

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**24297** *Resolución de 15 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, relativa a sentencia dictada por Juzgado de Primera Instancia por la que se declara la titularidad de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. S. G. contra la calificación negativa realizada por el registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, don Javier Angulo Rodríguez, relativa a sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Telde por la que se declara la titularidad de la finca registral número 12.722 de Ingenio.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia dictada el día 26 de febrero de 2013 por don Juan José Suárez Ramos, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Telde, se declaraba la titularidad de la finca registral número 12.722 de Ingenio.

##### II

Presentado testimonio de la indicada sentencia en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

#### «Hechos

Han sido presentados en este Registro los documentos anteriormente relacionados tendentes a: sentencia declarativa de dominio y de cancelación registral

#### Fundamentos de Derecho

– A la vista del contenido de la Sentencia (que resuelve sobre el porcentaje que ha de considerarse ganancial de la actora y el titular registral de la finca y por tanto -dado el fallecimiento de éste último- qué porcentaje ostenta la sociedad postganancial compuesta por la actora y los herederos) se advierte de lo siguiente:

A) de los propios fundamentos jurídicos de la Sentencia ya resulta que ésta no producirá ni la liquidación de la sociedad conyugal formada por la actora y el titular registral de la finca, ni tampoco la disolución del bien común a ambas partes, demandante y demandada.

Y así, la Sentencia lo que declara es que la sociedad postganancial compuesta por los herederos del titular registral y por la actora ostenta el dominio de un 61,22 % de la finca, mientras que el resto del dominio lo ostentan los citados herederos; y dicha Sentencia condena, asimismo, a los demandados a realizar los actos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, dejando sin efecto las inscripciones que puedan resultar contradictorias.

No obstante falta que, en ejecución de dicha Sentencia (y conforme a la reiterada doctrina de la DGSJyFP acerca de que las sentencias de condena requieren para su

eficacia plena y, por tanto, para su inscripción registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución) se disponga lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo, puesto que en el título calificado no se ordena operación registral alguna. (Arts. 2, 3, 6, 9 y 18 LH; 33, 51 y RH)

B) en todo caso, faltan las completas circunstancias personales de la parte actora, D.<sup>a</sup> M. J. S. G., con indicación de su número de identificación fiscal a efectos de levantar el cierre registral previsto en el art 254.2 LH.

C) tampoco se acredita el fallecimiento y el título sucesorio del titular registral de la finca, D. J. V. C., a los efectos de que -conforme a exigencias de los principios hipotecarios de tracto sucesivo y de legitimación, y de tutela judicial efectiva y proscripción de la indefensión- se acredite la condición de los demandados como herederos suyos. (Arts. 9, 14, 18, 20 y 38 LH; 51 y 76 RH; 24 Const.).

Como consecuencia de todo lo expuesto se hace preciso que en ejecución de dicha Sentencia se otorgue la correspondiente Escritura Pública, en la que -subsanados ya los defectos advertidos en la presente nota- las partes procedan a las operaciones de la liquidación de la sociedad conyugal del titular registral de la finca y, en su caso, de la disolución del condominio formado por los herederos de éste último y la que fue su cónyuge, con la consiguiente adjudicación del dominio de la finca, solicitado su inscripción registral. Y que dicha Escritura -debidamente liquidada de los correspondientes impuestos- sea presentada de forma independiente al Libro Diario de este Registro para su calificación e inscripción. (Arts. 2, 3, 6, 9, 14, 18, 20, 38, 254 y 256 LH; 33, 51, 76, 100 RH).

Resuelvo:

Suspender el documento presentado por los motivos dichos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria (...)

No se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitada

Esta nota, puede ser (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Angulo Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad Santa Lucía Tirajana a día diecisiete de junio del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. S. G. interpuso recurso el día 18 de julio de 2024 en base a los siguientes argumentos:

«Primero. Con carácter previo es preciso señalar que la recurrente solicitaba la inscripción registral de la declaración de dominio contenida en la Sentencia cuyo testimonio -con expresión de firmeza- se acompañó al asiento de presentación, resultando oportuno indicar que dicha declaración de dominio fue pronunciada en los siguientes términos:

“declarar que la sociedad postganancial compuesta por los herederos de don J. V. C. y por doña M. J. S. G. ostenta el dominio del 61'22 por ciento de la cuota de propiedad de la vivienda inscrita al Tomo 1.477, Libro 19, folio 21, con número 12.722 del Registro de la Propiedad n.º Dos de Telde, mientras que el resto del dominio lo ostentan los herederos de don J. V. C.”.

Segundo. La calificación impugnada argumenta en su apartado A) que de los propios fundamentos jurídicos de la Sentencia ya resulta que ésta no producirá ni la liquidación de la sociedad conyugal formada por la actora y el titular registral de la finca, ni tampoco la disolución del bien común a ambas partes, demandante y demandada, aclaración que entiende la dicente que resulta estéril a estos efectos, pues lo que se pretende es la inscripción de la declaración de dominio contenida en la Sentencia, es decir, de un 61,22 % a favor de la sociedad postganancial formada por doña M. J. S. G. y

los herederos de don J. V. C., y del resto, o sea, un 38,78 %, a favor de los herederos de don J. V. C.

Señala además la calificación impugnada “que falta que en ejecución de dicha Sentencia (y conforme a la reiterada doctrina de la DGSJyFP acerca de que las sentencias de condena requieren para su eficacia plena y, por tanto, para su inscripción registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución) se disponga lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo, puesto que el en título calificado no se ordena operación registral alguna.”

Pues bien, a este propósito resulta oportuno invocar la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que sostiene que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial que acredite su contenido así como la firmeza de la misma, como se ha hecho en el caso que nos ocupa, de la que es un ejemplo concreto la resolución de dicho Organismo de 22 de julio de 2015, publicada en la sección III (página 85943) del «Boletín Oficial del Estado» núm. 229 de 24 de septiembre de 2015.

La citada resolución se pronuncia en un supuesto sustancialmente igual al que nos ocupa estimando parcialmente el recurso contra la calificación del Registrador y sosteniendo “que las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme.”

Desconoce la recurrente si la calificación del Registrador tiene su razón de ser en que la sentencia contiene, además del pronunciamiento meramente declarativo antes indicado, uno de condena a los demandados “a estar y pasar por dicha declaración, así como a realizar los actos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad”, pero ello en nada empece a la cualidad de dicha sentencia declarativa de dominio de ser directamente inscribible en los libros del Registro conforme a la doctrina expuesta, siendo además destacable que la propia sentencia ordena “dejar sin efecto las inscripciones que puedan resultar contradictorias del mencionado registro.”

Tercero. En su apartado B) indica la calificación del Registro que faltan las completas circunstancias personales de la parte actora, doña M. J. S. G., con indicación de su número de identificación fiscal a efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254.2 LH, pero lo cierto es que sus circunstancias personales –incluido el número del NIF– constan en el documento de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aportado en el asiento de presentación, viniendo además al caso mencionar que al momento de realizar el asiento de presentación fue ofrecida la copia del DNI de la solicitante, y rehusada por el personal del Registro.

Cuarto. Se indica en el apartado C) que no se acredita el fallecimiento y el título sucesorio del titular registral de la finca, don J. V. C., lo cual entiende la recurrente que resulta innecesario dados los términos del fallo de la sentencia cuya inscripción se pretende, no obstante lo cual, se acompaña al presente recurso copia del auto de 25 de mayo de 2005, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Las Palmas de Gran Canaria en los autos de declaración de herederos “ab intestato” núm. 141/2005, por virtud del cual se declaran herederos de don J. V. C. a sus seis hermanos: doña A. M., doña M., doña E., don A., don J., y doña A. R. V. C.

Quinto. Por último se indica a modo de conclusión en la calificación combatida que “se hace preciso que en ejecución de dicha Sentencia se otorgue la correspondiente Escritura Pública en la que las partes procedan a las operaciones de la liquidación de la sociedad conyugal del titular registral de la finca y, en su caso, de la disolución del condominio formado por los herederos de éste último y la que fue su cónyuge, con la consiguiente adjudicación del dominio de la finca, solicitando su inscripción registral”, como si no fuese inscribible el proindiviso declarado en la Sentencia de que se trata, amén de que en ningún caso cabría que en ejecución de dicha sentencia se procediese a liquidar la sociedad de gananciales ni a disolver el condominio declarado».

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 26 de julio de 2024 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española; 1, 2, 9, 21, 250 y 254 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2014, 3 de octubre de 2016, 28 de junio y 4 de octubre de 2019 y 24 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de marzo de 2022.

1. La presente Resolución tiene por objeto una sentencia por la que se declara la titularidad de la registral 12.722 de Ingenio.

Son cuatro los defectos alegados por el registrador: en primer lugar, que, en ejecución de dicha sentencia, se disponga lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo; en segundo lugar, faltan las completas circunstancias personales de la parte actora, doña M. J. S. G., con indicación de su número de identificación fiscal a efectos de levantar el cierre registral previsto en el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria.; en tercer lugar, aportar el documento que acredite el fallecimiento y el título sucesorio del titular registral don J. V. C., y, por último, que en ejecución de dicha sentencia se otorgue la correspondiente escritura pública.

2. El primero de los defectos hace referencia a que, en ejecución de dicha sentencia se disponga lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo.

Este primer defecto debe ser revocado.

En el presente expediente se presenta una sentencia declarativa por la que se determina la cuota de titularidad de un inmueble, concretamente de la finca registral 12.722 de Ingenio.

El contenido propio de la sentencia, así como la solicitud de la recurrente, se limita a solicitar el reflejo tabular de la cuota de titularidad de la comunidad postganancial sin pretender, mediante la presentación de tal documento, proceder a su liquidación y posterior adjudicación.

Esta Dirección General tiene declarado que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro -salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil- 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. En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme» (cfr. Resoluciones de 20 de abril de 2002 y 6 de febrero y 9 de mayo de 2012).

Pero es igualmente cierto que en las mismas Resoluciones este Centro Directivo ha precisado que, a diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, las sentencias de condena, incluyendo las de otros tipos que contenga también pronunciamientos de condena, requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución.

En el presente caso estamos ante una sentencia declarativa que no precisa ejecución. Por tanto, el defecto debe ser revocado al no constar solicitud alguna de proceder a la inscripción de la liquidación de la sociedad postganancial.

3. Distinta suerte debe correr el segundo de los defectos recurridos.

Califica el registrador la inadecuada identificación de doña M. J. S. G. conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en relación con su artículo 254.

La recurrente alega que los datos identificativos requeridos constan tanto en la liquidación fiscal, como en la copia de su documento de identidad en el momento de la presentación.

En el presente expediente resulta incontrovertida la insuficiente identificación de la actora, limitándose el recurso a discutir la adecuada acreditación mediante la presentación de la oportuna liquidación tributaria o al manifestar su ofrecimiento a acompañar copia del documento nacional de identidad en el momento del inicio del procedimiento registral.

Como anteriormente se ha señalado, el defecto debe ser confirmado puesto que las circunstancias personales de los titulares registrales vienen reguladas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de desarrollo y en el presente caso deben ser aportados, lo cual puede realizarse mediante instancia con firma legitimada notarialmente, o bien ratificada ante el mismo registrador o mediante firma electrónica avanzada a través de la sede informática registral.

4. En el tercero de los defectos, el registrador solicita que se acredite el fallecimiento y el título sucesorio del titular registral de la finca, don J. V. C. a los efectos de que -conforme a exigencias de los principios hipotecarios de tracto sucesivo, de legitimación y de tutela judicial efectiva y proscripción de la indefensión- se acredite la condición de los demandados como herederos suyos

Este Centro Directivo debe recordar su consolidada doctrina respecto al respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, y que impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, también ha sostenido esta Dirección General, en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de las formalidades extrínsecas del documento presentado.

Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento (vid. Resolución de 21 de enero de 2005).

Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento de acuerdo con el ámbito de calificación

reconocido, en cuanto a los documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 señala: «Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los artículos 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento 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. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro». En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023.

Si el procedimiento se ha seguido contra herederos indeterminados debe acreditarse el fallecimiento del causante (cfr. artículo 166.1.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario para el procedimiento de ejecución ordinaria); y, si como parece que es el caso de este expediente, el procedimiento se ha seguido contra herederos determinados será preciso acreditar su condición de herederos, pues podrían existir otros.

En consecuencia, este defecto debe ser confirmado.

5. Respecto de la exigencia de que en ejecución de dicha sentencia se otorgue la correspondiente escritura pública, en la que -subsanaos ya los defectos advertidos en la presente nota- las partes procedan a las operaciones de la liquidación de la sociedad conyugal del titular registral de la finca y, en su caso, de la disolución del condominio, este defecto igualmente debe ser revocado.

Este defecto, en los términos redactados, también debe ser revocado, pues la inscripción de una sentencia declarativa no exige, para su ejecución, su posterior formalización de escritura pública, en este caso de liquidación de la sociedad conyugal del titular registral. Ello será preciso en un momento posterior, si acuerdan liquidar la comunidad postganancial.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a los defectos primero y cuarto y confirmar la calificación en cuanto a los defectos segundo y tercero.

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