

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10039 *Resolución de 7 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Villaviciosa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de retracto.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. P. T. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa, doña Carmen González-Lamuño Romay, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de retracto.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de octubre de 2024 por doña Gemma Rodríguez Cuesta, notaria de Villaviciosa, con el número 901 de protocolo, doña Leila María López Fernández, juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Villaviciosa, representando a doña M. P. L. G. como heredera de don J. M. L. R., transmitía a doña M. C. V., doña M. C. y don A. P. T. una participación indivisa del 7,65 % de la finca registral número 20.885 del Ayuntamiento de Colunga, en ejercicio de derecho de retracto.

En el Registro de la Propiedad dicha participación indivisa de finca constaba inscrita a nombre de doña M. T. P. V., no acompañándose ni haciéndose constar el título de adquisición de don J. M. L. R. a los efectos de su calificación en aplicación del principio de tracto sucesivo consignadas en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Carmen González-Lamuño Romay, registradora titular del Registro de la Propiedad de Villaviciosa, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte del documento otorgado en Villaviciosa el veinticinco de octubre del año dos mil veinticuatro, ante el Notario Doña Gemma Rodríguez Cuesta, protocolo 901/2024.

Asiento: 1474/2024 - Título: Retroventa.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 15/11/2024.

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la Registradora que suscribe, tras el consiguiente examen del documento otorgado en Villaviciosa el veinticinco de octubre del año dos mil veinticuatro, ante el Notario Doña Gemma Rodríguez Cuesta, protocolo 901/2024, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes Hechos: Presentación: quince de noviembre del año dos mil veinticuatro. Presentante: Notaría de Doña Gemma Rodríguez Cuesta. Diario: 2024, asiento: 1474 1474. Título: Retroventa otorgada en Villaviciosa el veinticinco de octubre del año dos mil veinticuatro ante Doña Gemma Rodríguez Cuesta, protocolo 901.

Fundamentos de Derecho:

A. Suspensión: En la escritura calificada Doña Leila María López Fernández, Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Villaviciosa, representando a Doña M. P. L. G. como heredera de Don J. M. L. R., transmite a Doña M. C. V., Doña M. C. y Don A. P. T. una participación indivisa del 7,65 % de la finca registral 20885 del Ayuntamiento de Colunga, en ejercicio de derecho de retracto.

En el Registro dicha participación indivisa de finca consta inscrita a nombre de Doña M. T. P. V. no acompañándose ni haciéndose constar el título de adquisición de Don J. M. L. R. a los efectos de su calificación en aplicación del principio de tracto sucesivo consignadas en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Al no hacerse constar ni se aporta el título de adquisición en virtud del cual Don J. M. L. F. adquirió la participación indivisa de finca objeto de transmisión en el título precedente.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación.

Contra esta calificación (...).

Villaviciosa a 5 de diciembre de 2024».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. P. T. interpuso recurso el día 13 de enero de 2025 en virtud de escrito y en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. (...).

Segunda. De los antecedentes de hecho.

Doña M. T. P. V. propietaria de un 7,5 % de la finca n.º 20.885 (...) situada en (...) Colunga, inscrita en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa, al tomo 755, libro 239, folio 46, finca 20.885, inscripción 3.ª Dicha participación fue adquirida por legado, en virtud de escritura pública autorizada en Ribadesella, por el notario Don Blas Sancho Alegre, el día 21 de octubre de 1969 e inscrita el 15 de julio de 1970. Todo lo cual es debidamente acreditado con la nota simple informativa de la reseñada finca.

Posteriormente, Doña M. T. P. V. vendió los derechos sobre la citada finca a Don J. L. R., tal y como reconoció éste el 28 de septiembre de 1988, tras requerimiento notarial efectuado por el notario Don Sergio G. Delgado, a petición de Doña C. P. T.

Así mismo, esto fue confirmado a medio de conciliación efectuada el 24 de octubre de 1988 ante el Juzgado de Paz de Colunga. Dicho acto fue ejercitado por Doña C. P. T. en su propio nombre y representación, así como en el de sus hermanos Doña M. C. y Don A. P. T. con el fin de ejercitar el derecho de retracto de copropietarios (pues éstos tenían otro 7,5 % de participación sobre la citada finca). En la conciliación, Don J. M. confirmó que había adquirido tal participación por importe de novecientas mil pesetas y se allanó al requerimiento efectuado, es decir, a otorgar la correspondiente escritura de retroventa, lo cual consta debidamente acreditado. Por último, se emitió Testimonio del acto de conciliación con fecha 2 de noviembre de 1988.

Cabe reseñar que el 1 de enero de 1997, Doña M. T. P. V. fue declarada fallecida por medio de Auto de 24 de noviembre de 2014, dictado por el juzgado de Villaviciosa en declaración de fallecimiento (Autos n.º 3036/2014).

Tercera. Del proceso judicial.

A pesar del compromiso otorgado a medio de conciliación, Don J. M. L. no procedió a otorgar la correspondiente escritura de retroventa. Por ello, el 3 de marzo de 2015, Doña C. P. T. interpuso demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción declarativa de dominio contra aquel.

Dicho proceso finalizó por sentencia n.º 105/2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Villaviciosa que declaró a Doña C., Doña M. C. y Don A. P. T. como legítimos propietarios de la participación del 7,5 % sobre la finca (...) (ya descrita), condenando a Don J. M. L. a otorgar escritura pública de retroventa, en los términos descritos en la conciliación efectuada en su momento. Dicha sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial Sección 7.ª de Gijón., dictada el 3 de febrero de 2017.

Posteriormente, ante la falta de cumplimiento de la demandada Doña M. P. L. G. (tras la sucesión procesal por fallecimiento), esta interpuso el correspondiente procedimiento ejecutivo que finalizó por Auto dictado el 2 de febrero de 2022, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Villaviciosa. Con fecha 13 de mayo de 2024, se dictó Providencia para darle la oportuna efectividad.

Cuarta. De la escritura notarial de retroventa.

Tras 36 años de procesos extrajudiciales y judiciales, finalmente el 25 de octubre de 2024 se procedió a otorgar escritura pública de retroventa ante Doña Gemma Rodríguez Cuesta, notario de Villaviciosa. En el acto intervino Doña Leila M.ª López Fernández, juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Villaviciosa quien lo hizo en nombre y representación de Doña M. P. L. G. Por otro lado, intervino Doña C. P. T. en su propio nombre y representación, así como en el de sus hermanos Doña M. C. y Don A. P. T.

La citada escritura recoge todos los antecedentes (ya desarrollados), teniendo en cuenta la documentación existente y las sentencias dictadas a lo largo del proceso judicial. Así mismo, se procede a otorgar la transmisión del 7,5 % de la finca objeto de debate a favor de los hermanos P. T., quienes la adquirieron por terceras partes indivisas, con carácter privativo y libre de cargas, gravámenes, impuestos y responsabilidades, con todos sus derechos de anejos, usos y servicios en ejercicio de derecho de retracto, ejercido por éstos el 2 de noviembre de 1988. Por último, en la escritura se hizo constar que la parte transmitente ya había recibido el importe correspondiente el precio de la venta y los gastos e impuestos.

En conclusión, la documentación existente es clara y no deja lugar a dudas pues los hermanos P. T. han conseguido acreditar todos los hechos ocurridos respecto de la participación de la citada finca.

Por ello, puede declararse sin ningún género de dudas que Doña M. T. P. V., como legítima propietaria, transmitió a Don J. L. R. su participación del 7,5 % sobre la finca (...) situada en (...) Colunga (nos remitimos a la descripción de la nota simple informativa). Esta compraventa fue efectuada entre 1970, momento de la inscripción registral a nombre de M. T. y el septiembre de 1988, momento en el que Don J. L. se aviene a reconocer la situación y a celebrar el acto de conciliación. Y todo ello, culmina con el otorgamiento de la escritura de retroventa a favor de los hermanos P. T., efectuada el 25 de octubre de 2024.

Quinta. De la procedencia de la inscripción en el R.P. de Villaviciosa.

Las partes contratantes fallecieron y ello supone la imposibilidad de conocer los términos de aquella compraventa con mayor detalle. Pero esto no puede implicar un perjuicio a los actuales y legítimos propietarios, los hermanos P. T., quienes han luchado por sus derechos durante más de 36 años, encontrándose con multitud de obstáculos por parte de la familia L. y, en última instancia, con su pasividad e incumplimiento a nivel judicial.

No obstante, las resoluciones judiciales dictadas a lo largo del proceso han adquirido firmeza y ello implica que Doña C., Doña M. C. y Don A. P. T. sean los legítimos propietarios de la participación del 7,5 % sobre la finca (...) Concretamente, la sentencia n.º 105/2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Villaviciosa (confirmada por la Audiencia Provincial Sección 7.ª de Gijón, sentencia n.º 53/2017, dictada el 3 de febrero de 2017), expresa que:

“Estimo la demanda interpuesta por la procuradora D.ª M. G. P., en nombre y representación de D.ª C. P. T. contra D. J. M. L. R. bajo la representación de su tutora D.ª M. E. F. L., y por ello declaro como legítimos propietarios a D.ª C. P. T., D. A. P. T. y D.ª C. P. T. de los derechos de D.ª M. T. P. T., es decir, del 7,596 de la finca (...), sita en Colunga, número 20885 con identificador único de finca registral 33019000066181 Rústica en (...) labor y prado, sita que mide tres hectáreas, setenta y ocho áreas, y veinticinco centiáreas, dentro de la cual existe una casa habitación con una sala y bohardilla que ocupa ochenta y un metros cuadrados. Linda al Conjunto; al norte, de J. M. P., al este, de A. P.; y al sur camino público; y al oeste, F. P. y W. P. y herederos de M. M. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa Tomo 755, libro 239, folio 46, en virtud del retracto ejercitado el 2 de noviembre de 1988, condenando a Don J. M. L. R. a otorgar la escritura pública de retroventa en consideración a los términos de la conciliación llevada a cabo entre las partes el 2 de noviembre de 1988. Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.”

Por ello, y teniendo en cuenta el mandato judicial, los legítimos propietarios tienen derecho a estar protegidos frente a terceros, registrando a su nombre la participación de la finca en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En este sentido, debemos traer a colación el artículo 118 de la Constitución Española que expresa que: “Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto.” Y ello, en relación al artículo 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (LOPJ) que expresa:

“1. Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar en la forma que la ley establezca, la colaboración requerida por los Jueces y Tribunales en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto, con las excepciones que establezcan la Constitución y las leyes, y sin perjuicio del resarcimiento de los gastos y del abono de las remuneraciones debidas que procedan conforme a la ley.

2. Las Administraciones Públicas, las autoridades y funcionarios, las corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes.”

La Dirección General de Los Registros y del Notariado ha tenido la oportunidad de pronunciarse en este ámbito. Concretamente, la Resolución de 24 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Vigo, n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una sentencia que declara la titularidad compartida de una finca, expresa:

“2. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma. En este sentido ya se había pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado, al afirmar que ‘las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es

suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme' (cfr. Resoluciones de 20 de abril de 2002 y 6 de febrero de 2012).

De igual modo, debe tenerse en cuenta la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la calificación de los documentos judiciales de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Es doctrina reiterada que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinara la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario."

En el presente caso, D.^a C. P. T. y sus hermanos pretenden la inscripción a su favor del porcentaje correspondiente. El hecho de que la compraventa efectuada entre Doña M. T. P. V. y Don J. L. R. no estuviera inscrita no puede ser un obstáculo ya que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria expresa:

"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:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación."

Debemos tener en cuenta la extraordinaria dificultad para obtener u otorgar la documentación que subsanaría la falta de tracto determinada por la registradora, ya que vendedora y comprador ya han fallecido.

Pero en cualquier caso, la escritura que pretende inscribirse deja constancia de los antecedentes legales y judiciales, pudiendo reanudarse el tracto con la sola inscripción de la misma, evitando la indefensión de esta parte. La titular registral, M. T. P. V. y a los actuales titulares se encuentran relacionados mediante un pacto de retroventa privado, confirmado a medio de procedimiento judicial y trasladado a una escritura pública. Todo ello resulta suficiente para entender la existencia de tracto sucesivo y proceder a la inscripción a favor de los legítimos propietarios».

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 17, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 5 de septiembre, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12

y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto, 13 de octubre y 2 y 26 de diciembre de 2014, 19 y 29 de enero, 13 de marzo, 13 de octubre y 19 de noviembre de 2015, 18 de mayo, 6 de julio y 20 de octubre de 2016, 23 de enero, 10 de abril y 21 de julio de 2017 y 5 de febrero, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2018.

1. Se debate en el presente expediente si procede practicar la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de retracto cuando la finca no consta inscrita a nombre del transmitente frente a quien se ejercita el derecho de retracto.

2. Con carácter previo, hay que recordar que el respeto a la función jurisdiccional corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, que impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto los registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, si bien teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros, a la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se haya dictado y obstáculos surjan del Registro. La proscripción de la indefensión establecida por el artículo 24 de la Constitución tiene su corolario registral en los principios de tracto sucesivo y salvaguardia judicial de los asientos.

Por ello, como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor de don J. M. L. F. frente a quien se ejercita el retracto por la ahora recurrente, con la consiguiente sucesión de éstos en lugar del referido comprador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 7 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.