora de rectificar la inmatriculación y adecuar la inscripción a la realidad legal extrarregistral.

por todo lo expuesto solicito que se modifique la inscripción en el sentido: se me incluya como copropietario al tener título formal y materia para que se adecue la inscripción a la legalidad.

subsidiariamente a lo anterior se declare la nulidad de la inscripción al ser necesario el consentimiento de todos los herederos para vender la cosa común. esta inmatriculación carece de testamento. Sentencia. Cuaderno particional protocolizado que le atribuya a don J. M. C. la propiedad conforme al art 33 de la ley hipotecaria la inscripción no convalida los actos nulos».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 20, 40, 82, 198, 254 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 33 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013 y 10 y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de

enero, 4 de febrero y 5 y 16 de julio de 2021, 13 de enero, 11 de abril, 29 de mayo, 10 de octubre y 7 de noviembre de 2022 y 30 de enero y 13, 14 y 19 de abril de 2023.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia dictada en procedimiento ordinario en el que el demandante solicita que se declare la nulidad de la escritura de compraventa que dio origen a la inmatriculación de la finca registral 5.104 de Aldeanueva de la Vera inscrita a nombre del demandado, y la consiguiente cancelación de la inscripción a su nombre de la citada finca.

El fallo de la sentencia es del tenor siguiente: «Desestimo la demanda presentada a instancia de D. M. M. P., representado por la Procuradora D.^a A. D. J. y asistido por el Letrado D. J. C. P. M., contra D. J. M. C.».

La registradora señala dos defectos:

a) No consta la firma del juez ni el sello del Juzgado en todos los folios de la sentencia presentada. Tampoco contiene código seguro de verificación que permita comprobar la autenticidad del documento.

b) En la resolución judicial presentada no se ordena la práctica de ningún asiento en el Registro de la Propiedad, por lo que no es posible practicar operación registral alguna.

2. Antes de entrar en el fondo del recurso debe hacerse referencia nuevamente a la reiteradísima doctrina de esta Dirección según la cual el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, por lo que en su tramitación no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por este y aportados al interponer el recurso.

Junto con el escrito de recurso se remite diversa documentación entre la que se incluye diligencia de ordenación expedida por don R. R. C., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Navalmoral de la Mata, de fecha 13 de abril de 2023, acreditativa de la firmeza de la sentencia, y a la que se une testimonio de esta.

Sin embargo, dicha diligencia de ordenación no ha sido presentada en tiempo y forma en el Registro conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, por lo que la misma no ha podido ser objeto de calificación por la registradora y, en consecuencia, tampoco puede tenerse en cuenta para la resolución del recurso.

3. Empezando pues por el primero de los defectos, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria recoge el principio de titulación auténtica, de forma que, como regla general solo los documentos públicos pueden acceder al Registro. El cumplimiento de los requisitos que deban reunir es objeto de calificación registral conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que en el ámbito judicial se recoge en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

A este respecto los artículos 204 y 208 de la Ley Enjuiciamiento Civil establecen como requisito formal de las resoluciones judiciales que éstas deben contener la firma del juez o magistrado que las hubiere dictado. La existencia de esta formalidad extrínseca del documento es calificable por el registrador ya que es impeditiva de la inscripción puesto que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto calificable por el registrador.

En el caso de este expediente, la sentencia presentada no contiene firma ni código seguro de verificación que permita verificar su autenticidad, por lo que el defecto debe confirmarse.

4. En cuanto al segundo de los defectos, el artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece que:

«La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por se practicará con arreglo a las siguientes normas: (...) d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en

general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (...)».

La rectificación de los asientos conforme al artículo reseñado exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En el caso de este expediente, se ha entablado el procedimiento ordinario contra el titular registral tendente a obtener una declaración de nulidad del título que provocó la inmatriculación de la finca y la cancelación de la inscripción que provocó, pero el fallo es contrario a las aspiraciones del demandante por lo que lejos de provocar la rectificación del Registro consolida la situación registral sin que, lógicamente, ordene la práctica de operación registral alguna.

En consecuencia, como ya puso de relieve la registradora en la nota de calificación, tratándose de un asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales, habiendo recaído una sentencia desestimatoria y careciendo el registrador de competencia para apreciar la nulidad de un título o la existencia de mala fe, el único medio de obtener la cancelación de la inscripción pretendida es bien mediante una resolución judicial que expresamente ordene dicha cancelación o bien con consentimiento del titular registral, que debe obedecer a una causa verdadera y lícita.

Por lo tanto, el defecto debe confirmarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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 julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.