

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23004 *Resolución de 9 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de registrador de la propiedad de Madrid n.º 18, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento en el que se ordena la cancelación de un derecho de usufructo.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. G. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña S. E. M. R., contra la calificación de registrador de la Propiedad de Madrid número 18, don José Félix Merino Escartín, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento en el que se ordena la cancelación de un derecho de usufructo.

Hechos

I

Mediante mandamiento dictado el día 15 de enero de 2024 por el letrado de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 58 de Madrid, en el procedimiento ordinario número 749/2023, en demanda de doña S. E. M. R. contra doña A. M. y don R. M. R. y doña T. M. D., se ordenaba, en virtud de la sentencia dictada el día 15 de noviembre de 2023, la cancelación de un derecho de usufructo sobre la finca registral número 13.123 del Registro de la Propiedad de Madrid número 18 a favor de doña A. M. y don R. M. R., y se inscribiera el pleno dominio a favor de doña S. E. M. R.

En la citada sentencia de fecha 15 de noviembre de 2023, ante el allanamiento de los demandados, se declaraba lo siguiente: «1. (...) que Doña S. E. M. R. es dueña en pleno dominio de la vivienda constituida por el piso (...) finca registral 13.123 del Registro de la Propiedad n.º 18 de Madrid (...) 2. Se acuerda la cancelación de la inscripción del derecho de usufructo vitalicio a favor de Doña A. M. M. R. (...) y de Don R. M. R. (...) 3. Se acuerda ordenar la inscripción del pleno dominio a favor de Doña S. E. M. R. (...) librando para ello el oportuno mandamiento (...)».

En el fundamento jurídico segundo de la sentencia se decía lo siguiente: «En el presente caso el allanamiento se ha producido respecto a la a la [sic] pretensión realizada en el suplico de la demanda de elevar a público el contrato de compraventa, por lo que procede acoger al mismo sin necesidad de valoración de prueba al no ser un hecho controvertido». En la documentación no aparecía copia del citado documento de compraventa, ni se acompañaba al expediente.

II

Presentado el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 18, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación practicada por don José Félix Merino Escartín, Registrador de la Propiedad de Madrid 18, en relación con el título que causó el asiento 2578 del Libro Diario 72 que fue presentado el día 29 de febrero de 2024, acreditada la liquidación de impuestos el 13 de marzo de 2024.

Tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, ha decidido no practicar el asiento solicitado, atendiendo a los siguientes:

Hechos:

Se presenta mandamiento expedido por don M. R. T., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 58 de Madrid, en la que se ordena la cancelación de un derecho de usufructo, incorporando la sentencia 521/2023 dictada por la magistrada doña Cristina Villa Cuesta, de 15 de noviembre de 2023.

En la demanda se solicita la elevación a público de un contrato de compraventa, existiendo allanamiento por la parte demandada, doña A. M. M. R. y don R. M. R. Ante dicho allanamiento, se ordena la cancelación del derecho real de usufructo del que son titulares registrales los demandados referidos.

El usufructo se encuentra inscrito a favor de doña A. M. M. R. y don R. M. R. disponiéndose que no sé extinguirá, conforme al artículo 521 del Código Civil, hasta el fallecimiento del último de los dos, con acrecimiento en favor del sobreviviente quien podrá disponer del conjunto del usufructo.

Defectos y fundamentos de Derecho:

Suspendida la práctica del asiento solicitado por el/los siguiente/s defecto/s subsanable/s:

1.º Ha de acreditarse la liquidación del contrato de compraventa del que, según la demanda, trae causa la cancelación del derecho de usufructo. Artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Este defecto, formalmente, suspende la calificación, pero, por economía procedimental, se añaden los siguientes:

2.º En la sentencia se acoge, por allanamiento, la solicitud de elevar a público un contrato de compraventa, circunstancia que no se ha acreditado. Esa necesidad de elevación a público genera la incongruencia de que se ordene directamente la cancelación de los usufructos, pues el título adquisitivo sería la compraventa y no esta sentencia. La congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, es calificable conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3.º No consta la causa de dicha cancelación, no siendo en este caso la prevista del fallecimiento de ambos usufructuarios, y siendo nuestro sistema jurídico causalista, conforme se desprende de los artículos 1261 y 1262 del Código Civil, por lo que no resulta suficiente un allanamiento en abstracto. máxime cuando con ello se obvia el título de la transmisión previamente producida, que es una compraventa, según se desprende del texto de la sentencia.

No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada expresamente.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Félix Merino Escartín registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid N.º 18 a día nueve de abril de dos mil veinticuatro».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Alcorcón número 3, doña Raquel Sancho Díaz, acompañándose a dicha solicitud la carta de pago del Impuesto correspondiente. Con fecha de 13 de mayo de 2024, la registradora sustituta señalaba que, en cuanto al primero de los defectos, se había de presentar la documentación fiscal «al registrador que calificó par [sic] su posible

subsanción», y confirmaba la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 18 en cuanto a los defectos segundo y tercero.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. V. G. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de S. E. M. R., interpuso recurso el día 12 de junio de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Motivo primero. El primer defecto aducido por el Registrador de la Propiedad número 18 de Madrid, como se ha indicado, es el siguiente:

1.º Ha de acreditarse la liquidación del contrato de compraventa del que, según la demanda, trae causa la cancelación del derecho de usufructo. Artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Dijimos ya al formalizar nuestra solicitud de calificación sustitutoria, y reiteramos en el presente recurso, que este defecto no es tal por cuanto

i) la cancelación del derecho de usufructo, conforme a lo alegado en la demanda origen del Procedimiento Ordinario 749/2023 del Juzgado de Primera Instancia n.º 58 de Madrid en el que se ha dictado la sentencia de 15 de noviembre de 2023, de la que trae causa el Mandamiento judicial objeto de calificación, demanda que ha sido estimada por el Juzgado, no trae causa del contrato privado de compraventa, sino del hecho, alegado expresamente, de que los derechos de usufructo “creados” artificialmente por la escritura de elevación a público nunca han existido realmente, ya que la teórica nuda propietaria ha poseído siempre, desde la fecha de celebración del contrato privado de compraventa de 27 de octubre de 1988, la vivienda a título de dueña en pleno dominio;

ii) como igualmente esa cancelación ordenada por el Juzgado trae causa de la existencia de un supuesto de prescripción adquisitiva, como también se alegó en la meritada demanda y ha sido estimado judicialmente.

Siendo esto así, no hay que liquidar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) con relación a ese contrato privado, ya que ese impuesto se liquidó con la escritura de elevación a público del contrato, requisito que se cumplió en su día, como lo demuestra el hecho de haber sido inscrita en el Registro de la Propiedad esa escritura. Y, en todo caso, se adjuntó a nuestra solicitud de calificación sustitutoria copia del justificante del pago del ITP de la reseñada escritura (...)

Este defecto, empero, solo conllevaría la suspensión de la inscripción en tanto no se presente ante el Registro de la Propiedad número 18 de Madrid el meritado justificante del pago del ITP de la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa de 27 de octubre de 1988 otorgada el 15 de noviembre de 1996 ante el Notario de Madrid Don Francisco-José López Goyanes, al número 4.197 de su protocolo.

Motivo segundo. El segundo defecto considerado por el Registrador de la Propiedad número 18 de Madrid es el siguiente:

2.º En la sentencia se acoge, por allanamiento, la solicitud de elevar a público un contrato de compraventa, circunstancia que no se ha acreditado. Esa necesidad de elevación a público genera la incongruencia de que se ordene directamente la cancelación de los usufructos, pues el título adquisitivo sería la compraventa y no esta sentencia. La congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, es calificable conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

La demanda no pide, ni la sentencia concede, la elevación a público del contrato privado de compraventa de 27 de octubre de 1988; por eso no existe ninguna incongruencia en la sentencia, que manda cancelar los derechos de usufructo por considerar acreditado que, más allá de la nuda propiedad inscrita a favor de la actora en el Registro de la Propiedad, también ostentaba y ostenta dicha demandante los derechos

que corresponderían al usufructo vitalicio que en el Registro de la Propiedad consta inscrito en favor de sus hermanos, demandados en el procedimiento, en todo caso por el instituto de la prescripción adquisitiva.

Es cierto, como indica la calificación sustitutoria que el fundamento jurídico segundo de la Sentencia señala que “En el presente caso el allanamiento se ha producido respecto a la pretensión realizada en el suplico de la demanda de elevar a público el contrato de compraventa, por lo que procede acoger al mismo sin necesidad de valoración de prueba al no ser un hecho controvertido.” Sin embargo, esta dicción es un simple error material de dicha sentencia.

En efecto, en esa misma Sentencia n.º 521/2023, de fecha 15 de noviembre de 2023, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 58 de Madrid en el Procedimiento Ordinario 749/2023, consta:

Vistos por mí, Dña. Cristina Villa Cuesta, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia N.º Cincuenta y Ocho de Madrid, los autos de juicio ordinario N.º 749/2023 promovido a instancia de doña S. E. M. R. representada por la Procuradora Dña. M. V. G. R. y bajo la dirección técnica de los Letrados D. P. U. G. y D. P. E. A., contra don R. M. R. y don T. M. D. representados por el Procurador D. G. G. S. H. y bajo la dirección técnica de la Letrada Dña. S. H. G. y doña A. M. M. R., representada por el Procurador D. C. P. C. y bajo la dirección técnica de las Letradas Dña. I. G. C. y Dña. A. E. S. S. se resuelve con fundamento en los siguientes

Antecedentes de hecho

Primero. Por el Procurador D. N. P. J. F., obrando en la indicada representación y mediante escrito que turnado correspondió a este Juzgado, formuló demanda de juicio ordinario, al que acompañó los documentos que estimó oportunos, y tras exponer los hechos y fundamentos de Derecho que estimaba de aplicación, terminó solicitando que, se dictase sentencia, por la que:

1. Declare que Doña S. E. M. R. es dueña en pleno dominio de la vivienda constituida por el piso (...) de Madrid, que es la finca registral 13.123 del Registro de la Propiedad n.º 18 de Madrid, con referencia catastral 9919105VK3891G0202ZB.
2. Condene a los codemandados a estar y pasar por la anterior declaración.
3. Acuerde la cancelación de la inscripción del derecho de usufructo vitalicio en favor de Doña A. M. M. R. con NIF (...) y de Don R. M. R., con NIF (...), que consta en el Registro de la Propiedad n.º 18 de Madrid respecto finca registral 13.123 (trasladada de la finca 31.201), al Folio 207 del Tomo 1091, Libro 223, Inscripción 1.ª, librando para ello el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 18 de Madrid.
4. Acuerde ordenar la inscripción del pleno dominio a favor de la actora, Doña S. E. M. R., sobre la finca registral 13.123 (trasladada de la finca 31.201) del Registro de la Propiedad n.º 18 de Madrid, inscrita al Folio 207 del Tomo 1091, Libro 223, Inscripción 1.ª, librando para ello el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 18 de Madrid.
5. Condene a los codemandados, solidariamente, al pago de las costas.

Como se ve con facilidad, además del error material consistente en identificar incorrectamente al Procurador de la actora (a quien designa como D. N. P. J. F. en el Antecedente de Hecho Primero, en lugar Doña M. V. G. R. a quien sí se identifica correctamente en el encabezamiento de la sentencia al igual que en el Fallo), en estos antecedentes no consta que en la demanda se pidiera nunca (porque nunca se pidió) que hubiera existido ninguna pretensión realizada en el suplico de la demanda de elevar a público el contrato de compraventa como también por error material consta en el Fundamento de Derecho Segundo de la sentencia.

Ese Fundamento de Derecho Segundo, visto la errónea designación de otro Procurador en el Antecedente de Hecho Primero y visto que incluye una pretensión inexistente en la demanda origen del Procedimiento Ordinario 749/2023, es un claro

error material, derivado, mucho nos tememos, de la técnica de “corta y pega” (se ha copia, entendemos, el texto de otra sentencia en la que parte actora parece que estuvo representada por el Procurador D. N. P. J. F. y en el que parece que se pidió la elevación a público de un contrato de compraventa).

Que se trata de un error material resulta evidente, no solo porque está acreditado con el texto de la demanda presentada origen de ese procedimiento y con el propio texto de la sentencia que mi mandante, Doña S. E. M. R., nunca solicitó judicialmente que se elevara a público el contrato de compraventa sobre la vivienda litigiosa, sino, sobre todo, por el hecho de que ese contrato privado, que es de fecha 27 de octubre de 1988 ya consta elevado a público en escritura otorgada el 15 de noviembre de 1996 ante el Notario de Madrid Don Francisco-José López Goyanes, al número 4.197 de su protocolo (...)

En consecuencia, no es cierto que en la sentencia se acoja, por allanamiento, la solicitud de elevar a público un contrato de compraventa; ni esto se pidió nunca, ni el fallo de la sentencia, que es a lo que debe atenderse, acoge tampoco ninguna petición en este sentido.

Pretender que un error material en un razonamiento jurídico que luego carece de cualquier reflejo en la parte dispositiva de la sentencia origen del mandamiento judicial presentado a inscripción puede constituir un defecto impeditivo de dicha inscripción afecta al derecho de mi mandante a la tutela judicial efectiva, con infracción del art. 24 de la Constitución.

El formalismo del que hace gala la calificación del Registrador de la Propiedad número 18 de Madrid y que ratifica la calificación sustitutoria cuando dice que “En el presente caso el allanamiento se ha producido respecto a la pretensión realizada en el suplico de la demanda de elevar a público el contrato de compraventa, por lo que procede acoger al mismo sin necesidad de valoración de prueba al no ser un hecho controvertido” no es admisible.

Sí existe prueba –el propio texto de la sentencia y en particular su Fallo o parte dispositiva– de la inexistencia de ninguna petición de elevación a público de ningún contrato privado de compraventa, y esta prueba debía haber sido valorada, de forma razonada, por el Registrador de la Propiedad, lo que no se ha hecho, dicho sea en términos de respetuosa defensa (...)

Motivo tercero. El tercer y último defecto aducido por el Registrador de la Propiedad número 18 de Madrid, como también se ha indicado, es el siguiente:

3.º No consta la causa de dicha cancelación, no siendo en este caso la prevista del fallecimiento de ambos usufructuarios, y siendo nuestro sistema jurídico causalista, conforme se desprende de los artículos 1261 y 1262 del Código Civil, por lo que no resulta suficiente un allanamiento en abstracto. máxime cuando con ello se obvia el título de la transmisión previamente producida, que es una compraventa, según se desprende del texto de la sentencia.

A este respecto ya dijimos en su momento que la causa de la cancelación de la inscripción de los derechos de usufructo sí consta en el procedimiento judicial, aunque la sentencia no los detalle; consta de forma detallada en la demanda, que es frente a la que los demandados se han allanado (...)

En todo caso, lo que es innegable es que en el primer pronunciamiento, firme, de la Sentencia n.º 521/2023, de fecha 15 de noviembre de 2023, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 58 de Madrid en el Procedimiento Ordinario 749/2023, consta:

1. Se declara que Doña S. E. M. R. es dueña en pleno dominio de la vivienda constituida por el piso (...), de Madrid, que es la finca registral 13.123 del Registro de la Propiedad n.º 18 de Madrid, con referencia catastral 9919105VK3891G0202ZB, condenando a los codemandados a estar y pasar por la anterior declaración.

Si la allí actora y hoy recurrente ha sido declarada en sentencia firme como dueña, en pleno dominio, de la finca registral 13.123 del Registro de la Propiedad n.º 18 de Madrid, exigir que conste, además, en la sentencia que la causa de cancelación de los

asientos registrales contradictorios con ese pleno dominio es otra distinta de esa declaración judicial de ser la demandante dueña en pleno dominio, lo que supone la exclusión de cualquier derecho real limitativo de ese pleno dominio como ocurre con el derecho de usufructo, no parece una exigencia acorde a derecho.

Hay que tener en cuenta que todos los titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre la finca registral 13.123 han tenido intervención expresa en el Procedimiento Ordinario 749/2023, personándose en el mismo con Procurador y con defensa letrada a efectos, en el caso de los demandados, titulares de los derechos de usufructo la cancelación de cuya inscripción se ordena en la sentencia, de su allanamiento a la [sic] pretensiones de la demanda.

En la demanda origen de ese procedimiento consta, en su fundamentación jurídica:

1. Acción que se ejercita.

31. Por medio de la presente demanda se ejercita una acción declarativa del pleno dominio que ostenta la actora sobre la vivienda litigiosa a fin de que se reconozca que, más allá de la nuda propiedad inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad, también ostenta los derechos que corresponderían al usufructo vitalicio que en el Registro de la Propiedad consta inscrito en favor de sus hermanos hoy codemandados.

32. A estos efectos se desarrollará seguidamente

– cómo la demandante, Doña S. M., adquirió el pleno dominio de la vivienda constituida por el piso (...), de Madrid, mediante contrato privado de compraventa de 27 de octubre de 1988 en el que era la única compradora, seguido, de forma inmediata, en ese mismo acto, de la entrega material de la finca adquirida en favor de Doña S. M., que adquirió así también en ese momento, el 27 de octubre de 1988, la posesión de dicha finca;

– cómo, pese a lo que se hizo constar por el apoderado de Doña S. M. en la escritura de fecha 15 de noviembre de 1996, de elevación a público de dicho contrato, quienes hoy figuran en el Registro de la Propiedad como titulares de un derecho de usufructo vitalicio, en realidad, nunca llegaron a adquirir este derecho real de usufructo;

– cómo, para el caso de considerarse a dicha escritura de 15 de noviembre de 1996 como título válido de adquisición del usufructo vitalicio por los codemandados, valiendo además, como modo (traditio ficta), dicho derecho de usufructo ha sido adquirido por la actora por prescripción adquisitiva ordinaria del art. 1.957 Cc, al servir de justo título el contrato de compraventa de 27 de octubre de 1988; y,

– en su caso, cómo en el supuesto de no considerarse justo título dicho contrato privado de compraventa, el derecho de usufructo ha sido adquirido por la actora por prescripción adquisitiva extraordinaria contra tabulas del art. 1.959 Cc.

Como se ve, se ejercitó con carácter principal una acción, estimada en sentencia firme, para que, en primer lugar, se proclamara que la actora es dueña en pleno dominio de la finca registral 13.123 en virtud de un contrato privado de compraventa de fecha 27 de octubre de 1988 unido al hecho de la posesión como dueña de esa finca desde esa misma fecha, y que los derechos de usufructo que se dicen concedidos en la escritura de 15 de noviembre de 1996, en realidad, nunca se adquirieron; y, subsidiariamente, se solicitó que se declararan adquiridos por la actora por prescripción adquisitiva, ordinaria o, en su caso, extraordinaria, esos derechos de usufructo.

Estas pretensiones han sido estimadas en una sentencia que, como se ha visto, declara que la actora (y hoy recurrente contra la calificación negativa) es dueña en pleno dominio de esa finca, con exclusión de esos derechos de usufructo inscritos contradictoriamente; y, siendo esto así, ello solo puede serlo porque la Juez ha considerado acreditado que, en efecto, la adquisición de ese pleno dominio se llevó a cabo en virtud de un contrato privado de compraventa de fecha 27 de octubre de 1988 unido al hecho de la posesión como dueña de esa finca desde esa misma fecha, sin que

nunca llegaran a existir los derechos de usufructo creados artificiosamente en el momento de elevar a público ese contrato de compraventa.

Dijimos en este sentido en el relato de hechos de la demanda:

8. En la meritada escritura de 15 de noviembre de 1996, de elevación a público del contrato privado de compraventa de 27 de octubre de 1988, el codemandado

Don T. M. D., por su sola voluntad, haciendo uso de las facultades que le habían sido conferidas en la escritura de poder antes reseñada, de 25 de febrero de 1988, decidió dividir el pleno dominio de la vivienda que había sido adquirida 8 años antes, como única compradora, por Doña S. M. mediante el citado contrato privado de compraventa y vivienda de la que dicha señora, hoy demandante, había tomado entonces posesión como se ha dicho supra, atribuyendo, artificialmente y de manera puramente formal,

- a) la nuda propiedad de dicho inmueble a la hoy actora y
- b) el usufructo de la misma, con carácter vitalicio –con dispensa de las obligaciones de hacer inventario y de prestar fianza–, a los ahora codemandados Doña A. M. M. R. y Don R. M. R.; usufructo que, según reza la citada escritura, no se extinguirá, de conformidad con el artículo 521 del Código civil, hasta la muerte del último de los usufructuarios que sobreviviere, de forma que se produce un acrecimiento a favor del más viviente, quien podrá disponer con plena eficacia de la totalidad del usufructo.

9. Y decimos que esa división del pleno dominio de la finca adquirida en 1988, y ya entonces (el 15 de noviembre de 1996), y desde hacía años (desde el 27 de octubre de 1988), poseída en exclusiva por Doña S. M. para su residencia personal y familiar, fue una atribución artificiosa y formal, e incluso abusiva, por el simple hecho de que tal vivienda ha sido siempre poseída por Doña S. M. a título de dueña, con exclusión de los sedicentes usufructuarios, quienes jamás han poseído esa vivienda ni hecho ningún uso de la misma; desde luego nunca desde el momento de su compra, el 27 de octubre de 1988, y hasta el otorgamiento de esa escritura de 15 de noviembre de 1996 que les atribuye el usufructo, pero, sobre todo, nunca tampoco después de esa fecha y hasta el día de hoy.

10. En todo caso, en el Exponendo I.–de esta escritura consta:

Exponen

I. Que mediante documento privado suscrito en Madrid, el día veintisiete de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, dona A. M. E., Don F. N. M., doña P. C. M., doña R. G. M. y don S., dona O. y don W. B., estos tres últimos representados por la citada doña R. (también conocida como M. R.) G. M., vendieron a doña S. E. M. R., a la sazón en estado de soltera y allí representada por don T. M. D., que compró, la finca que a continuación se describe que no es ni ha sido nunca la vivienda habitual de los vendedores casados), libre de cargas y de arrendatarios, al corriente en el pago de gastos de comunidad y en el precio y demás pactos y condiciones que resultan del referido documento, al que los comparecientes se remiten, en cuanto fuere menester, reconociendo como de los citados intervinientes en aquel acto las firmas estampadas en el mismo:

Urbana: 52. Piso (...), en término de Madrid, (...), por donde le corresponde el número cincuenta y ocho. Se destina a vivienda. Está situado en la planta doce sin contar la baja ni la de semisótano, con entrada por el portal número uno de dicho bloque, comprende una superficie útil de ciento veinticinco metros cuadrados, distribuidos en vestíbulo, estar-comedor, cuatro dormitorios, dos cuartos de baño, aseo de servicio, cocina oficio lavadero tendedero, terraza y varios armarios empotrados. Linda por su frente, con rellano de la escalera por donde tiene acceso y hueco de esta; derecha entrando, piso número dos de esta planta y zona descubierta de la finca total; izquierda, con el piso número tres de la misma planta y también con zona descubierta, y testero, con la misma zona.

11. No hay duda, pues, que incluso en la propia escritura de 15 de noviembre de 1996, todos los intervinientes, también el ahora codemandado Don T. M. D., ratificaron que, mediante el contrato privado de compraventa de 27 de octubre de 1988, la hoy actora, Doña S. M., compró el pleno dominio de esa finca, de la que tomó posesión en ese momento, como especifica el contrato al que los intervinientes en la meritada escritura se remiten, en el que consta tomando desde este momento la compradora el total dominio de la finca anteriormente descrita.

12. De hecho, la posesión a título de dueña en pleno dominio de la vivienda objeto de la presente demandada no varió, ni se vio alterada ni perturbada de ninguna manera, por el hecho del otorgamiento, 8 años después de la compra de esa finca, de la meritada escritura en la que se dijo atribuir el usufructo vitalicio de aquélla a los hermanos de la ahora demandante, quienes, en realidad, ningún derecho real de usufructo recibieron, ni menos aún han hecho valer nunca; respetando siempre, en cambio, la posesión que ha ejercitado en todo momento su hermana, Doña S. M., como dueña en pleno dominio de esa vivienda que es su hogar familiar.

En definitiva, se alegó que la hoy recurrente fue siempre, desde la compra en contrato privado luego elevado a público, dueña en pleno dominio de la finca, siendo un puro artificio la creación, en el momento de elevación a público de dicho contrato privado de compraventa del pleno dominio, unos derechos de usufructo vitalicio en favor de los hermanos de la compradora, desgajados de la nuda propiedad que se atribuía a ésta, siempre poseedora de la finca. Y que, en todo caso, subsidiariamente, el pleno dominio de la actora, le correspondería al haber adquirido por prescripción esos supuestos derechos de usufructo; y a esta argumentación fáctica y jurídica es a la que se han allanado los demandados, únicos afectados por la demanda y la posterior sentencia, estimándose en la sentencia dictada las pretensiones fundadas en tal argumentación.

Invocamos a estos efectos la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de marzo de 2022 que, reiterando lo razonado en la Resolución de 19 de julio de 2021, dijo:

“En primer lugar, y en cuanto al alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria (...) y 100 del Reglamento Hipotecario (...)), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral.

Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en las Sentencias relacionadas en “Vistos”, el registrador tiene, en relación a los documentos judiciales la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española (...)), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (...) permite al registrador calificar del documento judicial “los obstáculos que surjan del Registro”.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador “(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo (...), ‘no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la

eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”.

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: “Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH (...). Conforme al art. 18 LH, 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 art. 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 calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es 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 cuya cancelación se ordena por el tribunal”.

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional (...), que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española (...)) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española (...)) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: “(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios”.

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad 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 cuya cancelación se ordena por el tribunal, así como la constancia de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para practicar la inscripción (artículos 9 y 51 del Reglamento Hipotecario).”

En nuestro caso, han sido llamados al procedimiento judicial y han comparecido en el mismo los titulares de los derechos de usufructo litigiosos inscritos en el Registro de la Propiedad, los hermanos de la actora, Doña A. M. y Don R. M. R., quienes, al igual que su padre, Don T. M. D., que fue quién llevó a cabo la artificiosa creación de esos derechos de usufructo en el momento de elevar a público el contrato de compraventa del pleno dominio y quien también fue demandado, se han allanado a las pretensiones de la demanda, de forma expresa y contando con defensa letrada. Se han salvaguardado así, plenamente, los legítimos derecho [sic] de cualquier perjudicado por el mandamiento judicial cuya inscripción en el Registro de la Propiedad se pretende».

V

Mediante escrito, de fecha 3 de julio de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del

recurso al letrado de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 58 de Madrid, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 y 22 de noviembre de 2021, respecto de la necesidad de ajustarse en la calificación a los documentos presentador en tiempo en el Registro, y los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 31 y 34 y la disposición adicional primera de la Ley 29/1987, de 18 diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; los artículos 70, 71, 72, 87, 87 bis y 100 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 1.10 de la Resolución de 27 de diciembre de 2017, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 19 de febrero de 2004, sobre organización y atribución de funciones en el ámbito de competencias del departamento de gestión tributaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 22 de mayo de 2012, 5 de agosto, 28 de octubre y 8 de noviembre de 2013, 20 y 30 de enero, 6 de mayo y 13 de septiembre de 2014, 18 de febrero y 11 de abril de 2016, 24 de mayo, 12 de junio y 31 de agosto de 2017 y 25 de mayo de 2019, respecto a la necesidad de acreditar la liquidación fiscal en el Registro.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un auto con mandamiento del Juzgado en el que concurren las circunstancias siguientes:

– el mandamiento es de 15 de enero de 2024, en procedimiento ordinario, en demanda de doña S. E. M. R. contra doña A. M. y don R. M. R. y doña T. M. D.; se ordena, en virtud de la sentencia dictada el día 15 de noviembre de 2023, la cancelación de un derecho de usufructo sobre la registral 13.123 a favor de doña A. M. y don R. M. R. y se inscriba el pleno dominio a favor de doña S. E. M. R.

– en la citada sentencia de fecha 15 de noviembre de 2023, ante el allanamiento de los demandados, se declara lo siguiente: «1. (...) que Doña S. E. M. R. es dueña en pleno dominio de la vivienda constituida por el piso (...) finca registral 13.123 del Registro de la Propiedad n.º 18 de Madrid (...) 2. Se acuerda la cancelación de la inscripción del derecho de usufructo vitalicio a favor de Doña A. M. M. R. (...) y de Don R. M. R. (...) 3. Se acuerda ordenar la inscripción del pleno dominio a favor de Doña S. E. M. R. (...) librando para ello el oportuno mandamiento (...)».

– en el fundamento jurídico segundo de la sentencia se expresa lo siguiente: «En el presente caso el allanamiento se ha producido respecto a la a la [sic] pretensión realizada en el suplico de la demanda de elevar a público el contrato de compraventa, por lo que procede acoger al mismo sin necesidad de valoración de prueba al no ser un hecho controvertido». En la documentación no aparece copia del citado documento de compraventa, ni se acompaña al expediente.

El registrador señala como defectos los siguientes: a) ha de acreditarse la liquidación del contrato de compraventa del que, según la demanda, trae causa la cancelación del derecho de usufructo; b) en la sentencia se acoge, por allanamiento, la solicitud de elevar a público un contrato de compraventa, circunstancia que no se ha acreditado, y esa necesidad de elevación a público genera la incongruencia de que se ordene directamente la cancelación de los usufructos, pues el título adquisitivo sería la compraventa y no esta sentencia, y c) no consta la causa de dicha cancelación, no

siendo en este caso la prevista del fallecimiento de ambos usufructuarios, por lo que no resulta suficiente un allanamiento en abstracto.

2. Previamente, en cuanto a la presentación, junto a la solicitud de calificación sustitutoria y en el escrito de interposición del recurso, de los justificantes de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, y de los datos de elevación a público del contrato de compraventa del que se habla en la sentencia, hay que recordar que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es por tanto continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. También debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid., por todas, Resolución de 22 de noviembre de 2021).

Por tanto, la resolución de este expediente se ha de limitar exclusivamente a la documentación presentada en el Registro al tiempo de su calificación.

3. El primer defecto señala que ha de acreditarse la liquidación del contrato de compraventa del que, según la demanda, trae causa la cancelación del derecho de usufructo. La recurrente sostiene que, en la demanda, se alegó la existencia de un supuesto de prescripción adquisitiva, y ha sido estimado judicialmente, por lo que, prescrito el impuesto, el documento no se ha de presentar a liquidación.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, así como añade la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (artículos 256 Ley Hipotecaria y 51.13.^a y 410 del Reglamento Hipotecario).

Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado.

Este Centro Directivo ha reiterado que conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, para que un documento pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad es necesario con carácter general, y cualquiera que sea el soporte electrónico o papel en el que se presente, que se acredite, mediante la aportación del correspondiente justificante (bien lo sea igualmente en soporte electrónico o en papel) que el documento ha sido presentado a liquidación del impuesto que corresponda, o que dicho impuesto ha sido objeto de autoliquidación (bien haya sido esta última con ingreso de la cuota que corresponda, bien se haya alegado la exención o no sujeción que en su caso corresponda). Y, añade, para acreditar el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la

carta de pago, debidamente sellada, como la nota de justificación, exención o no sujeción, que deberán ser expedidas por la oficina liquidadora correspondiente.

Respecto de las obligaciones que la legislación fiscal establece para los registradores de la Propiedad en el proceso de inscripción, cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, si bien el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone al registrador el deber de comprobar el pago de los impuestos que devengue todo acto que pretenda su acceso al Registro como requisito previo para la práctica del asiento, tal deber queda cumplido si el documento presentado contiene nota firmada por el Liquidador del impuesto que acredite su pago, prescripción o exención, o nota al pie del título expresiva de la presentación de la autoliquidación correspondiente (no pudiendo en tal hipótesis suspender la inscripción so pretexto de error o deficiencia de la liquidación practicada), sin perjuicio de que el Registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno; solución ésta que permite la adecuada composición de los intereses en juego, y, concretamente, los de la Hacienda Pública, mediante el suministro a la misma de los elementos necesarios para la exacción del impuesto y la nota que el registrador habrá de extender al margen de la inscripción del bien de que se trate para hacer constar la afección de éste al pago de la correspondiente liquidación tributaria.

En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado.

4. El segundo de los defectos señala que en la sentencia se acoge, por allanamiento, la solicitud de elevar a público un contrato de compraventa, circunstancia que no se ha acreditado, y esa necesidad de elevación a público genera la incongruencia de que se ordene directamente la cancelación de los usufructos, pues el título adquisitivo sería la compraventa y no esta sentencia.

Alega la recurrente que no hay ninguna pretensión realizada en el suplico de la demanda de elevar a público el contrato de compraventa; que no es cierto que en la sentencia se acoja, por allanamiento, la solicitud de elevar a público un contrato de compraventa; que esto no se pidió y que el fallo de la sentencia no acoge tampoco ninguna petición en este sentido; que ese contrato privado fue ya en su día –año 1996– elevado a público.

Estas alegaciones no hacen más que alimentar la sensación de incongruencia entre lo que resulta del texto de la sentencia y lo que la recurrente dice que era su demanda. Así, del fundamento jurídico segundo de la sentencia resulta, muy lejos de lo que la recurrente alega, lo siguiente: «En el presente caso el allanamiento se ha producido respecto a la pretensión realizada en el suplico de la demanda de elevar a público el contrato de compraventa, por lo que procede acoger al mismo sin necesidad de valoración de prueba al no ser un hecho controvertido». Esto requiere una aclaración por parte del Juzgado dado que lo que se inscribe es el documento judicial presentado en el cual no constan todos los términos necesarios para practicar la inscripción.

Por otra parte, se asevera por la recurrente que ese contrato privado fue ya en su día –año 1996– elevado a público, siendo que en la documentación no aparece copia del citado documento de compraventa, ni se acompaña al expediente.

En consecuencia, pendiente de la aclaración pertinente por parte del Juzgado respecto a la sentencia, la incongruencia que aparece constituye un obstáculo para la inscripción. El defecto debe ser confirmado.

5. El tercero de los defectos señala que no consta la causa de dicha cancelación, no siendo en este caso la prevista del fallecimiento de ambos usufructuarios, por lo que no resulta suficiente un allanamiento en abstracto.

Alega la recurrente que la causa de la cancelación de la inscripción de los derechos de usufructo consta de forma detallada en la demanda, a la que los demandados se han allanado; que en esa demanda se solicitó que se declararan adquiridos por la actora por prescripción adquisitiva, ordinaria o, en su caso, extraordinaria, los derechos de usufructo.

Del documento judicial presentado a inscripción no resulta mención alguna a que la prescripción adquisitiva fuera el objeto del procedimiento; ni que en la demanda se

solicitará. Como bien se señala en la calificación, hay un allanamiento en abstracto que no aclara la causa de la extinción del usufructo; por otra parte, de la sentencia resulta que hay una compraventa que no se detalla ni aparece, lo que hace necesario aclarar la causa de la extinción.

En consecuencia, el defecto debe ser confirmado.

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