

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**23839** *Resolución de 10 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Aguilar de la Frontera, por la que se deniega la inscripción de una escritura de carta de pago.*

En el recurso interpuesto por don Q. M. M. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, don Francisco Manuel Galán Quesada, por la que se deniega la inscripción de una escritura de carta de pago.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 7 de julio de 2016 ante la notaria de Puente Genil, doña Rosario Palacios Herruzo, subsanada por otra otorgada el día 27 de julio de 2016 ante la misma notaria, se formalizaba un contrato de cesión de bienes por doña E. M. E. a favor de don M., don Q. y doña M. A. M. M. sobre la finca registral número 24.306 de Puente Genil a cambio de una renta temporal y anual por anualidades vencidas de 1.500 euros, por un total de 81.000 euros, «a partir del día en que se cumpla un año desde el día 7 de julio de 2016, hasta la correspondiente al año 2034. La cesión se sujeta a la siguiente condición suspensiva: “la eficacia de dicha cesión de bienes queda condicionada a que dichos señores M. M. justifiquen por documento privado firmado por la cedente que han satisfecho la totalidad de las rentas, a cuyo término se entenderá efectuada la transmisión del bien mencionado, entendiéndose en la fecha del cumplimiento la presente condición suspensiva. Una vez satisfechas las rentas y cumplirse dicha condición suspensiva, pasaría la finca a ser titular de los citados hermanos M. M.”».

Mediante escritura otorgada el día 4 de julio de 2023 ante la notaria de Puente Genil, doña Sara María Sánchez Moreno, por los tres cesionarios de la finca, se otorgaba carta de pago con la presentación de un documento privado firmado por quien dice ser la cedente, como justificativo del pago de las cantidades adeudadas a la misma como parte del precio de la cesión, y se solicitaba la inscripción de la finca cedida al haberse cumplido la condición suspensiva a la que estaba sometida la cesión. En la escritura se manifestaba el fallecimiento de la firmante del documento privado el día 1 de enero de 2022, lo que se acreditaba con certificado de defunción que se incorporaba por testimonio.

II

Presentada la referida escritura de carta de pago en el Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, escritura de carta de pago otorgada en Puente Genil, el día 4 de julio de 2023, ante doña Sara María Sánchez Moreno, bajo el número 732 de su protocolo, presentada que fue bajo el asiento 1.025 del Diario 157, el registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su reglamento, deniega la práctica de la inscripción, en base a los siguientes

## Hechos

No puede admitirse, según los fundamentos que luego se expresarán, el documento privado incorporado a la escritura para acreditar el cumplimiento de la condición suspensiva a que quedó sujeta la transmisión del dominio de la finca registral 24.306 del Puente Genil, sin perjuicio de que pueda elevarse a público por quienes acrediten ser los herederos de doña E. M. E.

## Fundamentos de Derecho

Artículos 1.114 y 1.227 del Código Civil, 20, 23 y 82 de la Ley Hipotecaria, 105 de su reglamento, así como, entre otras, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de enero de 2004 y 20 de diciembre de 2019.

No es posible admitir el documento privado suscrito por doña E. M. E., cuyo fallecimiento se acredita pues, si bien la fecha de dicho documento ha adquirido fehaciencia por tal hecho, ello no significa que con ello goce de “presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos” tal y como expresó la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la última de las resoluciones citadas. Teniendo en cuenta que el cumplimiento de la condición suspensiva supone la resolución del derecho del transmitente, se entiende necesario que tal hecho, de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, quede acreditado por escritura pública o resolución judicial.

Todo ello sin perjuicio de la elevación a público de dicho documento otorgada por quienes acrediten ser los herederos de quien lo suscribió, de conformidad con los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su reglamento.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

En Aguilar de la Frontera, a la fecha consignada al pie de esta notificación.–El registrador Fdo.: Francisco Manuel Galán Quesada.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Galán Quesada registrador/a titular de Registro de Aguilar de la Frontera a día diecisiete de julio de dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Q. M. M. interpuso recurso el día 29 de julio de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«No estamos conforme con la calificación negativa porque, en la transmisión del dominio de la finca registral 24.306 de Puente Genil, solo intervienen Don M. M. M., Don Q. M. M. y Doña M. A. M. M., como cesionarios y su madre, Doña E. M. E., como cedente, sin que aparezcan en la escritura no 586 y 627 de transmisión del dominio, los otros posibles herederos, Don D. M. M. y los hijos de la fallecida Doña C. M. M.

La resolución de 20 de diciembre de 2019, así como la de 9 de enero de 2004, lo expresa claramente al decir la primera de las resoluciones en el fundamento de derecho 2 lo siguiente: “el recurso no se puede estimar. El art. 1227 del Código Civil efectivamente determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, diciendo que la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros; pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados”.

En este punto, es donde entendemos que comete el error el registrador de la propiedad de Aguilar en su calificación negativa, al no haber advertido que en la escritura de transmisión del dominio de la finca registral 24.306 de Puente Genil, otorgada ante el notario Doña Rosario Palacios Herruzo, intervienen los mismos firmantes que en la escritura de carta de pago, otorgada en Puente Genil el día 4 de julio de 2023, la que ha sido objeto de calificación negativa, es decir, las personas antes reseñadas, Don M., Don

Q. y Doña M. A. M. M., por lo que si nos fijamos en la resolución citada, los requisitos de autoría, capacidad y validez de los documentos privados, pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados y en consecuencia, no es correcta la apreciación del registrador de la propiedad cuando dice, de que el documento privado puede elevarse a público por quienes acrediten ser los herederos de Doña E. M. E., por la sencilla razón de que la transmisión del dominio de la finca registral 24.306 de Puente Genil, solo se produjo a favor de tres de sus herederos, que son los mismos que otorgaron la carta de pago y elevaron a público el documento privado para el cumplimiento de la condición suspensiva, a que quedó sujeta la transmisión del dominio, confesando haber recibido el pago de la cesión producida.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 13 de agosto de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaría autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1218, 1225, 1227 y 1254 del Código Civil; 317 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de enero de 2004, 18 de enero de 2010, 19 de octubre de 2015, 19 de abril y 20 de julio de 2017 y 20 de diciembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de carta de pago en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– mediante escritura de fecha 7 de julio de 2016, subsanada por otra de fecha 27 de julio de 2016, se otorga un contrato de cesión de bienes por doña E. M. E. a favor de don M., don Q. y doña M. A. M. M. sobre la finca registral 24.306 a cambio de una renta temporal y anual por anualidades vencidas de 1.500 euros, por un total de 81.000 euros, «a partir del día en que se cumpla un año desde el día 7 de julio de 2016, hasta la correspondiente al año 2034. La cesión se sujeta a la siguiente condición suspensiva: “la eficacia de dicha cesión de bienes queda condicionada a que dichos señores M. M. justifiquen por documento privado firmado por la cedente que han satisfecho la totalidad de las rentas, a cuyo término se entenderá efectuada la transmisión del bien mencionado, entendiéndose en la fecha del cumplimiento la presente condición suspensiva. Una vez satisfechas las rentas y cumplirse dicha condición suspensiva, pasará la finca a ser titular de los citados hermanos M. M.”».

– mediante escritura de fecha 4 de julio de 2023 otorgada por los tres cesionarios de la finca, se otorga carta de pago con la presentación de un documento privado firmado por quien dice ser la cedente, como justificativo del pago de las cantidades adeudadas a la misma como parte del precio de la cesión, y se solicita la inscripción de la finca cedida al haberse cumplido la condición suspensiva a la que estaba sometida la cesión. En la escritura se manifiesta el fallecimiento de la firmante del documento privado el día 1 de enero de 2022, lo que se acredita con certificado de defunción que se incorpora por testimonio.

El registrador deniega la inscripción porque el cumplimiento de la condición suspensiva supone la resolución del derecho del transmitente, y se entiende necesario que tal hecho quede acreditado por escritura pública o resolución judicial, sin perjuicio de la elevación a público de dicho documento otorgada por quienes acrediten ser los herederos de quien lo suscribió.

El recurrente alega lo siguiente: que los únicos interesados son los firmantes de la elevación a público o de sus herederos; la transmisión del dominio de la finca solo se produjo a favor de tres de sus herederos, que son los mismos que otorgaron la carta de pago y elevaron a público el documento privado para el cumplimiento de la condición suspensiva confesando haber recibido el pago de la cesión producida.

2. El recurso no se puede estimar. El artículo 1227 del Código Civil determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, disponiendo que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (...); pero tal circunstancia no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados.

En el presente supuesto, tal como alega el recurrente la transmisión «solo se produjo a favor de tres de sus herederos», lo que lejos de acreditar quienes son todos los herederos de la firmante fallecida, deja entrever que hay otros, por lo que se hace preciso la acreditación de quienes son todos los llamados a esa sucesión, como interesados, para que presten su consentimiento.

Esta es una diferencia esencial respecto de las escrituras públicas, por cuanto éstas, conforme al artículo 1218 del Código Civil hacen prueba «(...) del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste (...); conforme al artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «(...) los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella», y conforme al artículo 17 bis de la Ley del Notariado «(...) b) Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes».

Por otra parte, el artículo 1225 del Código Civil establece que «el documento privado, reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes», y el párrafo primero del artículo 1218 de mismo texto legal establece lo siguiente: «Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste».

Así, existiendo terceros interesados, que pueden resultar perjudicados por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dichos interesados admitan su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda a los interesados, como posibles perjudicados, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado.

Alega el recurrente que la fecha del fallecimiento de la otorgante del documento privado da fehaciencia al documento. Pero, si bien la fecha de un documento privado no se cuenta respecto de terceros sino desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, no significa que por el fallecimiento de los firmantes el documento devenga auténtico ni que produzca efectos en perjuicio de tercero.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 10 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.