

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13530 *Resolución de 22 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Ciudad Real n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de sentencia.*

En el recurso interpuesto por doña E. Z. L. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Ciudad Real número 1, doña Cristina Calvo Sánchez, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de sentencia.

Hechos

I

En sentencia de fecha 7 de enero de 2020, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Ciudad Real, en el procedimiento de juicio verbal sobre división de herencia 42/2016, se estimó parcialmente la demanda interpuesta y se aprobaba «la propuesta de inventario, pero excluyendo a favor de Don J. D. M. y de su viuda Doña E. Z. L., la vivienda, la nave, el pozo de agua y 200 olivos aproximadamente y árboles frutales dentro del vallado que ocupa respecto de la finca 55.913».

En el fundamento de Derecho primero de la sentencia constaba, literalmente, lo siguiente: «El presente juicio verbal tiene su origen en las discrepancias surgidas entre las partes a la hora de realizar el inventario de los bienes pertenecientes al fallecido Don J. D. S. El desacuerdo a resolver se refiere a las discrepancias subsistentes en la comparecencia de 28 de abril de 2.017. En la que se acepta el inventario propuesto por la parte demandante excepto en considerar de propiedad privada ajena al caudal hereditario, a favor de Don J. D. M. y su viuda Doña E. Z. L., la vivienda, la nave, el pozo de agua y 200 olivos aproximadamente y árboles frutales dentro del vallado de la parte que ocupa respecto de la finca 55.913. Debiendo destacarse que la cuestión a dilucidar se ceñiría exclusivamente a la citada (...)».

La finca registral número 55.913 del Registro de la Propiedad de Ciudad Real número 1 se encontraba inscrita en pleno dominio a favor de don J. D. S. y doña M. P. M.

II

Presentado el día 11 de enero de 2024 testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Ciudad Real número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

I. El día 11 de enero de 2024 se presentó en este Registro un testimonio de la Sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 3 de Ciudad Real, en los autos de juicio verbal número 42/2016. Dicho documento motivo el asiento de presentación 1581 del tomo 169 del Diario.

II. Del documento presentado, así como de los libros del Registro resulta las siguientes circunstancias que son determinantes para esta calificación.

1. La parte de finca en litigio, registral número 55.913 se encuentra inscrita en pleno dominio a favor de don J. D. S. y doña M. P. M.

2. En la Sentencia que motiva esta calificación se estima parcialmente la demanda y se aprueba la propuesta de inventario, pero excluyendo a favor de don J. D. M. y su viuda doña E. Z. L., la vivienda, la nave, el pozo de agua y 200 olivos aproximadamente y árboles frutales dentro del vallado de la parte que ocupa respecto de la finca 55.913.

Fundamentos de Derecho

I. Esta nota se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación revistas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observa el siguiente defecto: De la Sentencia relacionada en los Antecedentes de Hecho, no se desprende ningún derecho objeto de inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria).

En su virtud,

Acuerdo la no inscripción del documento por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Calvo Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Ciudad Real 1 a día treinta y uno de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. Z. L. interpuso recurso el día 4 de marzo de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«(...) La descripción de la finca 55.913 indica que es un terreno dedicado a regadío sin que consten edificaciones (...), por lo que, habiéndose constatado judicialmente la existencia de construcciones en la finca (chalet, nave y vallado), éstas son actos susceptibles de inscripción según los artículos 9.a), 198.40 y 202 de la L.H.

Principalmente el citado art. 198.4.º LH exige la concordancia entre la realidad jurídica y la registral, en el caso de existencia de edificaciones incorporadas a una finca (descrita registralmente solo como terreno).»

IV

Mediante escrito, de fecha 7 de marzo de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Ciudad Real, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 6, 9, 20, 21, 40, 51, 82, 198, 254 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 33, 51, 98 y 101 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 30 de septiembre de 2005, 19 de febrero de 2007, 14 de junio de 2010, 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, 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. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un testimonio de sentencia en el que concurren las circunstancias siguientes: en sentencia de fecha 7 de

enero de 2020, en juicio verbal sobre división de herencia, se estimó parcialmente la demanda interpuesta en la que se aprueba «la propuesta de inventario, pero excluyendo a favor de Don J. D. M. y de su viuda Doña E. Z. L., la vivienda, la nave, el pozo de agua y 200 olivos aproximadamente y árboles frutales dentro del vallado que ocupa respecto de la finca 55.913». En el fundamento de Derecho primero de la sentencia consta literalmente lo siguiente: «El presente juicio verbal tiene su origen en las discrepancias surgidas entre las partes a la hora de realizar el inventario de los bienes pertenecientes al fallecido Don J. D. S. El desacuerdo a resolver se refiere a las discrepancias subsistentes en la comparecencia de 28 de abril de 2.017. En la que se acepta el inventario propuesto por la parte demandante excepto en considerar de propiedad privada ajena al caudal hereditario, a favor de Don J. D. M. y su viuda Doña E. Z. L., la vivienda, la nave, el pozo de agua y 200 olivos aproximadamente y árboles frutales dentro del vallado de la parte que ocupa respecto de la finca 55.913. Debiendo destacarse que la cuestión a dilucidar se ceñiría exclusivamente a la citada (...)». La finca registral número 55.913 se encuentra inscrita en pleno dominio a favor de don J. D. S. y doña M. P. M.

La registradora no inscribe el documento porque señala que, de la sentencia presentada, no se desprende ningún derecho objeto de inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad.

La recurrente alega lo siguiente: que habiéndose constatado judicialmente la existencia de construcciones en la finca (chalé, nave y vallado), éstas son actos susceptibles de inscripción; que la Ley exige la concordancia entre la realidad jurídica y la registral, en el caso de existencia de edificaciones incorporadas a una finca (descrita registralmente solo como terreno).

2. 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 Hipotecaria.

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: (...) 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 modificación y 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.

3. Respecto de la única cuestión suscitada debe confirmarse la calificación registral, toda vez que en el documento no se determinan de manera concreta las operaciones registrales procedentes. En tal sentido, tal como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, objeto que en el presente caso está indeterminado. Efectivamente, no procede la segregación sobre la referida finca registral sin el mandato expreso contenido en la resolución judicial objeto de inscripción.

Por tanto, no existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de

la Ley Hipotecaria, y 51.6 del Reglamento Hipotecario). Como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 14 de junio de 2010, en un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dispone el artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Que dicha claridad se logre es exigible no sólo respecto de los documentos notariales (artículo 176 del Reglamento Notarial), sino también respecto de los documentos judiciales por aplicación del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción, compete al registrador mediante la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) que ha de comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción bajo sanción de nulidad (cfr. artículos 21 de la Ley Hipotecaria y 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 19 de febrero de 2007).

En el caso de este expediente, se ha entablado un juicio verbal para solventar las discrepancias surgidas entre las partes a la hora de realizar el inventario de los bienes pertenecientes a la herencia de don J. D. S. en la que está interesada su viuda, doña M. P. M., ambos titulares registrales, pero lejos del reconocimiento de una situación jurídica, no se ordena la práctica de operación registral alguna, para lo que es precisa una resolución judicial que expresamente ordene la segregación o bien con consentimiento del titular registral. En definitiva, aunque se reconoce que no forman parte del inventario de bienes de la herencia de dicho titular registral la vivienda, nave, pozo de agua y 200 olivos aproximadamente y árboles frutales dentro del vallado de la parte que se ocupa en la finca registral 55.913, lo cierto es que, en el testimonio de la sentencia, no resulta ningún acto ni derecho objeto de inscripción o anotación en el Registro.

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