

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**20705** *Resolución de 26 de julio 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 Marbella n.º 2 a rectificar la titularidad de una finca mediante instancia privada suscrita por quien no es titular registral ni ostenta su representación.*

En el recurso interpuesto por don J. C. G. L., abogado, en nombre y representación de don J. M. G. G., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Marbella número 2, doña Evangelina Calvo de Castro, a rectificar la titularidad de una finca mediante instancia privada suscrita por quien no es titular registral ni ostenta su representación.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 2 de abril de 2024 suscrita por don J. C. G. L., abogado, en nombre y representación de don J. M. G. G., se solicitó que se hiciese constar por nota al margen de la finca registral número 37.870 del Registro de la Propiedad de Marbella número 2 que la entidad mercantil titular de la misma lo era con carácter meramente fiduciario o instrumental, al corresponder su dominio a la comunidad de bienes integrada por el presentante y otros propietarios. Junto con la instancia, se acompañaba acta de protocolización de laudo arbitral de fecha 6 de marzo de 1997, autorizada el día 3 de abril de 1994 por el notario de Jerez de la Frontera, don Rafael González de Lara Alférez.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella Número Dos, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1724/2024, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, instancia privada de fecha dos de abril del dos mil veinticuatro suscrita por Don J. C. G. L., con firma legitimada, en nombre y representación de don J. M. G. G., en virtud fotocopia del poder general para pleitos otorgado ante el Notario de Castilleja de la Cuesta Don José Manuel Montes Romero-Camacho el día 6 de mayo de 2004, solicitando hacer constar en la finca registral 37.870 de este Registro de la que es titular registral la mercantil "Inmobiliaria Alozaima, S.L.", que esta es una titular mercantil fiduciaria o instrumental por corresponder el dominio de la misma a una comunidad de bienes integrada por diversos propietarios, presentada, junto con Acta de protocolización de laudo arbitral de 6 de marzo de 1997 ante el notario

de Jerez Don Rafael González de Lara Alférez, el día tres de abril de mil novecientos veinticuatro, asiento 93 del tomo 165 del Diario.

II. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

1. El compareciente no interviene en representación de la mercantil “Inmobiliaria Alozaima S.L.”, titular registral de la finca, sobre la que solicita hacer constar la titularidad real.

2. El reconocimiento de dominio de la citada finca registral 37.870 a favor de una Comunidad de bienes se realiza a través de una instancia privada.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes.

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

1. El artículo 1.259 del Código Civil, establece que “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por la Ley su representante legal”.

2. La citada instancia registral no es título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para acceder a los libros registrales.

3. En cuanto a la atribución del dominio a la citada Comunidad de bienes, señalar que independientemente de la trascendencia que pueda tener en el ámbito tributario, así como la atribución de capacidad procesal en determinados supuestos –arts. 6 y 7 de la Ley de Enjuiciamiento civil–, la comunidad de bienes carece civilmente de personalidad jurídica, determinando el artículo 11 del Reglamento Hipotecario su inaptitud para ser titular registral, “al decir que no serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica”, de tal modo que la titularidad se predica respecto de cada uno de los miembros de la comunidad. Es por ello, que no se puede inscribir el reconocimiento de dominio a la comunidad de bienes.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley

Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...)

Marbella, a 23 de abril de 2024 La Registradora (firma ilegible), Fdo. Evangelina Calvo de Castro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. G. L., abogado, en nombre y representación de don J. M. G. G., interpuso recurso el día 24 de mayo de 2024 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Que mi parte, ha sido notificada de la nota de calificación, con resultado desfavorable, dictada en el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1724/2024, y considerando, no ser ajustada a derecho, por medio del presente escrito, interpongo, en tiempo y forma, recurso contra la nota de calificación desfavorable referenciada, lo admita y, en su día, dicte la resolución que proceda, donde, estimando íntegramente el recurso presentado, se acuerde calificar favorablemente el título presentarlo a inscripción, cabiendo la anotación marginal que se interesa, y lodo ello en base a los siguientes fundamentos:

1.º Que mi parte presento solicitud donde se interesaba que se haga constar en nota marginal sobre la finca registral número 37870, Tomo 1428, Libro 423 y Folio 105, el hecho reflejado en el Laudo Arbitral, que la mercantil I. A. S.L. titular registral de la finca anterior, es una mercantil fiduciaria o instrumental de la familia S. N., S. R. y DJ. M. G. G., siendo estos los reales propietarios, en régimen de Comunidad de Bienes, en proindiviso a un tercio para cada uno de la finca registral anterior, aportándose original de escritura de protocolización de elevación a público de Laudo Arbitral, otorgada por el notario de Jerez de la Frontera, D. Rafael González de Lara Alférez, el día 06 de marzo de 1997, con el número de protocolo 772.

2.º El Laudo arbitral es firme en todo aquello resuelto dentro de la competencia atribuida al Sr. Árbitro. Para analizar dicha competencia, se entró, por el Sr. Árbitro a analizar el compromiso arbitral, el contrato de 17 de diciembre de 1995. Así, el Sr. Árbitro califica el mencionado contrato de 17 de diciembre de 1995, y concluye que lo que las partes intervinientes en el citado contrato querían, es constituir una comunidad de bienes sobre un proyecto urbanístico que ejecutar para conseguir obtener unos bienes inmuebles, para, construir una estación de servicio y gasolinera y desarrollar unos negocios y repartirse entre ellos las ganancias. En la propiedad de los bienes inmuebles que se reciben, se reparte en unos porcentajes concretos, a un tercio para cada grupo, y en la explotación de los negocios se reparten en otro porcentaje, al 50 %, al 25 % y al 25 %. Para ello se crean unas sociedades instrumentales fiduciarias de los firmantes del contrato de 17 de diciembre de 1995, una para el desarrollo del convenio urbanístico y adquirir la propiedad, Alozaima y otra pura la explotación de los negocios a desarrollar y repartirse las ganancias y las pérdidas.

Es decir, son sociedades instrumentales fiduciarias, que al constituirse como sociedades limitadas, se regulan por esta normativa de cara a terceras personas, pero entre socios, en el seno de dichas sociedades instrumentales, impera el régimen jurídico aplicable a la Comunidad de Bienes de los firmantes del contrato de 17 de diciembre de 1995 y sus normas según el Código civil en tomo a la propiedad real de los inmuebles y del reparto de las ganancias resultantes de los negocios explotados.

Se termino solicitando al Sr. Registrador que se haga constar en nota marginal sobre la finca registral número 37870, Tomo 1428, Libro 423 y Folio 105, el hecho reflejado en

el Laudo Arbitral, que la mercantil Inmobiliaria Alozaima S.L., titular registral de la finca anterior, es una mercantil fiduciaria o instrumental de la familia S. N., S. R. y D. J. M. G. G., siendo estos los reales propietarios, en régimen de Comunidad de Bienes, en proindiviso a un tercio para cada uno de la finca registral anterior.

Con fecha 23 de abril de 2024, por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad número Dos de Marbella, se emite nota de calificación desfavorable, siendo su fundamento, objeto del presente recurso, documento número dos, los dos siguientes motivos:

1.º Que el compareciente no interviene en nombre y representación de la mercantil Inmobiliaria Alozaima S.L., titular registral sobre la que solicita hacer constar la titularidad real.

2.º el reconocimiento del dominio de la finca registra a favor de una Comunidad de bienes, se realiza a través de una instancia privada.

Motivos del recurso.

Consideramos con los debidos respetos, que dicha calificación no es ajustada a derecho y todo ello en base a lo siguiente:

Primero. En relación con el primer fundamento, que el compareciente no interviene en nombre y representación de Inmobiliaria Alozaima S.L., titular registral, es cierto, pero el compareciente sí interviene en su propio nombre y derecho, como titular de un derecho, de dominio, recogido en un laudo arbitral, elevado a documento público, firme y consentido, con los mismos efectos de una sentencia judicial, como persona legitimada para ser titular registral.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos, contratos y resoluciones judiciales o administrativas que afecten a la propiedad y a otros derechos sobre bienes inmuebles, así como de determinadas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas.

Quien puede solicitar la inscripción en el Registro.

- El que adquiera el derecho.
- El que lo transmita.
- El que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.
- El que tenga la representación de cualquiera de ellos.

Por tanto, sobre quien puede solicitar la inscripción de un título en el Registro de la Propiedad que puede alterar la titularidad real, hemos de indicar, que aquella persona que adquiere un derecho de dominio, tenga interés en asegurar su derecho que se deba inscribir.

Y en este caso, el compareciente, es titular del dominio de un tercio de la finca registral en cuestión, y como titular y sin perder esa condición, se acuerda que la titularidad registral lo sea a favor de Inmobiliaria Alozaima S.L., como persona jurídica fiduciaria o instrumental; el hecho de ser calificada como personal fiduciaria o instrumental, lleva consigo, con carácter previo y preferente, que la titularidad real lo es, entre otros, del compareciente, así expresamente, se recoge en el título presentado.

Entendemos, que el compareciente, también puede solicitar que se haga constar su condición personal de titular real de la finca registral en la cuota de un tercio según se indica en el título. Este fundamento, no ha sido aplicado por la Sra. Registradora, por lo que debe de aplicarse y proceder a la anotación interesada.

Y para todo lo anterior, nos basamos en un contrato privado celebrado entre varias personas, donde así se pacta, y así es interpretado por un Árbitro, en su Laudo arbitral, y que es firme y consentido y con efecto de cosa juzgada. Este está elevado a documento público por un notario concreto y para su protocolo, por lo tanto, se cumple el requisito establecido en el art. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria.

El art. 2 de la Ley Hipotecaria establece que en los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán; “Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos u otro o de invertir su importe en objeto determinado.”

El art. 3 de la Ley Hipotecaria establece, que para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.

Por lo tanto, consideramos que el título presentado es un título formal de los previsto tanto en el art. 2 como en el artículo 3 de la Ley hipotecaria.

Segundo. En cuanto a que las Comunidades de Bienes no pueden ser aptas para ser titulares registrales, toda vez, carecen de personalidad jurídica, es cierto, pero también es cierto, que las Comunidades de bienes, suponen la existencia de una propiedad en común y proindivisa, perteneciente u varias personas (art. 392 CC), y en consecuencia, debe inscribible la titularidad registral de la finca en cuestión, a nombre de las personas que formen ese proindiviso y en la cuota expresamente específica en el mismo título. En nuestro caso, a nombre del compareciente y con la cuota de un tercio.

Resolución de 02 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, concluía la citada resolución “La Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica y por tanto no puede ostentar la titularidad registral de un bien. Ciertamente no se hubiera señalado el defecto por el Registrador en el caso de que el decreto de adjudicación (en este caso compraventa), se hiciese a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación en la Comunidad de Propietarios de la propiedad horizontal, pero no se hizo así y es por esto que ha de confirmarse la nota de calificación.”

Tradicionalmente se ha entendido que las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, al carecer de personalidad jurídica, no pueden ser titulares registrales de bienes (STS 6 de noviembre de 1995. STC 14 de junio de 1999); pueden ser titulares de anotaciones preventivas de medidas cautelares y de ejecución, pero no de inscripciones de dominio u otros derechos reales, que son asientos de carácter definitivo y que presuponen el requisito previo de la personalidad jurídica de su titular (RDGRN 2 de septiembre de 2013).

No obstante, son variadas las situaciones que se plantean, pues la DGRN (R. 4 de octubre de 2013) ya abrió la puerta a la posibilidad de inscribir a nombre de la comunidad de propietarios un elemento privativo como elemento procomunal; y admitió también (R. de febrero de 2014) que pueda adquirir un elemento privativo y simultáneamente convertirlo en elemento común. Más trascendental fue la R. 12 de febrero de 2016. que partiendo de la redacción del art. 9-e LH (Ley 13/2015), y recordando que excepcionalmente ha admitido inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición pero plenamente articuladas para su funcionamiento (ej. adjudicación a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa –R. 28 de enero de 1987–. anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra –R. 30 de enero de 2003–): entiende que “debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de

uno de los propietarios, si bien esta inscripción debe reputarse como una situación excepcional y de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes”.

La Resolución de 26 de julio de 2017 amplía las posibilidades al eliminar ese doble límite, por lo que, en definitiva, podrán inscribir (con ese matiz transitorio) a su favor la propiedad de bienes inmuebles que sean consecuencia de la ejecución judicial de un crédito frente a cualquier tercero.

Fuera de estos excepcionales supuestos no cabe admitir no cabe practicar otros asientos de inscripción, por lo que la calificación registral fue correcta, ya que la inscripción registral interesada pretendía basarse en una escritura de dación en pago efectuada en favor de la comunidad de propietarios demandante.

Resolución de 17 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, establece que el registrador suspende la inscripción por haber observado tres defectos, consistentes en que: a) no cabe la inscripción a favor de una comunidad de bienes, por falta de personalidad jurídica de la misma, sin perjuicio de que se pueda practicar la inscripción en favor de los distintos partícipes o copropietarios:

Sentencia 892/2023 de la Audiencia Provincial de Lleida Sección: 2, de fecha 29 de diciembre de 2023, número de recurso 719/2021.

“2. La sentencia 108/2009, de 8 de febrero, con cita de la sentencia 797/1993, de 24 de julio, reconocía que a veces resulta dificultoso diferenciar entre las comunidades de bienes y el contrato de sociedad, y señalaba que la jurisprudencia de esta sala ha ido precisando las características que distinguen una y otra figura jurídica, pues ‘si bien son coincidentes en darse una situación de voluntades en unión, no lo son en cuanto a sus a sus fines y operatividad’.

En concreto, aquellas sentencias precisaron que ‘la comunidad de bienes supone la existencia de una propiedad en común y proindivisa, perteneciente a varias personas (art. 392 CC), lo que se traduce en su mantenimiento y simple aprovechamiento plural. En cambio, las sociedades (civiles), aparte de la existencia de un patrimonio comunitario este se aporta al tráfico comercial ya que la minuted societaria se orienta a este fin principal y directo para obtener ganancias y lucros comunes, partibles y divisibles y, consecuentemente, lo mismo sucede con las pérdidas”.

Sentencia 200/2023 de la Audiencia Provincial de Castellón de la Plana/Castelló de la Plana, Sección: 3, de fecha 12 de mayo de 2023, recurso número 678/2021.

“En concreto, aquellas sentencias precisaron que ‘las comunidades de bienes suponen la existencia de una propiedad en común y proindivisa, perteneciente a varias personas (art. 392 CC)”.

Sentencia número 362/2022, de la Audiencia Provincial de Valencia Sección: 6. de fecha 16 de septiembre de 2022, recurso número 1021/2021.

“Por tanto, la demandante como integrante de la comunidad (por copropiedad de la finca y del camping en cuestión) tiene derecho a obtener la pretendida rendición de cuentas y ello aunque no se haya constituido formalmente una comunidad de bienes ya que el art 392 del Código Civil señala que: ‘Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas’ y a falta de contrato o disposición espacial, como es el caso la comunidad se rige por las prescripciones del título III del C. Civil relativo a la Comunidad de Bienes.”

Aplicando la anterior doctrina, hemos de concluir que el título presentado declara con efecto de cosa juzgada, que el compareciente es titular de un tercio de la finca registral objeto de la presente calificación, y por lo tanto, ha de tener acceso al Registro, si bien es cierto que la Comunidad de Bienes, no es apta para acceder como titular registral al

carecer de personalidad jurídica, también es cierto, que estando identificadas las personas con personalidad jurídica y la cuota de participación en la misma, se cumplen los requisitos para que estas personas puedan acceder al Registro como titulares registrales.

Por lo expuesto

Solicito a ese organismo, tenga por presentado este escrito, lo una al expediente de su razón, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la nota calificación desfavorable dictada en el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1724/2024, lo admita y, en su día, dicte la resolución que proceda, donde, estimando íntegramente el recurso presentado, se acuerde calificar favorablemente el título presentado a inscripción, cabiendo la anotación marginal que se interesa.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 29 de mayo de 2024 ratificándose en su nota y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 2, 3 18, 19, 19 bis, 20, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria; 392 y 1259 del Código Civil; 7, 11, 33 y 54 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 13 de octubre de 2009, 7 de abril de 2011, 4 de septiembre y 20 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2020, 7 de noviembre de 2022, 26 de septiembre y 29 de noviembre de 2023 y 5 de febrero y 5 de marzo de 2024.

1. Se discute en este expediente si es posible rectificar una inscripción registral en virtud de una instancia privada suscrita por una persona que no es titular registral, ni ostenta su representación, y que se acompaña junto con el acta de protocolización de un laudo arbitral, solicitando la inscripción de la finca 37.870 del Registro de la Propiedad de Marbella número 2 a favor de una comunidad de bienes constituida por el presentante y dos familias más y la constancia en el Registro por medio de nota marginal del carácter instrumental o fiduciario de la entidad mercantil que figura como titular registral.

La registradora señaló dos defectos: a) el compareciente no había intervenido en representación de la titular registral de la finca sobre la que solicitaba hacer constar la titularidad real, y b) el reconocimiento de dominio a favor de una comunidad de bienes se realizó a través de una instancia privada. Además, hizo hincapié en los fundamentos de derecho de su nota de calificación en que una comunidad de bienes no puede ser titular registral al carecer de personalidad jurídica.

El recurrente, por su parte, alegó que la legitimación de su representado para presentar dicha instancia radicaba en ser titular de un tercio del dominio de la finca, lo que, resultaba de la escritura de protocolización de elevación a público de laudo arbitral, otorgada ante el notario de Jerez de la Frontera, don Rafael González de Lara Alférez, el día 6 de marzo de 1997, con el número de protocolo 772. De dicho laudo, de carácter firme, resultaba el hecho de que la mercantil «Inmobiliaria Alozaima, S.L.», titular registral de la finca 37.870, era una mercantil fiduciaria o instrumental de las familias S. N y S. R. y de don. J. M. G. G., siendo éstos los reales propietarios, en régimen de comunidad de bienes y perteneciéndole en proindiviso un tercio a cada uno.

2. Para la resolución de este expediente, procede analizar con carácter previo la posibilidad de que un laudo arbitral pueda causar un asiento en el Registro.

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, admitiéndose también testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, en los términos introducidos por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre.

En cuanto a la posibilidad de inscripción de un laudo arbitral, este Centro Directivo sólo ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto en un supuesto en el que, al amparo de un acta notarial de protocolización de un laudo, se solicitaba, como medida cautelar, la práctica de una anotación preventiva.

En Resoluciones de 20 de febrero de 2006 y 26 de julio de 2018 se rechazó su inscripción y se exigió la intervención judicial, dado que la propia Ley 60/2003, de Arbitraje, reconoce la competencia de los Juzgados de Primera Instancia en materia de ejecución de resoluciones arbitrales.

En concreto, el apartado V de la Exposición de Motivos de la Ley 60/2003, de Arbitraje, dispone: «Obviamente, los árbitros carecen de potestad ejecutiva, por lo que para la ejecución de las medidas cautelares será necesario recurrir a la autoridad judicial, en los mismos términos que si de un laudo sobre el fondo se tratara». Así, el legislador ha optado con toda claridad por distinguir, en el ámbito competencial del arbitraje, entre una vertiente declarativa y otra ejecutiva, reservando ésta a los órganos jurisdiccionales (a los que igualmente reconoce, en plano de igualdad, competencia en la adopción de medidas cautelares, artículos 8.3, 11.3 y 23 de la Ley 60/2003 de 23 de diciembre, de Arbitraje en relación con los artículos 722 a 724 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Este mismo criterio debe seguirse cuando se trate de un laudo arbitral que resuelva una controversia de fondo y contenga un pronunciamiento que pueda motivar una mutación jurídico-real. En efecto, si, conforme a lo señalado anteriormente, tanto la Ley de Enjuiciamiento Civil como la Ley de Arbitraje exigen expresamente la intervención judicial para la ejecución de las medidas adoptadas en el seno de un arbitraje, con mayor razón dichos requisitos serán extensivos a los laudos que puedan provocar un asiento definitivo en el Registro.

Es evidente que el laudo firme tiene efecto de cosa juzgada y carácter vinculante para las partes que se hayan sometido a arbitraje, siendo además el convenio arbitral o la cláusula de sumisión a arbitraje perfectamente inscribible cuando conste en documento público.

Pero el laudo arbitral no es directamente inscribible por no tratarse de un documento auténtico a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y tampoco puede equipararse plenamente a un documento judicial, ya que la propia ley reconoce que no tiene carácter ejecutivo. Por ello, para que un laudo arbitral, que tiene carácter declarativo, pueda provocar cualquier asiento en el Registro, habrá que acudir a los mismos mecanismos previstos en la ley para su ejecución, por lo que será necesaria bien una resolución judicial en los términos que se exigen para las medidas cautelares, bien escritura pública en la que el titular registral preste su consentimiento, sin que el hecho de que el laudo arbitral se acompañe de un documento público en el que el titular registral hubiese admitido la sumisión de la controversia a arbitraje sea suficiente para prescindir de dicha formalidad.

Finalmente, señalar, que la mera protocolización del laudo, que además tiene carácter potestativo, no es suficiente para dar por cumplidos los requisitos que para su inscripción exige la legislación hipotecaria, ya que según el artículo 37 de la Ley 60/2003, de Arbitraje, se puede instar la protocolización incluso antes de la notificación del laudo y, por tanto, antes de que sea firme.

Como señala el apartado VII de la Exposición de motivos de la citada Ley de Arbitraje: «El laudo es, por tanto, válido y eficaz aunque no haya sido protocolizado, de modo que el plazo para ejercitar la acción de anulación transcurre desde su notificación,



sin que sea necesario que la protocolización, cuando haya sido pedida, preceda a la notificación. Y tampoco la fuerza ejecutiva del laudo se hace depender de su protocolización, aunque en el proceso de ejecución, llegado el caso, el ejecutado podrá hacer valer por vía de oposición la falta de autenticidad del laudo, supuesto que puede presumirse excepcional».

En el presente supuesto, se acompaña a la instancia privada el acta de protocolización de un laudo arbitral, otorgada ante el notario de Jerez de la Frontera, don Rafael González de Lara Alférez, el día 6 de marzo de 1997, con el número de protocolo 772.

En la protocolización sólo intervino el árbitro, que resolvió en equidad, de acuerdo con el convenio suscrito por las partes en un documento privado el día 17 de diciembre de 1995. En este caso, además, resulta que el laudo en cuestión no recoge ningún acto inscribible en el Registro ni que pueda justificar la rectificación de la titularidad registral, ya que se limita a resolver ciertas cuestiones controvertidas entre don J. M. G. G., los hermanos S. N. y los hermanos S. R., ajenas a la titularidad dominical de la finca registral 37.870 y sin que se constituya ninguna comunidad de bienes entre los citados señores. Por otro lado, no ha tenido intervención la titular registral. Tan solo reconoce el laudo que, al amparo de lo pactado en el citado documento privado, se constituyó la entidad «Inmobiliaria Alozaima, S. L.», que es la titular registral, y se recoge asimismo la proporción en la que tenían acordado constituir otra mercantil para la explotación de diversos negocios.

3. Ello nos lleva a analizar el primero de los defectos señalados por la registradora en su calificación.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria dispone en su apartado d) 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 el asiento inexacto y se practicará con arreglo a las siguientes normas: (...) d) 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».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que no procede rectificar los asientos del Registro si no media el consentimiento del titular registral, o, subsidiariamente, la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado directamente contra aquél.

En el presente caso, el recurrente solicita la rectificación como supuesto titular de un tercio del dominio, intentando probar que la entidad mercantil que figura como titular registral tiene un mero carácter fiduciario. Ahora bien, sea o no una entidad meramente instrumental, la rectificación pretendida requiere en cualquier caso el consentimiento de la titular registral o resolución judicial firme dictada en un procedimiento en que haya sido parte, y en este caso, la titular registral no ha tenido ninguna intervención (ni siquiera en el laudo arbitral), por lo que este defecto debe ser confirmado.

4. En cuanto al segundo de los defectos, señala la registradora que el reconocimiento de dominio a favor de la comunidad de bienes se hace en una instancia privada.

La instancia privada es un documento que no puede generar ningún asiento registral salvo en los supuestos expresamente admitidos, de acuerdo con el principio de titulación auténtica que consagra el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En particular, es doctrina de este Centro Directivo que la instancia privada, con firma legitimada notarialmente o firmada ante el registrador, es título hábil para lograr la rectificación del Registro en lo relativo a la descripción de la finca (linderos, superficie), sin que en ese caso se conculque la exigencia de documento público impuesta por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ya que el título inscribible no sería propiamente la instancia, sino el documento notarial, judicial o administrativo del que resultase la procedencia de la

rectificación –en el caso de los datos descriptivos de la finca, la certificación catastral descriptiva y gráfica–.

En este caso, la instancia se presenta junto con el acta de protocolización de un laudo arbitral en el que el recurrente intenta apoyar su solicitud de inscripción y que, como se ha señalado anteriormente, no contiene ningún acto inscribible ni puede considerarse título auténtico sin que se recabe el auxilio judicial correspondiente o se eleve a escritura pública.

Por último, recordar, que la comunidad de bienes –cuya constitución, en este caso concreto, no ha sido acreditada–, no puede ser titular registral al carecer de personalidad jurídica, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento Hipotecario. Esta afirmación no queda desvirtuada por la existencia de un Número de Identificación Fiscal diferenciador entre comunidad y comuneros, que produce sus efectos en el campo propio para el que fue establecido (el fiscal), pero sin que por ello se alteren las normas sustantivas contenidas en el Código Civil. Por esa razón, si resultare acreditado que la verdadera titular es una comunidad de bienes, la inscripción tendría que practicarse a favor de los comuneros, por cuotas.

Por ello, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, el segundo defecto también debe ser mantenido.

En consecuencia, 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, 26 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.