

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**7663** *Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Sepúlveda-Riaza a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don V. S. M. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Sepúlveda-Riaza, don Javier Álvarez de Soto, a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia dictada el día 10 de abril de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Sepúlveda en el procedimiento ordinario número 78/2011, se declaraba el dominio de la finca registral número 2.235 del Registro de la Propiedad de Riaza en favor del actor, don V. S. M. C.

##### II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 576 Diario: 90.

Notario autorizante: Juzgado 1.ª Instancia N.º 1 Sepúlveda.

Fecha del documento: 10/04/2014.

Número de Procedimiento: 78/2011.

Presentante: V. S. M. C.

Asunto: Notificación de calificación suspendida practicada conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Riaza.

Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta Testimonio expedido por doña A. F. F. R., el día 26 de noviembre de 2019, acreditativo de la firmeza de la Sentencia de diez de abril de 2014, procedimiento ordinario 78/2011 a instancia don V. S. C. en la que en el Fundamento de derecho segundo señala expresamente:

“La parte actora ejercita acción declarativa de dominio sobre la siguiente finca ‘terreno (...) Ocupa una superficie de 140 metros cuadrados aproximadamente. Linda, al frente, con calle (...) por donde le corresponde el n.º (...); por la derecha entrando, con finca de doña M. P. S. L. S.; por la izquierda, con vía pública, y, por el fondo, finca

n.º 2360 del mismo registro que pertenece esta finca. Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Riaza, finca 2.235, folio 245, tomo 585, libro 12 de (...) Inscripción 2.ª, a nombre de Casas de Pueblo, SA. Referencia Catastral: 2540801VL6724S0001UG». La anterior propiedad fue adquirida por don V. S. C. y doña A. S. C. por contrato privado [sic] de permuta suscrito con don J. I. P. G. en fecha 22 de julio de 1986 (doc. n.º 2 de la demanda). El impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del referido contrato fue liquidado en fecha 26 de enero de 2011, y, según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica consta como titular don V. S. C. (doc. n.º 3 de la demanda). Por el anterior contrato privado de permuta el actor adquiría la propiedad reclamada, entregando la finca 'urbana solar, sito en la calle (...), que actualmente se denomina calle (...), con el mismo número. Tiene una extensión superficial de 270 metros cuadrados y linda: frente o entrada, calle de su situación; derecha entrando, callejuela; izquierda, casa de don J. I. P. G. y mujer; y fondo, casa de don J. M. C. S'. Pese a que en el contrato de permuta se hace constar que la misma no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Riaza, la Certificación [sic] Registral que obra como doc. n.º 4 de la demanda, acredita lo contrario, constando como finca 2.422, al folio 48, del Tomo 723, libro 14 de (...) En relación a esta propiedad no se discute por la demandada comparecida el título de adquisición de la misma. La finca registral 2.235, esto es, la adquirida por don V. S. C. en fecha 22 de julio de 1986, consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Riaza a favor de Casas de Pueblo, SA, si bien, la demandada reconoce y aporta como doc. n.º 12 de la contestación a la demanda, la escritura de compraventa suscrita en fecha 11 de noviembre de 1983, entre Casas de Pueblo SA y don J. I. P. G., mas tal compraventa no fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Riaza. Por otro lado, don F. R. S., adquirió la finca registral 2.235 por escritura pública de compraventa suscrita en fecha 20 de diciembre de 2010 con Casas de Pueblo, SA, inscribiéndola el primero a su favor en el Registro de la Propiedad de Riaza en fecha 10 de febrero de 2011, esto es, dos días después de la interposición de la presente demanda (doc. n.º 4 de la contestación a la demanda).

En la parte dispositiva consta fallo que señala expresamente:

“Estimar la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sr. B. N., en la representación obrante en autos, contra don J. I. P. G., Casas de Pueblo, SA y don F. R. S., declarando el pleno dominio de don V. S. C. sobre la finca 'terreno de (...) Ocupa una superficie de 140 metros cuadrados aproximadamente. Linda, al frente, con calle (...) por donde le corresponde el n.º (...); por la derecha entrando, con finca de doña M. P. S. L. S.; por la izquierda, con vía pública, y, por el fondo, finca n.º 2360 del mismo registro que pertenece esta finca. Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Riaza, finca 2.235, folio 245, tomo 585, libro 12 de (...) Inscripción 2.ª, a nombre de Casas de Pueblo, SA. Referencia Catastral: 2540801VL6724S0001UG, ordenando la cancelación del asiento registral que contradiga la titularidad de la referida finca, debiendo estar y pasar por tal declaración.

Además, no se hace constar la firmeza de la sentencia y no se acredita el pago del impuesto correspondiente.

Fundamentos de Derecho:

Por tanto en dicha sentencia se produce una incongruencia puesto que queda acreditado que la finca fue adquirida por don V. S. C. y doña A. S. C. (fundamentos de derecho segundo, quinto), sin embargo no se especifica la parte correspondiente al demandante don V. S. C., lo cual es requisito inexcusable para la inscripción en el Registro de la Propiedad por el principio de especialidad y determinación, que exige especificar la parte correspondiente a cada condueño o copropietario. No consta en los documentos presentados las circunstancias requeridas para practicar la inscripción a favor de don V. S. C. (además de expresar su parte de propiedad), no consta su NIF, su estado civil, carácter privativo o ganancial en su caso, de la adquisición.

Del Registro de la Propiedad en la Anotación letra A, de fecha 9 de marzo de 2011 (hoy por tanto caducada) consta lo siguiente: "V. S. C., mayor de edad, casado, jardinero, vecino de (...), ha iniciado en el [sic] Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sepúlveda, procedimiento de [sic] Medidas Cautelares con el número 78/2011(...) III. En dicha demanda se exponen los siguientes hechos: 1) Que el Señor V. S. C. junto a su hermana A., son propietarios de la finca de este número, adquirida por contrato privado de permuta, suscrito el día 22 de julio de 1986, con don J. I. P. G., quien a su vez era propietario de la misma por escritura de compraventa a Casas de Pueblo, S.A., otorgada ante el Notario de Madrid, don Enrique G. Arnau y Grau con fecha 11 de noviembre de 1983 con el número 3462 de su protocolo (...) 4) Por todo ello en la demanda referenciada se solicita: (...) D) Se declare que la comunidad dominical integrada por el actor y su hermana doña A. S. C., es dueña en pleno dominio y posesión de la finca descrita.

1. Es necesario especificar la parte de propiedad correspondiente a don V. S. C. Ello en base al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.
2. Es necesario que consten las circunstancias personales de don V. S. C. Ello en base al artículo 9 de la Ley Hipotecaria.
3. Artículo 524.4 de la LEC y artículo 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Formas de subsanación:

Para subsanar los defectos entre otros medios que se estimen legales y oportunos podrá acompañarse el contrato privado de permuta suscrito el día 22 de julio de 1986 liquidado el 26 de enero de 2011, el cual fue objeto de aportación a la Demanda como documento número 2 de la misma testimoniado judicialmente. Una vez aportado con su Testimonio judicial podrá practicarse la inscripción a favor de don V. S. C. en la parte correspondiente y con su carácter privativo o ganancial, en su caso.

Acreditar la firmeza de la sentencia y acreditar la liquidación del impuesto correspondiente.

Contra la presente calificación (...)

El Registrador de la Propiedad,

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Álvarez de Soto registrador/a de Registro Propiedad de Cervera de Pisuegra [sic] a día cinco de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. S. M. C. interpuso recurso el día 27 de diciembre de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«En el Procedimiento Ordinario 078/2011.

La Sentencia falla declarando el pleno dominio de don V. S. M. C. sobre la finca terrero en (...) Ocupa una superficie de 140 m<sup>2</sup> aproximadamente. Linda, al frente con calle (...) por donde le corresponde el n.º (...) por la derecha entrando con finca de doña M. P. S. L. S. por la izquierda vía pública y por el fondo con finca n.º 2.360 del mismo Registro que pertenece esta finca. Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Riaza, finca 2.235, folio 245, tomo 585, libro 12 de (...) Inscripción 2.ª, a nombre de Casas de Pueblo, SA. Referencia Catastral: 2540801VL672450001UG ordenado la cancelación del asiento registral que contradiga la titularidad de la referida finca, debiendo estar y pasar por tal declaración.

En el presente procedimiento consta acreditado que el actor detenta la posesión de la finca 2.235 desde el año 1.986 y acordando en su consecuencia la inscripción de la finca a su favor en el Registro de la Propiedad con cancelación de las inscripciones contradictorias, de conformidad con el art. 40 de la Ley Hipotecaria. El señor registrador de Riaza no la tiene en cuenta (...).»

## IV

El registrador de la Propiedad titular de Sepúlveda-Riaza, don Ignacio González Hernández, emitió informe en el que mantuvo íntegramente la calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 9, 20, 21, 82, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020, 2 de junio y 25 de octubre de 2021, 3 de enero, 28 de julio, 12 de agosto y 21 de diciembre de 2022, 23 de febrero de 2023 y 8 y 10 de enero de 2024.

1. Se plantea en este expediente la revisión de la calificación de una sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se declaraba el dominio del actor sobre una determinada finca registral. Son cuatro los defectos que aprecia el registrador en su calificación:

- Es necesario especificar la parte de propiedad correspondiente a don V. S. M. C. Ello en base al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.
- Es necesario que consten las circunstancias personales de don V. S. M. C. Ello en base al artículo 9 de la Ley Hipotecaria.
- No consta la firmeza de la sentencia (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).
- No consta el pago de los impuestos (artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria).

2. El primero de los defectos objeto de recurso es el de la necesaria determinación de la participación indivisa que se atribuye a don V. S. M. C.

Ha de señalarse que la literalidad de la sentencia genera cierta confusión a este respecto. Por un lado, en el fallo se declara el pleno dominio de la finca a favor del citado don V. S. M. C., sin hacer alusión alguna a su hermana, doña A. S. M. C. Sin embargo, en los fundamentos de Derecho de dicha sentencia sí que se alude a que la usucapión ahora reconocida parte de un justo título que es un contrato de permuta por el cual adquirieron la finca el actor y su hermana.

Ante esta aparente contradicción, procede confirmar el defecto apreciado por el registrador, siendo preciso que se aclare el fallo de la sentencia para indicar quién o quiénes son las personas a cuyo favor se reconoce el dominio sobre esta finca. Y, en caso de que los favorecidos por tal declaración judicial sean ambos hermanos, será necesario, como señala el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, especificar la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indubitadamente.

3. El segundo de los defectos señalados en la nota de calificación también ha de ser confirmado.

En el título inscribible deben constar todas las circunstancias personales de aquel a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, entre las cuales se encuentra el documento nacional de identidad, si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

4. Respecto a la exigencia de que se acredite la firmeza de la resolución judicial para practicar la inscripción, con carácter general debe recordarse, como hizo la Resolución de este Centro Directivo de 19 de octubre de 2020 que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si bien es cierto el deber de cumplir los registradores las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar

que todos los documentos inscribibles que son objeto de inscripción cumplen con las exigencias del sistema registral español, partiendo de que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro. Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos (...) deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución», pero sí, entre otros, el de calificar «la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción» como ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, su firmeza, como resulta del artículo 82 de la Ley Hipotecaria que prevé que «las inscripciones o anotaciones (...) no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación». Como señala el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado. Las resoluciones firmes pasan en autoridad de cosa juzgada y el tribunal del proceso en que hayan recaído deberá estar en todo caso a lo dispuesto en ellas». «Asimismo, el registrador ha 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 por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria».

A la vista de lo expuesto no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

5. Por último, en relación a la exigencia de que se acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales del título inscribible, debe recordarse que la doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (vid. Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (vid. Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la

competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, autonómicos– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución Española) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

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.<sup>a</sup> 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. Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de noviembre de 2011, 4 de abril de 2012, 5 de agosto de 2013 y, más recientemente, 20 de diciembre de 2019), del artículo 254 de la Ley Hipotecaria se desprende la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, de la previa justificación de que se ha solicitado o practicado la liquidación de los tributos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda o sobre el documento en virtud del cual se pretenda la inscripción.

Procede, por tanto, confirmar también este último defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.