

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11696 *Resolución de 21 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Reinosa, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial.*

En el recurso interpuesto por don J. M. D. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don E. L. O., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Reinosa, don David Suberviola Díaz, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial.

Hechos

I

Por auto, de fecha 30 de octubre de 2013, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Reinosa, se dispone lo siguiente: «Tener por emitida la declaración de voluntad de las partes ejecutadas consistente en elevar a escritura pública el contrato de compraventa privado de fecha 8 de marzo de 1974 (...)».

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la propiedad de Reinosa, fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Reinosa Notificación de defectos conforme a lo establecido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.–Documento: Auto judicial de declaración de voluntad Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º de Reinosa Procedimiento: 91/2012 Asiento de presentación: 1507 67 Fecha presentación: trece de Mayo del año dos mil catorce Número de entrada: 642 Reinosa, treinta de mayo del año dos mil catorce De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis L.H. y con referencia al mandamiento anteriormente reseñado, le comunico la calificación del mismo, suspendiendo la inscripción solicitada, de acuerdos con los siguientes: Hechos y fundamentos de Derecho: Con fecha 13 de Mayo de 2014 se presentó en este Registro, Testimonio Judicial de Auto de fecha 30-10-2013 librado por doña S. F. A., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia de Reinosa. La parte dispositiva del citado Auto expresa lo siguiente: Se tiene por emitida la siguiente declaración de voluntad: Tener por emitida la declaración de voluntad por las partes ejecutadas consistente en elevar a escritura pública el contrato de compraventa privado de fecha 8 de marzo de 1974 sobre la vivienda sita en (...) con número de referencia catastral nº 7515002VN0671N0015EO, suscrito entre Dña. E L O, (fallecida, según consta en autos mediante certificado testimoniado de defunción en fecha 1 de febrero de 1976, siendo declarados herederos abintestato sus hijos F. y J. A. I. L., sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria correspondiente su viudo F. I. M., por auto de fecha 18 de abril de 1979), y D. T. V. C., Habiéndose pactado en dicho contrato un precio de venta de 560.160 pesetas. Para el supuesto de compraventa, la resolución de la DGRN de 29 de Julio de 2006 entiende que, constando en el fallo de la Sentencia que se condena a que se otorgue Escritura Pública de compraventa a que se contrae el contrato Privado, es incongruente el auto dictado en ejecución de Sentencia en el que se tiene por emitida la declaración de voluntad relativa al otorgamiento de la escritura de venta por los demandados, pues el artículo 708 de la LEC prevé que se observen las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de los actos y negocios jurídicos. Según Resolución de 28 de Mayo de 2007 el párrafo 2.º del apartado 1.º del artículo 708 exige formalización pública

por lo que si la sentencia condena al otorgamiento de escritura Pública no basta mandamiento del Secretario Judicial para la inscripción, porque existe incongruencia del mandamiento con la Sentencia. En el mismo sentido la Resolución del 17-3-2009 expresó que no basta el auto y el mandamiento del artículo 708 LEC supliendo la voluntad de los vendedores siendo necesaria la elevación a escritura pública pues la sustitución forzosa por el Juez solo sufre al obligado en cuanto a sus declaraciones de voluntad, pero no en cuanto al demandante comprador, pudiendo éste otorgar por si solo escritura de elevación a público, apoyándose en los testimonios de la Sentencia y del auto que sufre la voluntad del vendedor. Doctrina reiterada en las resoluciones de 12-3 y 3-6-2010. En definitiva, en este caso concreto, la solución sería elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa de fecha 8 de Marzo de 1974, elevación a público que se podría realizar con la comparecencia única de los ejecutantes (herederos de doña E L O), ya que la voluntad del ejecutado D. T V C está suplida por el Juez. Se advierte que según Registro de la finca n.º 5283 no consta inscrita a favor del ejecutado (vendedor) T. V. C., si no que lo está a favor de D. J. V. L. y doña M. M. G. con carácter ganancial, a efectos de cumplir con el principio de Tracto Sucesivo. artículo 20 L.H.–De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a la que se refiere dicho artículo.–Contra el presente acuerdo (...) Reinosa, treinta de mayo del año dos mil catorce El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: David Suberviola Díaz».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado don J. M. D. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don E. L. O., quien fue notificado de la nota de calificación a través del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Reinosa el día 6 de junio de 2014. El día 16 de junio de 2014 presentó, también ante el Juzgado, recurso de reposición contra dicha calificación y el día 31 de julio de 2014 presentó en el Registro de la Propiedad de Reinosa recurso para su elevación a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Fundaba su oposición a la calificación en el hecho de haber sido demandados los causantes en el procedimiento, que se trataba de un juicio ordinario y que la calificación producía indefensión dada la traba que suponía.

IV

Trasladada copia completa del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Reinosa conforme al artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, no consta informe del órgano judicial.

El registrador emitió informe en defensa de su nota el día 20 de agosto de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3 de la Ley Hipotecaria; 708.1 y .2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre; 1462.2 del Código Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de julio de 2006, 28 de mayo de 2007, 17 de marzo de 2009 y 4 de mayo y 3 de junio de 2010.

1. El supuesto de hecho al que se refiere este recurso consiste en la posibilidad de inscribir un mandamiento de la secretaría judicial al que se acompaña testimonio de un auto de ejecución en virtud del cual se tiene por emitida la declaración de voluntad por la parte ejecutada consistente en elevar a escritura pública un contrato de compraventa privado, de conformidad con el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. La Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la oficina judicial, apartado trescientos dieciocho del artículo decimoquinto, da nueva redacción al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que ahora presenta la siguiente redacción: «1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el Tribunal competente, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que el Secretario judicial responsable de la ejecución libre, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad».

Se mantiene no obstante en su anterior redacción el inciso segundo del apartado 1 conforme al cual «lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos».

3. Las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de mayo y 3 de junio de 2010, en la línea de otras anteriores, abordaron ya esta cuestión. Según éstas, el precepto deberá ser interpretado en el sentido de que serán inscribibles las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, pero teniendo presente que la sentencia en nada suple la declaración de voluntad del demandante, tratándose de negocio bilateral, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública.

Es decir, el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no establece la inscripción directa de la resolución judicial, en todo caso, sino que estableciendo una nueva forma de ejecución procesal, habilita al demandante para otorgar por sí solo la escritura de elevación a público del documento privado de venta, sin precisar la presencia judicial, en base a los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado.

4. En el caso concreto, a mayor abundamiento, la sentencia ordena que la parte demandada se avenga a elevar a escritura pública un contrato de compraventa no ejecutado. Es decir, que el inmueble nunca fue entregado. Se basó por ello la resolución judicial en el ejercicio de una acción personal derivada de la obligación de elevar a público la venta no consumada, no prescrita.

Por ello, a la imposibilidad de suplir la voluntad del demandante en los términos expresados, ha de sumarse aquí la necesidad, conforme a las normas civiles generales, resaltadas en el mismo precepto de la ley rituarial (apartado 2 del artículo 708), de consumir la transmisión a la que se compromete en el contrato la parte demandada, lo que añade la tradición instrumental a los efectos sustantivos de la escritura pública requerida.

5. Finalmente, no se aborda ya que no resulta claramente del expediente, la situación de la vivienda respecto de las autorizaciones administrativas precisas para su venta dado que se encuentra sujeta a un régimen de protección oficial, salvedad que impediría la ejecución conforme al párrafo 2 del mismo artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 21 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.