

# La documentación judicial y el Registro de la Propiedad

ANTONIO MANZANO SOLANO  
Universidad de Córdoba

## SUMARIO:

I. El principio de documentación pública de los actos inscribibles.

II. Concepto legal de título formal inscribible.

III. Constancia registral del título formal.

IV. Documentos judiciales inscribibles.

V. Circunstancias de los mandamientos y de las anotaciones preventivas decretadas por la autoridad judicial.

VI. El principio de legalidad y la calificación de los títulos inscribibles.

VII. Caracteres de la calificación registral.

VIII. Calificación registral de documentos judiciales.

IX. Resoluciones judiciales y laudos arbitrales dados en el extranjero.

Bibliografía consultada.

## I. EL PRINCIPIO DE DOCUMENTACIÓN PÚBLICA DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES

El principio que establece la necesidad de documentación pública o auténtica de los derechos y actos inscribibles en el Registro de la Propiedad es de honda tradición en nuestro Derecho Registral histórico.

Aparece ya en el sistema registral de las Contadurías de Hipotecas, establecido por Carlos III en 1768. Y en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, la justificación del principio se hace con estas palabras: "Sólo han sido hasta aquí objeto de inscripción los títulos cuya autenticidad aparecía desde luego; los documentos privados no solían admitirse en los Registros; cambiar en este punto y, por regla general, lo existente, empeoraría en vez de mejorar la condición de la propiedad y del crédito territorial; no debe recibir el sello de un Archivo público más que lo que no deje dudas de su legitimidad. Por esto, la Comisión, siguiendo en parte lo propuesto en el proyecto de Código Civil, propone que sólo puedan ser inscritos los títulos consignados en *escritura pública, en ejecutoria o en documentos auténticos*, expedidos en forma legal por el Gobierno o por sus agentes".

Como veremos enseguida, esta doctrina ha pasado literalmente a la actual legislación hipotecaria.

El procedimiento registral en el sistema español está regido, como regla general, por los principios de escritura, frente a oralidad, y de documentación o titulación pública, frente a documentación o titulación privada.

La formulación del principio de titulación pública se encuentra en el art. 3.º de la Ley Hipotecaria: "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los Reglamentos".

El art. 2.º de la Ley Hipotecaria se refiere al *título material* de los derechos inscribibles (títulos traslativos y declarativos de derechos reales sobre bienes inmuebles; o en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, etc.). El art. 3.º, por su parte, está dedicado al *título formal*, del que proclama la exigencia de que sea público o auténtico.

El art. 3.º de la Ley Hipotecaria impone, en primer lugar, que los actos inscribibles consten en *escritura pública* o en *ejecutoria*, que son los prototipos de documentación notarial y judicial, respectivamente, y que, ciertamente, son documentos auténticos. Por otra razón, la doctrina critica que el art. 3.º, en segundo lugar, se refiera al *documento auténtico*, como si aquellos dos documentos no lo fueran.

En la terminología dominante al promulgarse la primera Ley Hipotecaria, la expresión *documento auténtico* era habitual; en cambio, era excepcional la de *documento público*, generalizada tras la publicación del Código Civil.

En cualquier caso, el art. 3.º de la Ley Hipotecaria no contiene una clasi-

ficación de títulos formales inscribibles, sino que, como señalan GALINDO y ESCOSURA, se relacionan dos títulos concretos —*escrituras públicas y ejecutorias*— y uno amplio o genérico, el de *documentos auténticos*, en el que se incluyen todos los demás documentos públicos que no sean ni escrituras ni ejecutorias.

Otros autores —como CHICO ORTIZ— estiman que, en el fondo, a lo que se está refiriendo el art. 3.º es a los *documentos notariales, judiciales y administrativos*. Pero, en definitiva, hay que elogiar el texto legal, en cuanto proclama la necesidad de documentación pública o auténtica. Aunque sea criticable la enumeración de títulos notariales y judiciales inscribibles que hace, evidentemente incompleta, si bien ampliamente desarrollada en otros preceptos de la legislación hipotecaria, con lo que se aminoran la importancia de aquella crítica.

## II. CONCEPTO LEGAL DE TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE

El art. 3.º de la Ley Hipotecaria se limita a relacionar algunas categorías de títulos formales inscribibles; pero una definición comprensiva de los requisitos que debe reunir cualquier título para poder acceder al Registro de la Propiedad, solamente la encontramos en el art. 33 del Reglamento Hipotecario: "Se inscribirá por sí solo para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquella y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite".

Siguiendo la técnica habitual en la doctrina hipotecarista, trataremos de desglosar el texto reglamentario.

a) El precepto nos da una definición

de título, pero de *título formal*, como lo prueba la inmediata relación con las palabras "documento o documentos"; además, se trata de un concepto de título "para los efectos de la inscripción", en el que no entran algunos documentos que, aún siendo públicos, no reúnen los demás requisitos que aquí se reclaman; v.gr. las certificaciones de los Corredores de Comercio.

b) El título en que se formalice el derecho inscribible, puede estar integrado por *uno o varios documentos*; v. gr. el caso más corriente de derecho inscribible formalizado en documento único, suele ser la escritura pública de compraventa; y en varios, el de la partición hereditaria, donde, junto a la escritura de partición o protocolización, hay que acompañar el testamento o declaración de herederos, judicial o notarial, mediante la presentación del auto o acta, según proceda, que constituyen el título material de la transmisión, además de los certificados de defunción y del Registro de Actos de Última voluntad (artículos 14 de la Ley Hipotecaria, 80 y siguientes del Reglamento). Por otra parte, además del documento o título inscribible principal, pueden ser necesarios *documentos complementarios*, como la escritura de poder.

c) El documento o documentos integrantes del título formal inscribible han de ser *documentos públicos*, es decir han de estar autorizados por Notario o funcionario público competente con las formalidades requeridas por la Ley (art. 1.216 del Código Civil).

d) El documento o documentos públicos han de ser precisamente aquellos "en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse" la inscripción.

Para ROCA SASTRE, esto significa que el documento ha de ser el soporte directo e insoslayable del derecho del posible titular registral. Para LA RICA, que no basta que en el do-

cumento se contengan meras referencias indirectas o fundamentos mediatos del derecho que se ha de inscribir. Para SANZ FERNANDEZ, que el documento ha de contener directamente el acto inscribible; que el título inscribible ha de ser *el documento mismo y no sus reproducciones, salvo las copias notariales o testimonios judiciales*; y que el documento ha de ser el que corresponda a la naturaleza del derecho que se inscriba.

Estas exigencias del título formal inscribible, excluyen la consideración de tales en las fotocopias y documentos "compulsados" o cotejados con el original. En cuanto a las *fotocopias*, como documento notarial complementario, la Dirección General de los Registros (Resolución de 26 de noviembre de 1971) las considera como testimonios por exhibición, a las que se aplica la legislación notarial, pero que no pueden sustituir a la primera copia original, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

e) El documento o documentos públicos es preciso "que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite".

La exigencia de que un documento público haga fe, como unánimemente señala la doctrina (SAN FERNANDEZ, ROCA SASTRE, CHICO ORTIZ), es reiterante e innecesaria, ya que el documento público, por su propia naturaleza, hace fe, y hace fe por sí sólo, sin necesidad de otros documentos complementarios o del cumplimiento de ninguna formalidad. Otra cosa es que, para la plena formación del contenido registral, sean necesarios esos documentos o formalidades complementarias (v.gr. acompañar la certificación de defunción, o la escritura de poder, o el certificado de previa inscripción en el Registro administrativo para la inscripción de una Cooperativa).

### III. CONSTANCIA REGISTRAL DEL TÍTULO FORMAL

La expresión del título formal o documento continente del derecho o acto inscribible, es una de las circunstancias que debe recoger la inscripción: clase de título; fecha de su otorgamiento, autorización o expedición; Juez, Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice; Notario en cuyo protocolo se encuentre o Juzgado o Tribunal del que proceda, cuando no sea el mismo que lo autorizó; si se trata de documentos complementarios no notariales, bastará consignar el funcionario que lo autorice y su residencia; cuando proceda, se indicará que el documento se archiva (artículos 9.6.º de la Ley Hipotecaria y 51.11 de su Reglamento).

### IV. DOCUMENTOS JUDICIALES INSCRIBIBLES

Ya hemos visto como el art. 3º de la Ley Hipotecaria exige, en todo caso, "ejecutoria o documento auténtico". Hay, además, una regla general para el acceso de los documentos judiciales al Registro de la Propiedad, recogida en el art. 257 de la Ley Hipotecaria: "Para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez o Tribunal, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias".

Ahora bien, para precisar los documentos en cada caso, hay que tener en cuenta las distintas resoluciones judiciales.

a) *Sentencias*, que se inscriben a través del correspondiente traslado, certificación o testimonio, expedido por el Secretario, y que han de ser firmes; la ejecutoria es el documento solemne en que se consigna una sentencia firme que se encabeza en nombre del Rey (art. 245.2,3 y 4 de la Ley Orgánica del Po-

der Judicial de 1 de julio de 1985 y 374 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

b) *Providencias*, que tienen por objeto la ordenación material del proceso y sirven de base a los *mandamientos*, que se emplean para ordenar al Registrador y a otros funcionarios el libramiento de certificaciones o testimonios y la práctica de cualquier diligencia cuya ejecución les corresponda (artículos 245.1.a de la LOPJ y 297 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Es dudoso que las *diligencias de ordenación*, acordadas por el Secretario para impulsar el proceso, según la Ley Orgánica del Poder Judicial (artículos 279.1 y 280.2) puedan ser suficientes para la práctica de anotaciones de embargo. En contra, se ha pronunciado la Magistrado-Juez AMELIA MATEO MARCO, sobre la base de que la práctica de una anotación de embargo no es un acto meramente procedimental ni de mera ejecución, sino limitativo de derechos, por lo que debe practicarse en virtud de mandamiento con firma del Juez. Esta tesis ha sido confirmada por Auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 27 de julio de 1990, que entiende que el art. 279 de la ley Orgánica del Poder Judicial, no impide la aplicación del art. 257 de la Ley Hipotecaria, pues la propia LOPJ exige (art. 279.3) que la emisión de mandamientos se haga "en la forma que determinen las leyes".

c) *Autos*, que decididos incidentes o puntos importantes del proceso, siempre que esté prevenido que la resolución judicial no se dicte en forma de sentencia, y que acuden al Registro por medio del correspondiente *testimonio*, *traslado*, *certificación* o *copia certificada* (artículos 245.1.b y 279.2 de la LOPJ, y 369 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Son documentos judiciales especialmente importantes, a efectos del Registro de la Propiedad: 1) Las sentencias de nulidad, separación o divorcio, en las cua-

les, o en ejecución de las mismas, el Juez aprueba el convenio regulador, en cuanto afecta a los bienes inmuebles (artículos 91 y 95 del Código Civil). 2) El auto de declaración de herederos abintestato (art. 980 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). 2) El testimonio del auto de adjudicación de bienes y el mandamiento cancelatorio en el procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria (art. 131.17.º de la Ley Hipotecaria). 2) El testimonio del auto de aprobación del remate o adjudicación, en el procedimiento ejecutivo ordinario, aún en el caso de que se adjudique la finca al acreedor en pago de su crédito (artículos 1.514 y 1.519 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a la Ley de Reforma Procesal de 30 de abril de 1992, que ha modificado el art. 224 del Reglamento Hipotecario). 5) Los mandamientos para expedición de certificaciones (artículos 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 131.4.º de la Ley Hipotecaria y 353.1 del Reglamento Hipotecario) o para la práctica de anotaciones preventivas, en particular de embargo y de demanda, o en los casos de suspensión de pagos, concurso o quiebra (artículos 42 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 139 y siguientes del Reglamento). 6) El auto declarando justificados los extremos solicitados en el expediente de dominio (art. 201 de la Ley Hipotecaria); etc.

La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la Autoridad judicial está sujeta a reglas específicas que, como veremos, le impiden enjuiciar la llamada "justicia intrínseca del fallo" (art. 100 del Reglamento Hipotecario).

## V. CIRCUNSTANCIAS DE LOS MANDAMIENTOS Y DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DECRETADAS POR LA AUTORIDAD JUDICIAL

a) *Regla general: exigencia de las circunstancias de las inscripciones.* Las anotaciones preventivas y, por tanto, los

títulos en que se pidan u ordenen, deben contener las mismas circunstancias que se exigen para las inscripciones, es decir, las contenidas en los artículos 9º L.H.º y 51 R.H.º (art. 72 L.H.º).

Si los títulos o documentos no recogen las circunstancias generales, puede ocurrir porque no resulten de la documentación que el Juez haya tenido a la vista para dictar la providencia de anotación o por otra causa, tratándose de petición tanto judicial como extrajudicial. En este caso, se consignarán por los interesados en el escrito en que, de común acuerdo, soliciten la anotación preventiva y, si no hay acuerdo, el Juez o Tribunal decidirá, en su caso, lo que proceda (artículos 73 y 74 L.H.º).

b) *Circunstancias específicas de las anotaciones.* Además de las circunstancias generales, comunes al asiento de inscripción, son circunstancias propias del asiento de anotación: expresión de que queda constituida, su clase, persona a cuyo favor se verifique, documento en cuya virtud se hiciese, indicación del Juzgado, Tribunal o funcionario que lo haya dictado, en su caso, su fecha y que se ha presentado por ejemplares duplicados; si el documento fuese privado (caso, por ejemplo, de la anotación de créditos refaccionarios), las firmas han de estar legitimadas o las partes habrán de ratificarse ante el Registrador (art. 166.9, 10 y 11 R. H.º).

c) *Anotaciones ordenadas por Jueces y Tribunales.* Los mandamientos judiciales ordenando al Registrador la práctica de anotaciones preventivas, aparte de cumplir los requisitos generales y específicos señalados, ofrecen algunas particularidades que deben destacarse:

—El mandamiento habrá de presentarse por duplicado y en él se insertará literalmente la resolución respectiva, indicando que es firme, en su caso (art. 165, primer párrafo, R.H.º).

—Los mandamientos se cursarán para su cumplimiento directamente por el Juez o Tribunal que los hubiere librado, sin necesidad de exhortar a aquel en cuyo término jurisdiccional radique el Registro donde deba extenderse la anotación (art. 299 Ley de Enjuiciamiento Civil y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

La reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil llevada a cabo por la Ley 34/1984, de 6 de agosto, planteó el problema de la subsistencia del segundo párrafo del art. 165 R. H.<sup>º</sup>, que exige que el mandamiento sea siempre expedido por el Juez o Tribunal en cuyo término jurisdiccional radique el Registro donde deba extenderse la anotación, al que exhortarán con tal objeto los demás Jueces y Tribunales.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, a partir de la Resolución de 31 de octubre de 1985 (confirmada por las de 7, 8, 11, 12 y 13 de noviembre, 5 y 6 de diciembre de 1985; 20 de febrero de 1986 y 27 de octubre de 1987) ha entendido que el término "directamente", utilizado por el nuevo art. 299 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica la supresión no sólo de intermediarios portadores del despacho, sino también de cualquier otro órgano que se interponga entre quien lo expida y su destinatario, siendo la remisión del art. 1.453 a las disposiciones de la Ley Hipotecaria y su Reglamento exclusivamente a las de alcance registral, pero no a las del procedimiento o tramitación procesal, por lo cual debe entenderse derogado tácitamente el párrafo segundo del art. 165 R. H.<sup>º</sup>.

El art. 299 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite, además, cuando la actuación requerida se considere de urgente práctica, que, en la remisión de mandamientos, oficios y exposiciones, puedan utilizarse los medios de comunicación a que se refiere el art. 288 de la propia Ley, es decir, télex, telégrafo, teléfono o cualquier otro medio, bajo la fe del Secretario, sin perjuicio de con-

firmar la actuación en despacho ordinario, que habrá de remitirse el mismo día o al siguiente. La utilización de estos medios para la presentación de documentos susceptibles de registración venía tropezando en nuestro Derecho, con la prohibición de presentar documentación no susceptible de provocar asientos (art. 3.º L.H.<sup>º</sup>, en relación con el art. 420.3 del R.H.<sup>º</sup>), con la regulación sobre presentación de títulos remitidos por correo (art. 418 R.H.<sup>º</sup>) y con la no aceptación por nuestra legislación hipotecaria de figuras como la "prenotación" o el "aviso preventivo", admitidas por otras legislaciones, así como la dificultad de separar en la presentación el documento inscribible, como tal, de la solicitud de inscripción, cuyos efectos o consecuencias jurídico-hipotecarias corren paralelos. Pero la regulación de la presentación de documentos por telecopia, conforme al R.D. 430/1990, de 30 de marzo, permitía ya dar cauce al art. 299 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al menos en lo que a la utilización del télex se refiera. Y el reciente R.D. 2537/1994, de 29 de diciembre, dispone que "los órganos judiciales podrán enviar por telefax al Registro de la Propiedad competente las resoluciones judiciales que puedan causar asiento registral, el día de su firma o en el siguiente hábil".

—Corresponde al Juez o Tribunal la adopción de la resolución y la facultad de dictar el mandamiento respectivo; pero bastará para su ejecución con el autógrafo asistido por autograma en el que el Secretario asevere su autenticidad, aunque falte la firma del Juez (Resolución de 28 de junio de 1989, que se fundamenta en los artículos 1.º, 279, 280 y 288 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, a los que entiendo debe supeditarse el art. 257 L.H.<sup>º</sup>).

—Tratándose de anotaciones ordenadas de oficio por la Autoridad judicial (v. gr. del embargo decretado para asegurar las responsabilidades civiles de un juicio penal), no es necesaria la previa presentación en la oficina Liquidadora

de las resoluciones judiciales para que puedan surtir efecto en el Registro de la Propiedad (Resolución de 21 de diciembre de 1987, en relación con los artículos 254 y 255 L.H.º, 40 y 57-2.c del texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, 72, 87 y 88-1.º de su Reglamento).

## VI. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES

Dice PEÑA BERNALDO DE QUIROS que calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable. Es decir, es determinar si, conforme a la Ley, procede o no practicar el asiento solicitado. La calificación es, pues, como explica ROCA SASTRE, un trámite depurador de la titulación presentada a registro: el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados a registro verifica el Registrador de la Propiedad.

Debemos señalar, no obstante, que la calificación registral, en sentido amplio, alcanza no sólo al examen de los títulos presentados, sino también a su conexión con el contenido del Registro, en el que habrán de quedar integrados los derechos contenidos en los mismos. No es que el Registrador califique el contenido del Registro —que ya está calificado y bajo la salvaguarda de los Tribunales—, sino que lo pone en relación con el contenido de los títulos, de tal modo que el efecto de calificación del mismo título, puede ser distinto ante un contenido registral diferente.

La calificación registral, en cuanto supone una actividad del Registrador depuradora de la titulación presentada a registro, es el instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, pro-

clamado por el art. 9.1 y 3 de la Constitución española de 1978. El principio de legalidad —según señala CHICO ORTIZ— implica una doble proyección del principio de seguridad jurídica: seguridad del derecho, a través de la justicia, como valor superior; y seguridad del tráfico, al eliminar la discusión judicial. Este segundo aspecto lleva consigo el reconocimiento de órganos a los que el Estado otorga la facultad del control de la legalidad.

La facultad calificadora del Registrador está proclamada en la Ley Hipotecaria: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas..." (art. 18). Con distinto alcance, la facultad calificadora alcanza a toda clase de documentos inscribibles: notariales, judiciales o administrativos (artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 99 y 100 del Reglamento).

La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 proclamó ya la exigencia de que el Registro contenga las obligaciones que produzcan derechos reales cuyos títulos tengan valor jurídico y no aquellos a los que las leyes niegan fuerza coactiva. JERONIMO GONZALEZ, por su parte, afirmó la necesidad del trámite depurador de la titulación presentada a inscripción, pues, si no fuera así —decía—, los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos conflictos. Y SANZ FERNÁNDEZ destaca que, si la función del Registro es dotar de seguridad a los derechos reales, no quedaría cumplida si no hubiera un medio de conseguir que fueran válidos y perfectos; este fin se consigue a través del principio de legalidad, el cual, a su vez, actúa por medio de la función calificadora.

No obstante, debe apuntarse que la

función calificadora, según señala GOMEZ GALLIGO, tiene desarrollo efectivo en los sistemas consolidados o también llamados de desenvolvimiento técnico, pues en los sistemas de transcripción la calificación se limita a la comprobación de que se han observado determinados requisitos para la inscripción, en general de carácter meramente formal.

Han de destacarse, por otra parte, las dificultades crecientes con las que —como señala CHICO ORTIZ— tropieza la aplicación del principio de calificación registral: la multiplicación legislativa, que lleva consigo la incertidumbre de su vigencia; el problema de la distinción entre lo real y lo personal u obligacional; la aparición de nuevas figuras que reclaman protección registral, especialmente en el terreno del urbanismo o por la socialización de grandes masas de tierras (también podrían citarse las nuevas fórmulas de garantía crediticia y financiera: "leasing" inmobiliario, tipos especiales de hipotecas, etc.); la aplicación de medios mecánicos a la técnica registral, como la cibemática, los ordenadores, etc.

## VII. CARACTERES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

### 1.º) Actividad jurisdiccional de control de la legalidad.

Cualquiera que sea la naturaleza que asignemos a esta actividad en el campo del Derecho (proceso, procedimiento, acto de jurisdicción voluntaria, justicia registral, etc.), no cabe duda que el Registrador desarrolla una función de control jurisdiccional de la legalidad y autenticidad de la titulación presentada a registro. Sobre este control, se establece la apariencia jurídica protegida por la publicidad registral.

### 2.º) Competencia exclusiva del Registrador.

La función calificadora es de la ex-

clusiva y personalísima competencia del Registrador de la Propiedad, sin que pueda delegarla en otro funcionario (argumento art. 1, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, y salvo casos excepcionales como el de incompatibilidad por parentesco). Ni siquiera cuando de la documentación presentada resulte haberse cometido un delito, puede el Registrador delegar ni paralizar su función (Resoluciones de 30 de mayo, 14 y 26 de julio de 1988), sin perjuicio de dar parte a la correspondiente autoridad judicial (art. 104 del Reglamento Hipotecario).

### 3.º) Función obligatoria.

El mandato que la Ley dirige al Registrador para la calificación es imperativo: "Los Registradores calificarán..." (artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria). CHICO ORTIZ adjetiva de *inexcusable* la función de calificación. Efectivamente, el Registrador, como el Juez, no puede inhibirse en su función de decidir sobre la existencia y alcance de los derechos a efectos de la inscripción. La Ley Hipotecaria permite a los Registradores "consultar directamente con la Dirección General cualquier duda que se les ofrezca sobre la inteligencia y ejecución de esta Ley o de su Reglamento, en cuanto verse sobre la organización o funcionamiento del Registro", pero "sin que en ningún caso puedan ser objeto de consulta las materias o cuestiones sujetas a calificación" (art. 273).

### 4.º) Función independiente y libre.

Dicen LACRUZ-SANCHO que la calificación no es función judicial, pero se ejerce con independencia semejante, constituyendo un especial matiz de la legalidad del Registro, si se compara esta función con las del funcionario administrativo, jerárquicamente subordinado. La independencia y libertad del Registrador en la calificación, queda de manifiesto si destacamos los siguientes aspectos: a) El Registrador no está vinculado por pactos o decisiones de los particulares que traten de limitar la li-

bertad y ámbito de la calificación (Resoluciones de 30 de enero y 16 de septiembre de 1987). b) Ni siquiera está condicionado por su propio criterio, que puede rectificar, bien en el procedimiento registral ordinario, mediante nueva presentación de los títulos antes calificados, que serán objeto de nueva calificación (art. 108 del Reglamento), bien en trámites de recurso gubernativo, aunque se hubiera interpuesto contra calificación de otro Registrador, cuyo criterio no le vincula (art. 116 del Reglamento y Resolución de 5 de febrero de 1988). c) No le vinculan, tampoco, decisiones de otros órganos y entidades, respecto de los cuales es absolutamente independiente (Resolución de 16 de marzo de 1988, en la que se trataba de imponer en la calificación un previo acuerdo de la Dirección General de Transacciones Exteriores). d) En cuanto a la Jurisprudencia hipotecaria, los Registradores de la Propiedad "especialmente deben tener en cuenta la doctrina de la Dirección" (Resolución de 27 de septiembre de 1978), lo cual supone, a nuestro juicio, carácter vinculante para el Registrador, cuando es continuada sobre la misma materia. e) La independencia del Registrador en la calificación "les permite acudir en queja al Presidente de la Audiencia respectiva, ante los apremios de Jueces o Tribunales para practicar cualquier asiento improcedente a juicio de aquel (art. 136 del Reglamento Hipotecario).

#### 5.º) **Función responsable.**

La independencia y libertad del Registrador en la calificación tienen como contrapartida su responsabilidad personal. Los artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria establecen expresamente que "Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad...". La responsabilidad de los Registradores puede ser penal, civil y disciplinaria y, a diferencia de otros funcionarios, es una responsabilidad directa —con su fianza y con sus bienes (art. 296 de la Ley Hipotecaria)—, lo cual, como dice La-cruz, aleja la figura del Registrador

de la del funcionario administrativo, por quien la Administración responde principalmente.

#### 6.º) **Función revisable.**

La decisión del Registrador en ejercicio de la función calificadora, produce efectos "erga omnes", aunque está desprovista de la fuerza de cosa juzgada (LACRUZ). En todo caso, la calificación "se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o negar la inscripción, anotación, cancelación o nota marginal solicitada" (art. 101 del Reglamento Hipotecario).

Ahora bien —como señala COSSIO—, el principio de legalidad se desenvuelve en un verdadero *juicio hipotecario* que, tomando por base los datos que constan en el Registro y los que suministran los interesados, termina o no, según los casos, en la práctica del asiento solicitado. Cuando la decisión del Registrador es negativa, suspendiendo o denegando la operación solicitada, la naturaleza jurisdiccional de su decisión —basada en un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica, como dice LACRUZ—, impone conceder a los interesados la posibilidad de recurrirla.

La Ley Hipotecaria establece un recurso gubernativo contra la calificación, ante los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas, con alzada ante la Dirección General de los Registros (artículos 66 de la Ley Hipotecaria, 112 y siguientes del Reglamento), y un recurso judicial (art. 66 de la Ley), además de una serie de recursos de queja contra la negativa a extender asiento de presentación (art. 416 del Reglamento), a expedir certificaciones (art. 37 de la Ley), etc.

## VII. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES

La calificación por el Registrador de los documentos judiciales, como señalaba DON JERONIMO GONZALEZ, parece difícil de admitir, pues podría pensarse que la resolución del Registrador suspendiendo o denegando el asiento, raya en desobediencia, al negarse abiertamente a dar el debido cumplimiento a sentencias dictadas por el Juez dentro de los límites de su competencia; o se acerca al delito de denegación de auxilio, por no prestar la debida cooperación a la administración de justicia.

Sin embargo, desde otro punto de vista, no puede dejarse la extensión de un asiento y la marcha de la oficina a funcionarios que resuelven sobre cuestiones distintas y sin exacto conocimiento de los datos registrales. Dentro de su respectivo campo, el Registrador y el Juez —apostilla ROCA SASTRE— son autónomos y en cierto modo soberanos; de modo que el Juez no puede imponer la extensión de un asiento determinado, como el Registrador tampoco puede alterar los pronunciamientos de un fallo.

GOMEZ GALLIGO, en el mismo sentido, señala que, a diferencia de los documentos públicos notariales, los documentos judiciales no pueden ser objeto de calificación sino en determinados extremos, pues de lo contrario quedaría afectado el principio jurídico de *unidad de jurisdicción*, consagrado actualmente por nuestra Constitución en el art. 117.

El precepto básico, para determinar el alcance de la calificación por el Registrador de los documentos judiciales, es el art. 100 del Reglamento Hipotecario: "La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la

congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro".

Tratándose de asientos de cancelación, el art. 100 de la Ley Hipotecaria dispone: "Los Registradores calificarán también, bajo su responsabilidad la competencia de los Jueces o Tribunales que ordenen las cancelaciones, cuando no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva. Si dudaren de la competencia del Juez o Tribunal darán cuenta al Presidente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente".

En base a los respectivos campos de competencia de las funciones registral y judicial, la calificación por los Registradores de los documentos judiciales aparece más restringida que en otras materias (Resolución de 24 de agosto de 1981). Pero debe tenerse en cuenta —según señala acertadamente GOMEZ GALLIGO—, que esta limitación sólo tiene lugar tratándose de documentos judiciales propiamente dichos, mas no cuando se trate de documentos asimilables a las escrituras públicas (por ejemplo, la escritura otorgada por el Juez en rebeldía del deudor en juicio ejecutivo), o cuando el Juez no actúa investido de "imperium" (v.gr. laudo arbitral o aprobación judicial de particiones hereditarias).

Analizaremos separadamente los distintos aspectos que ofrece la calificación registral de los documentos judiciales.

### 1.º Competencia del Juzgado o Tribunal.

El Registrador califica la competencia del Juez o Tribunal que ordene el asiento, en un triple sentido:

a) Por razón del *lugar* (en el supuesto de que sea posible la sujeción ex-

presa de las partes a un Juez o Tribunal distinto del que sería competente; la Ley de Medidas Urgentes de Reforma Procesal de 30 de abril de 1992, la ha suprimido en cuanto al procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria; regla 1.ª del art. 131 de la Ley Hipotecaria).

b) Por razón de la *materia* (v.gr., si se ordena la cancelación de asientos registrales en un proceso penal, salvo que la cuestión aparezca ligada al hecho punible de modo que sea racionalmente imposible su separación: art. 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Criminal).

c) Por razón de la *cuantía* (v.gr. si se decreta una anotación de embargo por cuantía superior al límite que determina la competencia del respectivo Tribunal).

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en relación con la calificación registral de documentos judiciales, tiene declarado:

—que entre las materias que aparecen sujetas a la apreciación del Registrador, se encuentra la relativa a la competencia del Juzgado o Tribunal, teniendo "no ya la facultad, sino también la obligación de examinar esta cuestión" (Resolución de 31 de diciembre de 1981);

—que la calificación registral de la competencia del Juzgado o Tribunal, debe limitarse a aquellos aspectos apreciables de oficio por el órgano jurisdiccional, como son la falta de jurisdicción o la falta de competencia objetiva o funcional, más no debe alcanzar a la competencia territorial, cuestión basada en motivos de orden privado y sólo invocable por las partes (Resolución de 17 de julio de 1989);

—que los acuerdos de naturaleza real inmobiliaria, adoptados en acto de conciliación, no son título suficiente para la inscripción, al tratarse de actos extrajudiciales cuya dación de fe corres-

ponde al Notario (Resolución de 10 de julio de 1943);

—que es, no obstante, inscribible el convenio regulador, acordado o aprobado por el Juez, en las sentencias de nulidad, separación o divorcio (Resolución de 25 de febrero de 1988).

## **2.º) Congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado.**

Aunque no corresponde al Registrador —según señala MENA y SAN MILLAN— comprobar la adecuación de la sentencia con la demanda, porque sería revisar el contenido interno de la sentencia, sí es de su incumbencia velar por la pureza del procedimiento registral, debiendo "examinar la congruencia del mandato con el procedimiento seguido" (Resolución de 23 de noviembre de 1983).

En este sentido, ha de apreciar si el Juez, al dictar su resolución, rebasa su competencia o lo hace en procedimiento inadecuado (v.gr. sería improcedente que en un juicio ejecutivo se hicieran declaraciones sobre la propiedad del inmueble); o si en el procedimiento ha sido parte el titular registral (Resolución de 7 de noviembre de 1990).

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en relación con esta cuestión ha hecho, entre otras, las siguientes declaraciones:

—que es improcedente la declaración judicial de herederos "abintestato", al resultar de la certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad la existencia de un testamento cerrado (Resolución de 11 de octubre de 1973);

—que ha de denegarse la inscripción de una sentencia dictada en expediente de dominio para la reanudación del tracto, cuando, en realidad, no hay interrupción, al ser el actor heredero del titular registral (Resolución de 16 de febrero de 1988);

\* —que, al no poder reanudarse el tracto mediante expediente de dominio, puede acudirse al procedimiento declarativo ordinario (Resolución de 24 de enero de 1963);

—que no es el procedimiento ejecutivo el adecuado para la cancelación de derechos inscritos con anterioridad al comienzo de la ejecución (Resolución de 29 de abril de 1988).

### 3.º) Formalidades extrínsecas del documento.

En este punto, separaremos los dos aspectos objeto de calificación:

a) Documentación judicial idónea a efectos del Registro de la Propiedad: "Para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez o Tribunal, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias" (art. 257 Ley Hipotecaria). Es lo que GOMEZ GALLIGO llama la *forma registral* de las resoluciones judiciales.

b) Observancia de las formalidades exigidas por la legislación hipotecaria, independientemente de que el documento sea idóneo a efectos procesales: no contener las circunstancias exigidas según la clase de asiento (artículos 9.º de la Ley y 51 del Reglamento, para las inscripciones; 72 a 75 de la Ley y 165 a 172 del Reglamento, para las anotaciones preventivas; 103 de la Ley y 193 a 195 del Reglamento, para las cancelaciones); especialmente, no contenerse literalmente la resolución judicial recaída (art. 165 del Reglamento), no expedirse el documento por duplicado (art. 257 de la Ley) o no hacerse constar la firmeza de la resolución, en su caso (art. 165 del Reglamento); no expedirse el mandamiento por el Juez (art. 257 de la Ley Hipotecaria y 2.182 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), si bien la

Dirección General (Resolución de 28 de junio de 1989) admite que, aunque la resolución que acuerde la cancelación de asientos ha de estar dictada por el Juez, su traslado puede hacerse por el Secretario en documento que aselere la autenticidad, aunque falte la firma del Juez); etc.

### 4.º) Obstáculos que surjan del Registro.

Este aspecto de la calificación, aunque recogido especialmente para la que afecta a los documentos judiciales y administrativos (artículos 99 y 100 del Reglamento Hipotecario), es, en realidad, común a todo documento inscribible: el Registrador ha de examinar el contenido del Registro, para comprobar si el pronunciamiento que contiene permite o no la registración que se pretende (v.gr. si el título contiene la transmisión del dominio, figurando inscrita una prohibición de disponer).

No se trata de calificar propiamente el contenido del Registro, pues el título que lo provocó ya fue calificado en su momento. Se trata de comprobar si el asiento que se pretende se acomoda y no está en contradicción con el contenido del Registro, que ha de ser respetado, pues está bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1.º Ley Hipotecaria) y respecto del mismo operan los principios fundamentales del sistema (presunción de exactitud e integridad, protección del tercero titular registral, oponibilidad frente a derechos no inscritos: artículos 32, 34, 38, etc., de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, a pesar de la expresión "obstáculos que surjan del Registro", lo cierto es que el Registro se limita a *publicar el estado registral de los derechos*, al que han de acomodarse todos los títulos inscribibles, sin perjuicio de que, cuando sea procedente, se rectifique su contenido, por acuerdo de los interesados o por resolución judicial (Resoluciones de 18 de enero y 7 de marzo de 1988, y 16 de enero de 1990, entre otras).

La necesidad de tener en cuenta y

respetar el contenido registral, frente a las pretensiones de los títulos presentados a inscripción, se ha puesto de relieve por la Dirección General de los Registros en numerosos acuerdos, de los que entresacamos:

-que la calificación de los obstáculos registrales, no implica invasión de la esfera atribuida a los Tribunales de Justicia (Resolución de 27 de junio de 1953);

-que constituye obstáculo registral estar inscrito otro título anterior, no tenido en cuenta en el pleito (Resolución de 4 de abril de 1974);

-que no hay extralimitación en la calificación, si el Registrador se limita a señalar la existencia de una doble matriculación (Resolución de 2 de julio de 1980);

-que el Registrador puede examinar si se han realizado o no las notificaciones a las personas que aparezcan interesadas según los libros registrales;

-que constituye un obstáculo registral la existencia de un titular registral al que legalmente se hace preciso notificar (Resolución de 24 de agosto de 1981);

-que el Registrador ha de calificar, en relación con el mandamiento de cancelación de cargas posteriores de la regla 17.ª del art. 131 de la Ley Hipotecaria, si la cantidad de intereses y costas reclamada y decretada excede de la que consta en el Registro como garantizada por la hipoteca, pues no puede exceder de la misma, extendiéndose la calificación al examen de compatibilidad con la situación registral, en función de la salvaguardia jurisdiccional de los asientos del Registro y de la eficacia y protección de los derechos inscritos (Resolución de 27 de julio de 1988).

**5.º) El Registrador no califica el fundamento de las resoluciones judiciales.**

La calificación registral ha de respetar el fundamento de la resolución judicial de la que derivan actos y derechos inscribibles, no pudiéndose alegar defectos que tengan su base en la resolución recaída, cuyo fundamento no podría discutirse si no es en la propia vía jurisdiccional.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado reiteradamente:

- que, si el Registrador pudiera revisar los fundamentos de las resoluciones judiciales, invadiría la esfera privativa de atribuciones de otros funcionarios (Resoluciones de 5 de junio de 1894, 13 de agosto de 1902, 25 de mayo de 1938, 6 de febrero de 1953, 24 de agosto de 1981, etc.);

-que los Registradores, en la calificación de los documentos judiciales, no podrán entrar en el examen del fundamento de las resoluciones judiciales, ya que ello implicaría una revisión de la legalidad o ilegalidad de tales acuerdos, que están salvaguardados con la autoridad y responsabilidad de los Jueces y Tribunales (Resolución de 24 de agosto de 1981);

-que solamente pueden denegar la inscripción por cuestiones de fondo cuando la nulidad sea patente (Resolución de 18 de noviembre de 1986).

## **IX. RESOLUCIONES JUDICIALES Y LAUDOS ARBITRALES DADOS EN EL EXTRANJERO**

El Reglamento Hipotecario (art. 38) dispone que serán inscribibles cuando hayan sido reconocidos por Tribunal o Autoridad competente, con arreglo a las leyes y convenios internacionales.

Señala, no obstante, AGUILAR NAVARRO que la competencia judicial de los Tribunales españoles sobre los

inmuebles sitos en España es exclusiva, de modo que no se reconocen ni se ejecutan las sentencias dictadas por Tribunales extranjeros (art. 954 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

La consecuencia —como dice EGEA IBÁÑEZ— es que, a pesar del art. 4.º de la Ley Hipotecaria, las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros no tienen acceso al Registro de la Propiedad.

El Tribunal Supremo ha ratificado la aplicación de la "lex rei sitae" (art. 10.1 del Código Civil), en el sentido de que los conflictos sobre existencia, contenido y ejercicio de los derechos reales sobre inmuebles sitos en España, han de sustanciarse conforme al ordenamiento patrio, circunstancia que lleva consigo la exclusividad del "forum rei sitae" para conocer de las acciones reales inmobiliarias (Auto de 28 de enero de 1986 de la Sala Primera de lo Civil).

## BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

ARNAIZ EGUREN, RAFAEL: "Notas al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. La clasificación de las faltas". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", 1977, págs. 1.225 y ss.

BALLESTEROS ALONSO, MANUEL "Seguridad jurídica y calificación". Ponencias y Comunicaciones, presentadas al VIII Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1990.

CHICO ORTIZ, JOSE MARIA: "Estudios sobre Derecho Hipotecario", 2.ª edición. Madrid, 1989. Editorial PONS. "La calificación registral. Problemas". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1972, págs. 43 y ss. "Presente y futuro del principio de calificación registral". RCDI, 1973, págs. 579 y ss.

COSSIO Y CORRAL, ALFONSO: "Instituciones de Derecho Hipotecario". 2.ª edición. BOSCH, Barcelona, 1956.

DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEON, LUIS: "Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial". Tomo II. Tecnos, Madrid, 1972.

GARCIA GARCIA, JOSE MANUEL: "Código de Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil". 2.ª edición. CIVITAS, Madrid, 1990.

"Motivos de suspensión y de denegación (defectos subsanables e insubsanables)". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1978, págs. 189 y ss.

LACRUZ BERDEJO, JOSE LUIS y SANCHO REBULLIDA, FRANCISCO: "Derecho Inmobiliario Registral". BOSCH, Barcelona, 2.ª edición, 1984.

MANZANO SOLANO, ANTONIO: "Derecho Registral Inmobiliario. Para iniciación y uso de Universitarios". Volumen II. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1994.

MENA Y SAN MILLAN, JOSE MARIA: "Calificación registral de documentos judiciales". Madrid, 1985.

MESA MARTIN, FRANCISCO: "Significado y función del Registro de la Propiedad". Ponencia al IV Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1987.

PEÑA BERNALDO DE QUIROS, MANUEL: "Derechos Reales-Derecho Hipotecario". Universidad Complutense. Madrid, 1982.

ROCA SASTRE, RAMON MARIA: "Derecho Hipotecario". BOSCH, Barcelona, 4.ª edición, 1954, y 6.ª edición, 1968.

SANZ FERNANDEZ, ANGEL: "Instituciones de Derecho Hipotecario". REUS, Madrid, 1947 y 1955.