

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14486 *Resolución de 17 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Burjassot a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. M. O. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Burjassot, doña Ana Castaño Roca, a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

Se dictó el día 9 de enero de 2024 mandamiento por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Paterna ordenando la inscripción de la sentencia dictada el día 2 de octubre de 2023 en el procedimiento ordinario número 395/2020.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Burjassot, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título: mandamiento –prescripción adquisitiva–.
Juzgado Primera Instancia número siete de Paterna.
Procedimiento: juicio ordinario 395/20.
Fecha: 9 de enero de 2024.
Finca registral número 5244 de Burjassot.

Calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que fue presentado por Macro Asesores, S.L., a las 09:25 horas del día 7 de febrero de 2024, motivando el asiento 656 del Diario 113, la Registradora que suscribe, ha resuelto no expedir la certificación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

– Se presenta para su inscripción mandamiento de fecha nueve de enero de dos mil veinticuatro, en el que se inserta la sentencia firme por la que se estima la demanda de Juicio Ordinario instada por Doña A. M. A., Doña M. I. O. M., Don F. J. O. M. y Don J. I. O. M., contra los herederos de Doña C. M. L. y Don F. J. C., y declara la existencia de prescripción adquisitiva de 10 años entre presentes y ausentes de los artículos 1.940 y 1.957 del Cc. sobre la vivienda sita en Burjassot (Valencia), C/ (...), ganada por Doña A. M. A., Doña M. I. O. M., Don F. J. O. M. y Don J. I. O. M., que se encuentra inscrita a nombre de Doña C. M. L. y Don F. J. C.

En el referido mandamiento no se hace constar con expresa claridad, el objeto de la inscripción a practicar en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho.

– Principios de claridad y no confusión; necesidad de redacción clara y precisa en el título para su traslado con igual claridad al Registro de la Propiedad; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio de 1999.

– El artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el motivo expresado.

– Dicho defecto se considera subsanable.

Contra la precedente Nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Castaño Roca registrador/a de Registro Propiedad de Burjassot a día veintiséis de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. O. M. interpuso recurso el día 22 de marzo de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Se recurre la calificación del Registro de la Propiedad de Burjassot de fecha 26 de febrero de 2024 respecto a la no expedición de la certificación solicitada mediante mandamiento-prescripción adquisitiva dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 7 de Paterna en Juicio Ordinario 395/20 (...)

Entiende esta parte que debe expedirse la certificación solicitada en base a la sentencia firme por la que se estima la demanda de juicio ordinario con número 395/2020 instada por los demandantes Dña. A. M. A., Dña. M. I. O. M., D. F. J. O. M. y D. J. I. O. M., contra los herederos Dña. C. M. L. y D. F. J. C. y declara la existencia de prescripción adquisitiva de 10 años entre presentes y ausentes de los artículos 1940 y 1957 del Código Civil sobre la vivienda sita en Burjassot, calle (...) ganada por Dña. A. M. A., M. I. O. M., D. F. J. O. M. y D. J. I. O. M., que se encuentra inscrita a nombre de Dña. C. M. L. y D. F. J. C.

En el referido mandamiento sí que consta con claridad el objeto de la inscripción a practicar en el Registro de la Propiedad y así se hace constar por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia núm. 7 de Paterna, Dña. M. J. S. A. mediante la diligencia de ordenación de 11 de marzo de 2024 (...)

De igual modo y para una mayor claridad se adjunta la demanda (...) presentada por la parte demandante donde está el petium de esta parte y que se ha estimado íntegramente en el fallo de la sentencia de fecha 2 de octubre de 2023, no existiendo por tanto, falta de claridad al objeto de la inscripción a practicar en el Registro de la Propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 9, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 y 54 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 1991, 6 de mayo de 1996

y 18 de noviembre de 1992, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de febrero y 26 de abril de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Burjassot a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se reconoce la adquisición por prescripción de una finca a los demandantes.

La registradora suspende la inscripción por entender que no se hace constar con expresa claridad, el objeto de la inscripción a practicar en el Registro de la Propiedad.

Por su parte, la recurrente considera que sí que consta con claridad el objeto de la inscripción a practicar en el Registro de la Propiedad y así se hace constar por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Paterna, doña. M. J. S. A. mediante la diligencia de ordenación de fecha 11 de marzo 2024.

De igual modo, y para una mayor claridad, se adjunta al escrito de recurso la demanda presentada por la parte demandante donde está el *petitum* de esta parte y que se ha estimado íntegramente en el fallo de la sentencia de fecha 2 de octubre de 2023, no existiendo, por tanto, falta de claridad al objeto de la inscripción a practicar en el Registro de la Propiedad.

2. Como cuestión previa debe advertirse que el recurrente acompaña al escrito del recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados 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.

Esta doctrina se ha visto recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del artículo 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del artículo 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Por tanto, para la resolución de este recurso no podrán tenerse en consideración ni la diligencia de ordenación de fecha 11 de marzo 2024 librada por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado que dictó la sentencia objeto de calificación, ni la copia de la demanda que inició el procedimiento ordinario. No se debe olvidar que el objeto del recurso es revisar la calificación negativa del registrador, pero en ningún caso es el cauce adecuado para la subsanación de los defectos apreciados en dicha calificación.

No obstante, se recuerda a la registradora que al presentar los nuevos documentos la recurrente, podía haber entendido que los defectos que había puesto en la nota inicial habían quedado subsanados y podía haber emitido una calificación favorable y haber inscrito el documento, evitando así el recurso ante la Dirección General, evitando dilaciones innecesarias.

3. Entrando ya en el fondo del asunto objeto de debate en el presente expediente, debe partirse de las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, que suponen la necesidad de que en el título que se presenta a inscripción queden delimitadas con total precisión todos aquellos extremos que permitirán una perfecta definición del derecho que se pretende inscribir y de su titularidad. Y es que, como

señala la doctrina, para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico material que van a constituir su objeto.

Nuestra Ley Hipotecaria precisa en su artículo 9 cuáles son los datos esenciales que deben recogerse en el asiento y, por tanto, en el título inscribible. Dicho precepto se ve luego desarrollado en los artículos 51 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

4. En el presente caso, debe reconocerse que la nota de calificación carece de la precisión exigible a la hora de terminar los defectos que impiden la inscripción. Tan solo se indica que «no se hace constar con expresa claridad, el objeto de la inscripción a practicar en el Registro de la Propiedad».

A este respecto debe recordarse que, según la doctrina de este Centro Directivo, el informe que preceptivamente ha de suscribir el registrador en la tramitación del recurso no es el cauce adecuado para completar o aclarar dicha nota de calificación.

No obstante lo anterior, es evidente que del contenido de la sentencia cuya inscripción se pretende no resultan con la claridad exigible los datos necesarios para determinar las circunstancias personales de los adquirentes, ni la participación indivisa que corresponde a cada uno de ellos, ni el carácter (privativo o sujeto a algún régimen económico matrimonial de comunidad) de dicha adquisición para cada uno de los adquirentes, todo ello con arreglo a lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51, regla novena, y 54 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 17 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.