

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2343 *Resolución de 26 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Lora del Río, por la que se suspende la inscripción de una sentencia desestimatoria de recurso interpuesto contra sentencia de Juzgado de Primera Instancia.*

En el recurso interpuesto por don L. M. P. N., abogado, en nombre y representación de don A. S. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Lora del Río, don Eliseo Medina Fuentes, por la que se suspende la inscripción de una sentencia desestimatoria de recurso interpuesto contra sentencia de Juzgado de Primera Instancia.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, de fecha 16 de mayo de 2005, se desestima el recurso interpuesto por don L. S. L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Lora del Río en los autos número 318/2003 con fecha 28 de enero de 2004 y se confirma la misma, con expresa imposición de costas de la alzada a la parte apelante.

Según resulta de los antecedentes de hecho de esta sentencia, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Lora del Río y en los autos de juicio verbal número 318/2003, en los que es parte demandante don L. S. L. y parte demandada don R. y don A. S. R. se dictó sentencia con fecha 28 de enero de 2004, que contiene el siguiente fallo: «Que desestimando la demanda presentada por la Sra. Procuradora de los Tribunales D.^a M. A. O. A. en nombre y representación de D. L. S. L., contra D. R. y D. A., bajo la representación de la Sra. Procuradora de los Tribunales D.^a P. G. G., absuelvo a los demandados de todos los pedimentos deducidos en su contra, con imposición a D. L. S. L. de las costas de este procedimiento», y notificada a las partes esta resolución, se interpuso contra ella recurso de apelación.

De los fundamentos de Derecho de esta sentencia resulta, por otra parte, que en dicho procedimiento se ejercita la acción contemplada en el número 7 del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, la instada por el titular de un derecho real, en este caso la propiedad, inscrito en el Registro de la Propiedad, para la efectividad de su derecho contra quien se opone a él o perturba su ejercicio, sin disponer de título inscrito o perturbe su ejercicio.

Para resolver la cuestión, según la sentencia, se debe partir de que nuestro Registro de la Propiedad no da fe de las circunstancias materiales de la finca cuya titularidad se tiene inscrita, y en el caso de autos, la acción ejercitada (frente a la supuesta ocupación por el demandado de parte de la finca del actor), se ejercita contra otro titular inscrito de unas parcelas colindantes, el cual alega que la finca del actor no comprende materialmente la parte de terreno que según la demanda está ocupando el demandado.

Sigue diciendo la sentencia que, si partimos de que el Registro de la Propiedad no da fe y no es oponible frente a terceros las circunstancias materiales de la finca cuya titularidad se esgrime en el procedimiento, y el demandado, supuesto perturbador, es también titular de la finca colindante y afirma que la titularidad registral de su finca colindante le da plenos derechos sobre la supuesta parte ocupada, porque forma parte integrante de su finca, se puede afirmar que no cabe estimar el recurso interpuesto,

porque no se dan los requisitos exigidos para que prospere la acción sumaria contemplada en el número 7 del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a las normas hipotecarias, pues la acción se fundamenta de forma inmediata, más que en la titularidad de la finca del actor, en las circunstancias materiales de la propia finca, linderos y cabida, que no fundamentan esta acción, como se ha razonado; y, por otro lado, el demandado es un titular de la finca, cuyo título también tiene inscrito, por lo que tampoco se da el requisito de que el perturbador no tenga título inscrito.

Añade que, por consecuencia, sin más, procede desestimar la demanda y por ende el recurso interpuesto contra la sentencia recurrida, debiendo confirmarse el fallo de la misma, con los efectos que en la sentencia recurrida se establecen.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia, que es firme, en el Registro de la Propiedad de Lora del Río, fue objeto de la siguiente nota de calificación, de fecha 29 de agosto de 2024:

«Antecedentes de Hecho.

Primero. Que con el número 709 del Diario 2024, se ha presentado un mandamiento expedido por el Sección N.º 8 de la Audiencia Provincial de Sevilla, en autos n.º 794/2005, seguido por L. S. L., contra R. y A. S. R., en el que se solicita la constancia registral de una desistimiento de recurso de apelación.

Segundo. Que en el día de la fecha, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del título en su totalidad, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos.

Primero. Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Que el artículo 100 del Reglamento hipotecario señala como ámbito de calificación, tratándose de documentos judiciales, la competencia del Juez, la congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó, las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que surjan del Registro.

Tercero. Que el documento presentado carece de trascendencia jurídico real e hipotecaria para provocar algún asiento registral (art. 1.1 y 98 Ley Hipotecaria, y 9 de su Reglamento).

Parte Dispositiva

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo. Notificar esta calificación (...)

En Lora del Río, a fecha de firma electrónica. El Registrador Fdo.: Eliseo Medina Fuentes Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eliseo Medina Fuentes registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lora del Río a día veintinueve de agosto del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. P. N., abogado, en nombre y representación de don A. S. R., interpuso recurso mediante escrito en el que alega lo siguiente, resumidamente:

«Motivos

Primero. El compareciente, don A. S. R. contestó a la demanda planteada por Don L. S. L. seguidos en el procedimiento en primera instancia Juicio Verbal número 318/03 el cual, en Sentencia de 28 de enero de 2004 se estimó que por prescripción adquisitiva la finca también pertenece al recurrente, aunque el señor Don L. S. L. dijera que sólo a él le donaron la casa. (...)

Segundo. El 16 de mayo de 2005, se notifica por la Audiencia Provincial Sección 8.^a Civil de Sevilla el fallo desestimando el recurso interpuesto por la representación de D. L. S. L. contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Lora del Río en los autos número 318103 con fecha del 28/01/04 (...)

Tercero. El compareciente presentó en el Registro de la Propiedad de Lora del Río el testimonio de la referida resolución, a fin de que, se procediera a la inscripción del referido derecho a favor del compareciente.

Cuarto. El Sr. Registrador de la Propiedad, en el plazo reglamentariamente establecido, llevó a cabo una calificación denegatoria de la referida inscripción por las razones siguientes: [reproduce los fundamentos jurídicos de la nota de calificación antes transcritos] (...)

En su virtud,

A la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo junto con los documentos que se acompañan, tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Lora del Río, en orden a la inscripción de la titularidad del recurrente, en relación a la finca registral n.º 4744 del Registro de la Propiedad Lora del Río, titularidad atribuida en virtud de sentencia judicial firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Lora del Río en los autos número 318/03 con fecha del 28/01/04 y por la Audiencia Provincial –Sección 8.^a Civil de Sevilla, cuyo testimonio se acompaña a este escrito, llevando a cabo la tramitación del presente recurso [sic] gubernativo y dictando en su día resolución revocando la calificación negativa del Registrador de la Propiedad y ordenando la práctica de la inscripción correspondiente, de conformidad con lo que dispone el art. 327 de la Ley Hipotecaria».

IV

El registrador de la Propiedad de Lora del Río emitió informe en el que ratifica su calificación, señalando además que, como se deduce del propio escritura de interposición de recurso, únicamente ha sido objeto de presentación y calificación en ese Registro de la Propiedad un testimonio de la sentencia de la Audiencia Provincial, Sección Octava, Civil de Sevilla, de fecha 16 de mayo de 2005, que resuelve en apelación contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Lora del Río, de fecha 28 de enero de 2004, que nunca ha sido objeto de presentación en ese Registro de la Propiedad, limitándose dicha sentencia de apelación en su fallo a desestimar el recurso y confirmar aquella sentencia, sin contenido real por sí mismo, aisladamente de la sentencia de instancia no presentada, e irrelevante a efectos registrales, al no contener mandato alguno relativo a acto traslativo que pudiera resultar inscribible, añadiendo que «sería preciso, en su caso, presentar toda la documentación completa para poder proceder a una calificación ajustada de la misma (art. 18 Ley Hipotecaria, así como los art. 1.1 y 98 Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento)», y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 42 y 98 de la Ley Hipotecaria; 7, 9 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de julio de 2007 y 14 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero y 9 de octubre de 2020 y 15 de enero, 10 de febrero y 19 de abril de 2021.

1. En el supuesto de este expediente se pretende la inscripción de una sentencia que desestima la demanda interpuesta en apelación contra una sentencia de instancia y confirma esta.

Del texto de la sentencia de la Audiencia Provincial resulta que en el procedimiento se ejercita la acción prevista en el artículo 250.1.7.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, la instada por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad que demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

En el caso particular de este procedimiento, la acción se ejercita, frente a la supuesta ocupación por el demandado de parte de la finca del actor, contra otro titular inscrito de unas parcelas colindantes, el cual alega que la finca del actor no comprende materialmente la parte de terreno que según la demanda está ocupando el demandado.

En la sentencia de la Audiencia se manifiesta que, teniendo en cuenta que el Registro de la Propiedad no da fe y no es oponible frente a terceros respecto de circunstancias materiales de la finca cuya titularidad se esgrime en el procedimiento (sic –no tenía inscrita su georreferenciación gráfica por lo que no era aplicable el artículo 10 de la Ley Hipotecaria–), y que el demandado, supuesto perturbador, es también titular de la finca colindante y afirma que la titularidad registral de su finca colindante le da plenos derechos sobre la supuesta parte ocupada, porque forma parte integrante de su finca, entiende que no cabe estimar el recurso interpuesto, porque no se dan los requisitos exigidos para prosperar la acción sumaria contemplada en dicho artículo 250.1.7.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a las normas hipotecarias, ya que la acción se fundamenta de forma inmediata, más que en la titularidad de la finca del actor, en las circunstancias materiales de la propia finca, linderos y cabida, que no fundamentan esta acción, y porque, por otro lado, el demandado es un titular de la finca, cuyo título también tiene inscrito, por lo que tampoco se da el requisito de que el perturbador no tenga título inscrito.

2. El recurso interpuesto no puede prosperar.

Tal y como resulta de los preceptos hipotecarios citados en los vistos, el Registro de la Propiedad tiene por objeto –salvo excepciones expresamente contempladas en la Ley– la inscripción de los actos y contratos de trascendencia jurídico-real inmobiliaria; el mismo criterio se sigue respecto de las acciones ejercitadas, de manera que sólo las que tengan carácter o eficacia real pueden ser reflejadas, como norma general, en los asientos del Registro.

Por el contrario, la sentencia cuya inscripción se pretende carece de toda trascendencia real, ya que en la misma se rechaza expresamente la pretensión del demandante. No existe ningún acto de trascendencia jurídico-real ni ningún derecho de trascendencia real que reconozca la sentencia y que pueda tener acceso al Registro.

3. Por otro lado, no se ha presentado en el Registro para su calificación la sentencia de instancia que ha sido apelada.

Del contenido de la sentencia de la Audiencia se desprende que ni siquiera podía ejercitarse la acción del artículo 250.1.7.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil porque los demandados, por cuya supuesta perturbación se ejercita la acción, también son propietarios de las fincas colindantes y cuentan con sus títulos inscritos. Además, considera la sentencia que al no dar fe y no ser oponible frente a terceros respecto de circunstancias materiales de la finca el Registro de la Propiedad, no puede prosperar

tampoco por ese motivo la acción ejercitada. Todo ello conduce a que la sentencia no reconozca ningún derecho ni declare ningún acto inscribible en el Registro de la Propiedad.

4. A pesar de que al recurso se acompaña testimonio de la sentencia de instancia que ha sido objeto de recurso de apelación, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que señala 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 reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 14 de julio de 2017, 19 de febrero y 9 de octubre de 2020 y 15 de enero y 10 de febrero de 2021), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia –Sala Tercera– de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. Por ello, debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Esto es, el recurso debe resolverse atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 26 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.