

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20142** *Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Ejido n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una resolución de compraventa en virtud de resolución judicial.*

En el recurso interpuesto por doña F. V. N., abogada, en nombre y representación de doña R. P. L. y doña A. D., don J. F. y doña M. M. P., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Ejido número 1, don Sergio Miguel Velasco Torres, por la que se suspende la inscripción de una resolución de compraventa en virtud de resolución judicial.

#### Hechos

##### I

Por decreto de fecha 14 de abril de 2021, expedido por la Sección Procesal de Ejecución Civil de El Ejido, juzgado de procedencia Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de El Ejido, dictado en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 742/2017, dimanante del procedimiento ordinario número 504/2011, acompañado de la sentencia de fecha 23 de marzo de 2017 dictada por el referido Juzgado de Primera Instancia en el procedimiento ordinario reseñado, y de la sentencia de fecha 8 de enero de 2020 dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Almería en el recurso de apelación civil número 1250/2018 interpuesto contra la anterior sentencia, así como se incorporaba instancia de los interesados junto con medios de pago, se declaraba resuelto un contrato de compraventa, el cual registralmente resultaba celebrado en calidad de vendedores por doña R. P. L. y don J. M. L., a quien sucedieron sus hijos, don J. F., don I. S., doña A. D. y doña M. M. P., que tenía por objeto la finca registral número 2.079 de Dalías, «(...) viniendo la demandante obligada a devolver la finca parcela n.º 6, del Polígono 9, del término municipal de Dalías, finca n.º 2079 (...) y los derechos mineros a los demandados en el momento en que éstos paguen las cantidades a las que resultan condenados (...)».

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de El Ejido número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de El Ejido N.º 1, Provincia de Almería, el documento al que se hace referencia en el Hecho I de esta nota y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes

#### Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación es el Decreto 161/2021 procedente de la Sección Procesal de Ejecución Civil de El Ejido, Juzgado de procedencia Número 1, dictado en el procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 742/2017, dimanante del Procedimiento Ordinario 504/2011; se acompaña de sentencia 26/2017, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de El Ejido N.º 1 en el Procedimiento Ordinario 504/2011; y de sentencia 3/2020, dictada por la Sección N.º 1 de la Audiencia Provincial de Almería en el Recurso de Apelación Civil 1250/2018 interpuesto contra la anterior sentencia; asimismo, se incorpora instancia

de los interesados junto con medios de pago. Dichos documento [sic] fueron presentados con el asiento de presentación 727 del diario 93, el día 14 de marzo de 2023.

Fundamentos de Derecho:

1. En la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de El Ejido en el Procedimiento Ordinario 504/2011, cuya autenticidad y firmeza no consta, se declara resuelto un contrato de compraventa, el cual registralmente resulta celebrado en calidad de vendedores por don J. M. L. y doña R. P. L., que tenía por objeto la finca registral 2079 de Dalías, "...viniendo la demandante obligada a devolver la finca número 2079 de Dalías y los derechos mineros a los demandados en el momento en que éstos paguen las cantidades a las que resultan condenados...".

Dicha sentencia fue confirmada por la sentencia 3/2020, dictada por la Sección N.º 1 de la Audiencia Provincial de Almería en el Recurso de Apelación Civil 1250/2018, no constando tampoco la firmeza de la misma.

En la instancia se solicita la inscripción de la finca a favor de los solicitantes en la proporción de un 50% a favor de doña R. P. L., que ostentaba el 50% de sus gananciales, y a favor de sus hijos por parte iguales doña M., doña A., don I. y don J. M. P. como herederos de don J. M. L.

En el Decreto 161/2021, cuya firmeza no consta, se declara terminado el procedimiento de ejecución, procediéndose a realizar transferencia y se ordena alzar los embargos y librar para ello los correspondientes despachos.

2. No se acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la resolución del contrato, contraviniéndose los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, debiéndose cumplir los mismos con el objeto de practicar el asiento que se solicita.

3. Sin perjuicio de lo que se afirmará en los números siguientes, respecto de las resoluciones judiciales que se presentan no consta la firmeza de ninguna de ellas, lo cual motiva causa de suspensión puesto que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, motivados o practicados en virtud de documento judicial, sólo pueden llevarse a cabo cuando se acredite la firmeza de la propia resolución judicial, conforme a los artículos 245 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Asimismo, respecto de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de El Ejido en el Procedimiento Ordinario 504/2011, no resulta la autenticidad de la misma con los requisitos que son exigibles a los documentos públicos, puesto que no está firmada y sellada por el órgano judicial competente sea manual o electrónicamente. Lo expuesto motiva causa de suspensión conforme a los artículos 1216 del Código Civil; 3 y 257 de la Ley Hipotecaria, 33, 34 y 100 del Reglamento Hipotecario; 206 a 209, 317 a 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. En todo caso, las sentencias declaran la resolución del contrato de compraventa con la devolución de la finca en el momento en el que se paguen las cantidades a que fueron condenados; por tanto, dicha acreditación del pago puede efectuarse por el propio Juzgado que conoce de la ejecución en resolución judicial firme o por manifestación de los propios acreedores. Ahora bien, el propio Juzgado afirma que terminado el presente procedimiento procederá a alzar los embargos y librar para ello los correspondientes despachos; en este caso, para ser consecuente con el órgano judicial, implicaría que satisfecha la deuda se dictará resolución judicial firme que acredite el pago y ordene la reinscripción de la finca a favor de los vendedores por resolución del contrato de compraventa, lo cual no consta motivando causa de suspensión de la reinscripción. Lo expuesto conforme a los artículos 1, 18, 37 39 y 40 de la Ley Hipotecaria; 98 a 100 del Reglamento Hipotecario; 245 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

5. Finalmente se solicita la inscripción de la finca con carácter y a favor de personas distintas de las que inicialmente vendieron la finca, por fallecimiento de uno de los vendedores, sin que se acredite la causa y el título de adquisición que les corresponde a los nuevos titulares; lo anterior motiva causa de suspensión, puesto que

lo procedente sería la reinscripción de la finca favor de los vendedores como disponen las resoluciones judiciales y, en su caso, posteriormente proceder a la correspondiente liquidación de la sociedad de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia de la persona fallecida presentando la documentación que acredite dichas circunstancias. Lo expuesto motiva causa de suspensión conforme a los artículos 1, 2, 3, 14, 16, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 76, 78 y 80 del Reglamento Hipotecario.

Acuerdo:

Se suspende la calificación conforme a los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos.

Queda prorrogado el asiento de presentación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado.

Contra la presente nota de calificación (...)

En El Ejido, a 3 de abril de 2023. El Registrador (firma ilegible). Fdo. Sergio Miguel Velasco Torres.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña F. V. N., abogada, en nombre y representación de doña R. P. L. y doña A. D., don J. F. y doña M. M. P., interpuso recurso el día 10 de mayo de 2023 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. (...)

Segundo [sic]. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales se suspende la calificación.

Motivación:

1. Primero. Firmeza. Que presentamos (...) “acuerdo de declarar terminado el procedimiento de ejecución. Alzar todos los embargos y librar despachos correspondientes. Archivar el presente procedimiento (...)

2. Que como Fundamento de Derecho se opone la no firmeza de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de El Ejido, que fue recurrido en segunda Instancia ante la Audiencia Provincial de Almería, pues bien esta Audiencia [sic] confirma la sentencia del Juzgado de Primera Instancia. Sirva este fallo de la audiencia como acto de firmeza de la sentencia del juzgado de primera instancia de El Ejido (...)

3. Que en lo que se refiere a la firmeza de la Sentencia de la Audiencia Provincial presentamos (...) La diligencia de Ordenación del Letrado de la Administración de Justicia, donde consta la devolución de los autos originales al Juzgado de Primera Instancia de El Ejido junto con el Testimonio de Firmeza y comunicando el archive del rollo.

4. Que en lo que se refiere a la autenticidad de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, no es necesaria puesto que en la firmeza y testimonio (...) se reproduce literalmente.

5. Se adjunta (...) la liquidación exenta de la resolución del contrato que origina este procedimiento (...) Aunque según establece el propio Real Decreto 82/1995 de 29 de Mayo, en su artículo 32 establece [sic] Supuestos Especiales.

“Artículo 32. Supuestos especiales.

a. La recuperación del dominio como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria expresa de la compraventa no dará lugar a practicar liquidación por

la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas», sin que a estos efectos se precise la existencia de una resolución, judicial o administrativa, que así lo declare.

b. Lo dispuesto en el apartado anterior se aplicará igualmente a las transmisiones que se produzcan Con motivo de la reversión del dominio al expropiado a consecuencia del incumplimiento de los fines justificativos de la expropiación.

Aun en el caso que nos lleva la resolución de un contrato de compraventa no conlleva la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales ni el de actos jurídicos.

6. En lo que se refiere a la inscripción de la finca con carácter y a favor de persona distinta, que Don J. M. L. falleció el día 31 de marzo del 2013 (...)

Que en todo caso la Propia Sentencia declara sustitutos de Don J. M. L. a Doña R. P. L., M. M. P., J. F. M. P., A. M. P. y Don I. M. P.

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 1 de junio de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38, 40, 79, 80, 82, 83, 97 y 326 de la Ley Hipotecaria; 33 y 174 del Reglamento Hipotecario; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 174 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 23 de marzo y 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010, 4 de octubre de 2012, 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 1 de octubre de 2014, 20 de octubre de 2016, 23 de enero, 18 de mayo y 24 de julio de 2017, 27 de febrero, 17 de mayo y 29 de noviembre de 2018 y 8 de marzo y 23 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2020 y 25 de abril y 24 de mayo de 2022.

1. El presente recurso tiene por objeto la calificación de varios documentos judiciales en los que se ordena la resolución de un contrato de compraventa dictada en el seno de un procedimiento ordinario número 501/2011 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de El Ejido.

El registrador suspende la inscripción, en esencia, por los siguientes defectos:

a) no consta la firmeza del decreto número 161/2021 procedente de la Sección Procesal de Ejecución Civil de El Ejido, Juzgado de procedencia Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de El Ejido, dictado en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 742/2017, dimanante del procedimiento ordinario número 504/2011, ni la firmeza ni autenticidad de la sentencia número 26/2017, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de El Ejido en el procedimiento ordinario número 504/2011, ni la firmeza de sentencia número 3/2020 dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Almería en el recurso de apelación civil número 1250/2018 interpuesto contra la anterior sentencia.

b) no se acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la resolución del contrato.

c) no consta en la resolución judicial acreditado el pago de las cantidades que fueron adeudadas y la ordenación de la reinscripción de la finca a favor de los vendedores por resolución del contrato.

d) se solicita la inscripción de la finca con carácter y a favor de personas distintas de las que inicialmente vendieron la finca, por fallecimiento de uno de los vendedores, sin que se acredite la causa y el título de adquisición que les corresponde a los nuevos titulares.

Los interesados recurren los defectos primero, tercero y cuarto, presentando la liquidación del Impuesto para subsanar el segundo defecto en el momento de interponer el recurso.

2. Como cuestión procedimental previa, la recurrente acompaña al escrito del recurso documento relativo al cumplimiento de obligaciones fiscales de fecha 8 de mayo de 2023 y fotocopias de un certificado de defunción y de un acta de notoriedad relativos a don J. M. L. y que dicha documentación no fue presentada en el Registro al tiempo de emitir la calificación. Por lo tanto, no pudo ser analizado por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Por tanto, el recurso no se considera la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del registrador, para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

3. Respecto el primero de los defectos alegados en la nota de calificación, la exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. El principio de legitimación registral parte de la presunción de que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

El hecho de que solo se exija la firmeza de la resolución judicial para la práctica de asientos definitivos, como las inscripciones y las cancelaciones, y no para tomar una anotación preventiva, se explica por la circunstancia de que solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Para que una resolución judicial pueda ser considerada firme hay que estar a lo establecido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al indicar que «son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario).

Por tanto, dicho defecto debe ser confirmado en relación con el decreto número 161/2021 y a la sentencia número 26/2027 donde no consta la firmeza. En cambio, sí que consta la firmeza de la sentencia número 3/2020 en el que se acompaña diligencia de ordenación de fecha de 13 de febrero de 2020 donde consta dicho extremo.



En cuanto a la falta de autenticidad que alega el registrador de la sentencia número 26/2017, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de El Ejido en el procedimiento ordinario número 504/2011, este defecto debe confirmarse.

Tiene declarado esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 12 de junio de 2020) que uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el de legalidad, el cual, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (en cuanto éstos gozan de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales) está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador; los cuales, en el plano formal (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o administrativa.

Para que un documento judicial pueda ser reputado como documento auténtico a efectos registrales debe llevar la firma de la autoridad que lo haya expedido; y si bien esta firma puede ser electrónica, ésta deberá ajustarse a los requisitos establecidos, para los documentos judiciales electrónicos, en la Ley 18/2011, de 5 de julio reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. Y, en el caso debatido, el documento aportado no es documento electrónico firmado con los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley 18/2011, ni puede ser considerado copia auténtica en soporte papel de un documento electrónico, ya que (artículo 28 de la ley) no está dotado de un código de verificación que permita contrastar su autenticidad.

4. El tercero de los defectos de la nota de calificación hace referencia a la falta de determinación, en la resolución judicial objeto del testimonio presentado, del asiento registral que debe practicarse.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Además esta exigencia es una consecuencia de la legitimación registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2.º de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, y tras disponer que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», establece que «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

Como consecuencia, esta necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y de la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, bajo pena de nulidad, debe reputarse de los documentos judiciales, siendo necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que 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, la calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el

momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren.

Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

En el presente caso, las sentencias presentadas a inscripción declaran la resolución del contrato de compraventa con la devolución de la finca en el momento en el que se paguen las cantidades a que fueron condenados; por tanto, dicha acreditación del pago puede efectuarse por el propio Juzgado que conoce de la ejecución en resolución judicial firme o por manifestación de los propios acreedores. Ahora bien, el propio Juzgado afirma que terminado el presente procedimiento procederá a alzar los embargos y librar para ello los correspondientes despachos; en este caso, para ser consecuente con el órgano judicial, implicaría que satisfecha la deuda se dictará resolución judicial firme que acredite el pago y ordene la reinscripción de la finca a favor de los vendedores por resolución del contrato de compraventa.

5. En cuanto al último de los defectos, debe ser confirmado. El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que impone la proscripción de la indefensión, su consecuencia procesal constituida por el principio de relatividad de la cosa juzgada y sus corolarios registrales, que se reflejan en los principios de salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo, imponen que, para alterar una titularidad registral, es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido posibilidad de intervenir, y, de haber fallecido, es preciso contar con el título sucesorio de dicho titular; en el presente caso, además de no acreditarse el fallecimiento del titular registral, no se expresa por qué título son dueños los que se declaran como tal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primero de los defectos observados relativo a la firmeza de la sentencia número 3/2020 y revocar en ese punto la nota de calificación, y desestimar el recurso respecto al resto de los defectos, confirmando en cuanto a éstos la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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