

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLIGO

A) RESOLUCIONES COMENTADAS

El procedimiento judicial de elevación a escritura pública de un documento privado tiene por objeto elevar éste a escritura en los mismos términos en que se celebró el negocio jurídico, sin que se puedan alterar éstos, ni hacer figurar como intervinientes en el mismo a los herederos de una de las partes. Se trata de una incongruencia de la resolución judicial con el procedimiento, calificable conforme a la doctrina del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. (Resolución de 15 de noviembre de 1996. Boletín Oficial del Estado del 25 de diciembre.)

Hechos. 1. Don Jesús Merino García y don Jesús Antonio Díaz Monedero, casados en régimen de gananciales con doña Francisca Méndez Martínez y doña Felisa Merino Méndez, respectivamente, compraron a «TIR, Sociedad Anónima» (TIRSA), por mitad y *pro indiviso* en documento privado de 25 de junio de 1977, la parcela C-2 (301) de 1.750 metros cuadrados, sita en la urbanización denominada «Residencial Sierra de Tajuña», en la finca Dehesa Boyal de Enfrente, término municipal de Ambite (Madrid). Don Jesús Merino García, que falleció el 27 de abril del año 1985, no había otorgado testamento, declarándose por auto del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Madrid, de 11 de marzo de 1992, a sus hijas María Jesús y Felisa Merino Méndez, sus únicas y universales herederas abintestato por partes iguales, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de la viuda doña Francisca Méndez Martínez.

El día 16 de octubre de 1991, la parte adquirente interpuso demanda de juicio ordinario declarativo de menor cuantía contra la sociedad TIRSA por incumplimiento de contrato al efecto de que procede a la elevación a escritura pública del documento privado, correspondiente en turno de reparto al Juzgado de Primera Instancia número 51 de los de Madrid, dictándose Sentencia el día 5 de marzo de 1995.

El día 20 de octubre de 1994, ante el Notario de Madrid don Francisco José López Goyanes, la señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 51 de los de Madrid, de oficio, por rebeldía de la sociedad demandada y representación de TIRSA y los señores citados en los dos párrafos anteriores, otorgaron escritura de elevación a público del citado contrato privado de compraventa, en virtud de sentencia dictada por la citada Magistrada-Juez, con fecha 15 de marzo de 1993, en que se condena a la sociedad demandada

a elevación a escritura pública del contrato privado suscrito con los demandantes, en relación con la parcela antes descrita. En la estipulación segunda de la escritura se dice: «Segunda. La señora Magistrada-Juez, doña ..., tal como interviene de oficio, los cónyuges don Jesús Antonio Díaz Monedero y doña Felisa Merino Méndez, doña Francisca Méndez Martínez, doña María Jesús y doña Felisa Merino Méndez, las tres últimas como únicas interesadas en la herencia y en la disuelta sociedad de gananciales de don Jesús Merino García, consuman el contrato de compraventa, perfeccionado en el documento privado dicho, e igualmente aclaran y fijan su contenido en los siguientes términos: 1. TIRSA, según está representada, previa segregación de la finca matriz, vende y transmite, como cuerpo cierto, el pleno dominio de la parcela segregada y descrita en la letra B) del antecedente III, que la compran y adquieren, en condominio, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, las personas y en la proporción siguiente: a) Los cónyuges, don Jesús Antonio Díaz Monedero y doña Felisa Merino Méndez, doce veinticuatroavas partes, en pleno dominio y con carácter ganancial. b) Doña Francisca Méndez Martínez, seis veinticuatroavas partes, en pleno dominio y dos veinticuatroavas partes en usufructo vitalicio. c) Doña María Jesús y doña Felisa Merino Méndez, cada una de ellas dos veinticuatroavas partes en pleno dominio, y una veinticuatroava parte, en nuda propiedad.»

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado nuevamente a las once cuarenta y cinco horas del día 27 de octubre último, bajo el asiento número 433, del *Diario de Operaciones* número 17, escritura número 2.602, del protocolo del Notario de Madrid señor López Goyanes, de elevación a público de documento privado con fallecimiento de uno de los compradores, suspendo las inscripciones solicitadas por concurrir los siguientes defectos. 1.º El otorgamiento segundo apartado 1 de la escritura calificada es contradictorio con el expositivo II y el documento privado protocolizado, toda vez que, mientras éstos se refieren a la venta realizada por la mercantil TIRSA a don Jesús Merino García y don Jesús Antonio Díaz Monedero, en aquél se formaliza una venta que nunca existió, concretamente a los herederos de don Jesús Merino. 2.º La escritura calificada refleja una especie de «tracto abreviado» en los títulos de atribución patrimonial; en lugar de elevar a público la compraventa y formalizar la herencia, el documento recoge una inexistente venta a los herederos del finado. Este pretendido «tracto abreviado» de títulos materiales es contrario al sistema causalista de nuestro ordenamiento jurídico y, en particular, a lo dispuesto en los artículos 609 y 1.274 y siguientes del Código Civil. 3.º Como corolario del defectuoso reflejo de los negocios jurídicos se produce alteración de la naturaleza privativa o ganancial de los bienes transmitidos, toda vez que ciertas participaciones adquiridas por herencia aparecen adjudicadas con carácter ganancial, y si bien la contratación entre cónyuges es posible en nuestro sistema —1.323 y concordantes del Código Civil—, la propia DGRN ha señalado que debe reflejarse el negocio jurídico completo, con expresión de la causa de atribución patrimonial—entre otras—Resolución de 25 de septiembre de 1990, *Boletín Oficial del Estado* de 7 de noviembre; Resolución de 7 de octubre de 1992, *Boletín Oficial del Estado* de 18 de enero de 1993; Resolución de 26 de octubre de 1991, *Boletín Oficial del Estado* de 1 de diciembre y antes las Resoluciones de 10 de marzo de 1989, 14 de abril de 1989. Esta nota de calificación la extiendo a petición expresa de la notaría autorizante. Contra esta nota cabe

interponer el denominado recurso gubernativo mediante escrito dirigido al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Alcalá de Henares, a 15 de noviembre de 1995.—El Registrador, José Ernesto García Trevijano Néstares.»

III. El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que la perfección y consumación son dos aspectos diferentes de la vida del contrato, que se recogen en el primer párrafo de la estipulación segunda de la escritura calificada. Que el artículo 1.445 del Código Civil define la compraventa como un contrato consensual en cuanto es suficiente el consentimiento para perfeccionarlo y dejar establecidas y nacidas las obligaciones de entregar la cosa y pagar el precio, y lo mismo enseña el artículo 1.450. Este contrato bilateral crea obligaciones recíprocas y, en definitiva, es traslativo del dominio porque facilita el título para la transmisión de la propiedad (artículos 609 y 1.095 del Código Civil). La compraventa se perfecciona por el mero consentimiento, mas la propiedad de la cosa vendida no se transmite si el contrato no va seguido de la tradición o entrega. La compraventa consensual y obligaciones del Código Civil español supone una neta separación entre perfección y consumación del contrato. Estas ideas se ponen de relieve con gran claridad en la Sentencia de 20 de octubre de 1990 del Tribunal Supremo. Que esbozados los anteriores conceptos sobre el contrato de compraventa, la cuestión central sobre la que gira el recurso en los términos planteados por el Registrador consiste en determinar si el documento privado por el que TIRSA vende la parcela a don Jesús Merino García y don Jesús Antonio Díaz Monedero les transmite el dominio de ella, por tener los efectos de la tradición instrumental (*traditio cartae*) o si ese documento privado no tiene jurídicamente esa relevancia, no produciendo esos efectos: a) La estipulación séptima del documento privado en su apartado a) establece un pacto de reserva del dominio a favor de la vendedora. Este pacto aceptado por la jurisprudencia sin reservas tiene por finalidad la de proporcionar al vendedor la garantía de que se le pagará el precio aplazado. En este punto hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1958, que dice que en estos contratos sólo se transfiere la posesión material de la cosa objeto de venta con el exclusivo fin de uso y disfrute mientras que el comprador no adquiere la propiedad una vez pagado el precio. b) Que el documento privado no produce los efectos de la tradición instrumental, salvo en casos excepcionales. El Código Civil contempla la citada tradición en el párrafo segundo del artículo 1.462, siendo necesario para que tenga lugar que la venta se haga mediante escritura pública. Así lo entiende también la doctrina y la jurisprudencia reiterada. Que hay que considerar la Resolución de 28 de marzo de 1936. c) Que la práctica enseña que el documento privado que se lleva a público en la escritura calificada es uno de los muchos que recogen contratos de compraventa tipo, confeccionados en serie por promotores inmobiliarios, sin pasar por la imaginación de las partes que tales documentos hagan las veces o valgan como escritura notarial al objeto de transmitir la propiedad d) Que la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 51, de Madrid, valora jurídicamente lo dicho, cuando afirma haberse acreditado la celebración entre las partes de un contrato de compraventa de finca, así como el pago total del precio, condenando a la sociedad demandada a elevar a escritura pública los contratos privados de compraventa. Que hay que añadir que la interpretación del contrato de compraventa perfeccionado en el documento privado ha de realizarse a la luz de los artículos 1.281

y siguientes del Código Civil, sin que tenga aplicación el artículo 1.289. e) El contrato de compraventa se eleva a público para hacer efectivas las obligaciones, nacidas del contrato (artículos 1.279, 128.1.º, 609, 1.095 y 1.402.2 del Código Civil y en relación con el Registro de la Propiedad, artículos 2.1.º y 3.º de la Ley Hipotecaria). f) Que, como conclusión, no hay la contradicción que el Registrador señala, puesto que la venta en documento privado perfeccionada entre TIRSA y los compradores no se ha consumado, de forma que la propiedad de la parcela no ha pasado al patrimonio de los compradores, sí las obligaciones y derechos nacidos del contrato de compraventa. 2.º Que en el defecto segundo de la nota el Registrador insiste en lo que dice en el defecto primero, no obstante introduce algunas novedades que es necesario matizar: a) Que si se entiende que la titularidad de la parcela ya la tiene en su patrimonio don Jesús Merino García cuando fallece, siendo entonces precisa la adjudicación a sus herederas, no es posible por lo expuesto anteriormente. Que lo que sí tiene dicho señor y, por tanto, se halla en su herencia, son los derechos y obligaciones nacidos del contrato de compraventa; es decir, que se le transmita la propiedad de lo comprado mediante la tradición y obligación de pagar el precio, ahí se encuentra la causa del contrato oneroso de compraventa (artículo 1.274 del Código Civil). Que los efectos del contrato sólo se producen entre las partes y sus herederos, a no ser que los derechos y obligaciones nacidas de él no sean transmisibles (artículo 1.257). b) Que la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte (artículo 659 del Código Civil) y los herederos suceden al difunto en todos sus derechos y obligaciones a título universal (artículos 660 y 661). Por tanto, don Jesús Merino García transmite a sus hijas y herederas las obligaciones y derechos que dimanar del contrato de compraventa y, por tanto, a ellas ha de transmitirse la propiedad de la parcela. c) Que no hay «pretendido tracto abreviado». En la escritura calificada tiene lugar simple y llanamente el fenómeno sucesorio en los términos y con las consecuencias dichas y precisamente se cumplen escrupulosamente los artículos 609 y concordantes y 1.274 y siguientes del Código Civil, citados en la nota como vulnerador. La causa de la compraventa es el cambio de cosa por precio, tal como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1985. Que no se produce ningún supuesto de tracto abreviado o comprimido en la escritura calificada. Como casos de esta figura se cita: 1. El artículo 20, número 2.º del párrafo 5.º, de la Ley Hipotecaria. 2. El último párrafo del mismo artículo 20, sobre el que se ha pronunciado la Resolución de 26 de octubre de 1935 que revoca la nota del Registrador. 3. Que el último número de la nota de calificación suscita las siguientes consideraciones: a) Que los esposos contratantes tienen como régimen económico matrimonial el de la sociedad de gananciales y así lo reconocen en la escritura calificada. b) En el documento privado de compraventa dicen que lo hacen *pro indiviso*, es decir, por cuotas, que se presumen iguales, lo que también reconocen en la escritura. c) Que hay que tener en cuenta la presunción del artículo 1.361 del Código Civil. d) Que la sociedad de gananciales concluye de pleno derecho cuando se disuelve el matrimonio, atribuyéndose las ganancias y beneficios por mitad (artículos 1.392.1.º y 1.344). e) Que de lo anterior resulta que a cada matrimonio comprador corresponde en la parcela una mitad indivisa y que en la cuota de don Jesús Merino García y doña Francisca Méndez Martínez, una mitad es herencia del primero atribuyéndose a la viuda y a sus dos hijas y la otra mitad es ganancial de la esposa y así se le adjudica. Que una operación aritmética hace patente que todas las adjudicaciones efectuadas son

las correctas. f) Que los preceptos y resoluciones invocados por el Registrador en su nota nada tienen que ver con el presente supuesto de hecho, pues no hay contratación entre cónyuges y, además, las resoluciones revocan las notas de calificación.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó:

I. Argumentos para rechazar la posición del Notario. Este denomina la escritura «compraventa judicial de elevación de contrato privado a escritura pública», pero en su clausulado se aparta de tal contenido; así, en su estipulación segunda, en lugar de cumplir la sentencia bajo la fórmula «aclaran y fijan su contenido» lo que en realidad está haciendo el Notario es refundir en un solo acto compraventa y herencia. En efecto, en el contrato de compraventa se establece que «los compradores efectúan esta operación en *pro indiviso*» y así lo admite el recurrente en su exposición de hechos. En cambio, cuando se trata de cumplir la sentencia, los derechos que sobre la finca adquirió el hoy finado aparecen adquiridos por compra por sus herederos. Que se rechaza de plano la argumentación del señor Notario expuesta en el hecho III desde el punto de vista material porque incurre en un inaceptable maniqueísmo y desde el punto de vista procedimental es una cuestión que no se plantea en la nota de calificación. a) Que cabe preguntarse si existen otros modos de adquirir admitidos en nuestro derecho, distintos a la tradición escrituraria. Que se considera que el modo de adquirir por excelencia es la entrega material de la cosa, como se deduce del artículo 1.462 del Código Civil. b) Que la posesión se transmitió en el propio contrato, como así lo reconoce la sentencia, los adquirentes disfrutaron de una posesión a título de dueño, con título justo, pública, pacífica y de buena fe y por plazo que se acerca a veinte años y con numerosos actos de afirmación posesoria. Que esta cuestión de hecho corresponde fijarla, en su caso, a los Jueces y Tribunales. c) Que el contrato de compraventa de 25 de junio de 1977, en la cláusula tercera se afirma: «Posesión: Con la firma del presente contrato la compradora adquiere y toma posesión de «cosa» objeto de compraventa que la admite de su conformidad renunciando posterior reclamación»; y en las cláusulas siguientes se reglamenta la posible resolución por incumplimiento y la obligada devolución de la cosa a la vendedora. Por ello al señor Notario le debería bastar la lectura de dicho contrato de compraventa para comprobar que hubo adquisición. En este punto cabe recordar lo exigido por el Código Civil en su artículo 1.228. d) Que el señor Notario, que carece de función jurisdiccional, enmienda la plana a la ilustrísima Magistrada-Juez que, con fecha 20 de octubre de 1994, dicta sentencia en la que condena a la demandada a que proceda a la elevación a escritura pública de documentos privados de compraventa considerando en el fundamento jurídico primero de la citada sentencia que «de la apreciación conjunta y racional de la prueba... ha quedado acreditado la adquisición» y el señor Notario considera que no hay adquisición hasta el otorgamiento de la escritura pública e) Que como ya ha resaltado la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones en el marco del recurso gubernativo no cabe discutir cuestiones distintas de las planteadas en la nota de calificación, y en el presente caso, en la nota de calificación en modo alguno se alude a la *traditio*, por la sencilla razón de que, a la vista del contrato de compraventa y la sentencia, la adquisición aparece acreditada, al menos a los efectos de inscripción. II. Explicación de la nota. Que aceptado, conforme al contrato privado y la sentencia, que la adquisición se produjo en el año 1977, se considera que la nota de calificación resulta

redactada con meridiana claridad: a) Rechazo el negocio existente. TIRSA nunca vendió a los herederos y, por tanto, se niega que el Registro publique una titularidad derivada de un negocio inexistente (apartado primero de la nota). b) La formalización de la herencia como exigencia legal. Que esa pretendida venta a los herederos implica una refundición de títulos materiales de adquisición (venta y herencia) que es completamente extraña a nuestro sistema causalista, ya que la protección que el Registro otorga al tercer adquirente es distinta según cuál sea el título de adquisición (artículo 34 de la Ley Hipotecaria) (apartado segundo de la nota) Que sobre lo que se entiende con la frase «formalizan la herencia», se aclara: 1.º La subrogación del heredero en las titularidades transmisibles del causante se produce *ope legis*, por ministerio de la Ley (artículo 609 del Código Civil) y desde el momento de su fallecimiento (artículo 657 del Código Civil). Esta regla es también aplicable a la adquisición de la posesión de los bienes hereditarios (artículo 440 del Código Civil). Que si bien el título material de adquisición existe, hay que crear el título formal inscribible 2.º Que la subrogación no es tan sencilla y automática como pretende el recurrente, pues en la redacción elegida de la escritura calificada olvida que hay una sociedad de gananciales, cuya liquidación es una operación previa que debe reflejar el título formal inscribible. c) Alteraciones patrimoniales entre cónyuges en negocio jurídico. Que en el apartado tercero de la nota se explica la consecuencia que se produce por la confusión o refundición de los títulos materiales de adquisición. Que al estar las dos herederas casadas en régimen de gananciales se están convirtiendo en bienes comunes los que son bienes privados.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por éste en su informe.

VI. El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de derecho.—Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 661 y 1.259 del Código Civil; 919, 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 de la Ley Hipotecaria, y 100 del Reglamento Hipotecario:

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa y que es otorgado por el Juez en rebeldía del demandado, habida cuenta que a) En el documento privado aparecían como compradores dos personas «en *pro indiviso*»; y b) En la escritura pública que es otorgada por uno de los adquirentes y por los herederos de otro anteriormente fallecido, se dice textualmente «... Segunda: La señora Magistrada-Juez, doña . , tal como interviene de oficio, los cónyuges don Jesús Antonio Díaz Monedero y doña Felisa Merino Méndez; doña Francisca Méndez Martínez, doña María Jesús y doña Felisa Merino Méndez, las tres últimas como únicas interesadas en la herencia y en la disuelta sociedad de gananciales de don Jesús Merino García, consuman el contrato de compraventa, perfeccionado en el documento privado dicho, e igualmente aclaran y fijan su contenido en los siguientes términos: 1. «TIR, Sociedad Anónima», según está representada, previa segregación de la finca matriz, vende y transmite, como cuerpo cierto, el pleno dominio de la parcela segregada y descrita en la letra B) del antecedente III, que la compran y adquieren, en condominio, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocu-

pantes, las personas y en la proporción siguiente. a) Los cónyuges don Jesús Antonio Díaz Monedero y doña Felisa Merino Méndez, doce veinticuatroavas partes, en pleno dominio y con carácter ganancial b) Doña Francisca Méndez Martínez, seis veinticuatroavas partes, en pleno dominio, y dos veinticuatroavas partes, en usufructo vitalicio. c) Doña María Jesús doña Felisa Merino Méndez, cada una de ellas dos veinticuatroavas partes, en pleno dominio, y una veinticuatroava parte, en nuda propiedad»

2. El principio básico de nuestro ordenamiento jurídico, en cuya virtud nadie puede actuar en nombre de otro sin estar autorizado por éste o tener por ley su representación legal (cfr. artículo 1.259 del Código Civil), impide la inscripción del negocio formalizado en la escritura calificada; la falta de representación del Juez que, de oficio y por rebeldía del demandado, actúa en su nombre, es ostensible. En efecto, ningún obstáculo hubiera existido si en la escritura calificada, el Juez, actuando en nombre del demandado, el adquirente sobreviviente y los herederos del adquirente premuerto, actuando éstos en el lugar de su causante y en su calidad de sucesores del mismo en todos sus derechos y obligaciones (artículo 661 del Código Civil), se hubiera limitado a manifestar que da forma pública al concreto contrato contenido en el documento privado, ratificando su celebración en la fecha y en los propios términos consignados en el mismo documento (que a ello se reduce la denominada elevación a escritura pública de un documento privado, y tal era el contenido del fallo judicial a ejecutar, en el que se dice literalmente que «debo estimar y estimo íntegramente la demanda formulada .. condenando a dicha demandada a elevar a escritura pública los contratos privados de compraventa suscritos con los demandantes.. debiendo reflejarse en dicha escritura todos los pactos y estipulaciones que se contienen en el referido contrato, y bajo apercibimiento que de no hacerlo la demandada se procederá por el pagador a otorgar en su nombre la correspondiente escritura) y, posteriormente, los herederos del adquirente premuerto, previa justificación de su calidad de únicos interesados en su herencia, hubiesen procedido a adjudicarse el bien en cuestión en pago de parte de sus respectivos derechos hereditarios, lo que ocurre es que en la escritura calificada se documenta un contrato clara y sustancialmente diferente del recogido en el documento privado al que se trataba de dar forma pública, tanto en el aspecto subjetivo como en el propio contenido del negocio, pues la relación contractual establecida entre la demandada y uno de los dos demandantes es sustituida por una relación directa entre aquélla y los herederos del demandante premuerto, que aparecen así como adquirentes inmediatos, no de su causante, sino del transmitente de su causante, con las consiguientes repercusiones de todo orden, jurídicas (la ya señalada por el propio Registrador, de la alteración del carácter de las cuotas respectivas, que debiendo ser privativas, aparecen como gananciales de los adquirentes casados; el diferente alcance de la protección registral, al reflejar una adquisición onerosa en favor de los adquirentes cuando debían, en su caso, figurar como adquirentes a título gratuito, la sustracción del bien en cuestión a la eventual responsabilidad por deudas de la sociedad conyugal del causante premuerto, etc.), fiscales (en cuanto se eludiría el impuesto sucesorio correspondiente a la transmisión hereditaria de dicho bien), etc.; y esa actuación excede inequívocamente de las facultades representativas que corresponden al Juez, que debía limitarse a la ejecución del fallo, en los términos en que se produjo (cfr. artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 919, 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pues, de otro modo, se

provocaría una clara indefensión para el demandado al involucrarlo, sin su consentimiento, en una relación jurídica distinta de la que él establecería y a cuya formalización pública, únicamente, fuera condenado (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), correspondiendo al Registrador, en el ámbito de su función calificadora, la apreciación de este defecto, conforme resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, al tratarse de un obstáculo que surge del Registro en función de la incongruencia entre la actuación judicial calificada y el procedimiento seguido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 15 de noviembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Comentario.—Esta resolución cabalmente recoge un supuesto donde tiene aplicación la calificación registral de documentos judiciales por razón de la incongruencia de la resolución judicial dictada con el procedimiento seguido.

La tan debatida calificación registral de documentos judiciales tiene aquí un ejemplo más de cómo es posible que el Registrador deniegue la inscripción de un título, sin que ello signifique en absoluto quiebra del principio constitucional de unidad de jurisdicción.

Sólo puede entenderse dicha calificación si se atiende a que la sentencia produce efectos *inter partes*. En atención a ellos, el Registrador nada tiene que decir. Sin embargo, la inscripción de una sentencia (como de cualquier otro título en el Registro) va a implicar la eficacia *erga omnes* de la misma, para lo cual se exige cumplir con los requisitos establecidos por la legislación hipotecaria y sustantiva, calificables conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento (artículos 98 y ss.).

En este caso, un procedimiento judicial de elevación a escritura pública de un documento privado culmina en el otorgamiento de una escritura en términos distintos a los consignados en el documento privado. En concreto, figuran como adquirentes no quien intervino como tal en el momento de formalizarse el documento privado, sino sus herederos. En lugar de elevarse a escritura pública el documento privado tal como se pactó, se eleva poniendo los bienes a nombre de los herederos del adquirente.

El Registrador correctamente deniega y la Dirección General le da la razón, porque lo contrario significaría una alteración del carácter de las titularidades inscritas: reflejaría el inmueble como adquirido a título oneroso, cuando los herederos lo han adquirido a título gratuito; sustraería el inmueble a las eventuales deudas de la sociedad conyugal del causante, cuya liquidación no consta; se eludiría el pago de los impuestos; etcétera.

En definitiva, es un ejemplo correcto de calificación registral de documento judicial (otorgado por el Juez en rebeldía del vendedor y en virtud de una resolución judicial estimatoria de la demanda) en el que el Juez se ha excedido de sus competencias, delimitadas por el preciso procedimiento seguido, que en absoluto facultaban para elevar el documento privado en términos distintos de los resultantes del mismo.