

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8260 *Resolución de 21 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ocaña, por la que se suspende la inscripción de una de las fincas en una disolución de comunidad.*

En el recurso interpuesto por doña M. H. U. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ocaña, don Carlos Medina Font, por la que se suspende la inscripción de una de las fincas, en una disolución de comunidad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Ocaña, don Manuel Santos, el día 29 septiembre de 1928, don J. U. M. casado con doña M. C. U. y don B. U. M. casado con doña M. C. U., adquirieron por mitades y proindiviso el dominio de una casa sita en Santa Cruz de la Zarza, (), registral 11.775, que causó la inscripción 2.ª de su historia registral, a favor de don J. U. M. casado con doña M. C. U. y don B. U. M. casado con doña M. C. U.

La citada doña M. C. U., falleció el día 14 de diciembre de 1935 y mediante escritura de fecha 22 mayo de 1945, ante el notario de Villarrubia de Santiago, don Juan Luis Ramos Pérez Coleman, con el número 158 de orden de su protocolo de ese año, don B. U. M., ya viudo y don J. U. M. casado con doña M. C. U., disolvieron el condominio que sobre diversos bienes tenían, entre ellos la mencionada () es decir la finca registral número 11.775 de Santa Cruz de la Zarza, adjudicándosela en su totalidad a don B. U. M.

Habiendo fallecido doña M. C. U. en el año 1935, antes de la escritura de disolución de condominio, estaba disuelta la sociedad de gananciales con su esposo conforme el artículo 1.417 del Código Civil vigente entonces (año 1935, esto es, momento del fallecimiento de doña M. C. U.), sin que se haga en la citada escritura de 1945, alusión alguna a una posible liquidación de la sociedad de gananciales ni operaciones particionales referidas a la herencia de la finada doña M. C. U.

En la escritura de 1945, esto es, la de disolución de comunidad, se menciona como título de la finca registral 11.775 lo siguiente: «Adquirieron la descrita en el número 1.º por compra a su hermana S. U. y M., según escritura de 29 de septiembre de 1928, autorizada en Ocaña...», sin que se mencione el carácter ganancial de la finca ni a operaciones sobre la herencia de la fallecida doña M. C. U.

Mediante escritura de 15 julio 1948, ante el Notario de Villarrubia de Santiago, don Juan Luis Pérez Ramos Coleman, con el número 266 de orden de su protocolo de ese año, se otorgaron operaciones particionales de inventario, avalúo, liquidación y adjudicación de los bienes procedentes de las herencias causadas por fallecimiento de doña M. C. U. y don B. U. M. de las que resulta lo siguiente: «Para lograr la mayor igualdad en los lotes, los herederos como partidores de las herencias de M. y .de B. convienen en formar aquellos prescindiendo de cual será la procedencia de los bienes». En la descripción de las fincas del inventario, figura la casa (...), como número 11 del inventario; figura incluida en la hijuela número 9 de las adjudicaciones que se realizan, del tenor siguiente: «Hijuela de A. U. C. ... y para su pago se le adjudican ... 9.-Número 11 del inventario. Una casa (...)». En la titulación que se detalla en la citada escritura de 1.948, refiere: «... adjudicada al mismo por cesación de comunidad otorgada ante mí, el 22 de mayo de 1945». De la citada escritura, también resulta que «...S. y A. U. C. y P. M., ésta

en representación de su hija C. U. M., se declaran pagadas en los derechos que les corresponden en la herencia de doña M. C. U., con las adjudicaciones ...».

Mediante escritura de liquidación de sociedad de gananciales y manifestación y adjudicación y aceptación de herencia al fallecimiento de los cónyuges doña A. U. C. y don S. H. G., ante el Notario de Madrid, don Enrique de la Concha López-Isla, de fecha 18 de junio de 2012, con número 1714 de orden de su protocolo de ese año, se otorgaron las operaciones particionales al fallecimiento de doña A. U. C., en las que figura en el inventario la tan repetida finca (...), y de la que resulta adjudicataria doña M. H. U., por lo que a los efectos de reanudar el tracto de la titulación, está legitimada para presentar este recurso.

II

La referida escritura de disolución de comunidad, de 22 mayo 1945, ante el Notario de Villarrubia de Santiago, don Juan Luis Ramos Pérez Coleman, con el número 158, se presentó en el Registro de la Propiedad de Ocaña el día 13 de marzo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 22 de marzo que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por S. D. G., el 13/03/2013 bajo el asiento número 1711 del Libro Diario 121 y número de entrada 687 que corresponde al documento otorgado por el notario de Villarrubia de Santiago don Juan Luis Ramos Pérez Coleman, con el número 687 de fecha 22/05/1945 ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: La 1/2 de la finca es ganancial de B., la esposa M. C. U. está fallecida, según la escritura que se pretende inscribir. Debe hacerse la herencia de la misma. Fundamentos: Por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. En caso de disconformidad, esta nota de calificación (). Ocaña, a veintidós de marzo de dos mil trece. El registrador (firma ilegible y sello del Registro)».

III

El día 23 de abril de 2013, con entrada el día 24, doña M. H. U. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1.—Mediante escritura de partición de herencia de 15 de junio de 1948, otorgada ante el notario D. Juan Luis Ramos Pérez-Coleman, con número de protocolo 266, que se acompaña como documento unido al recurso, se procedió a la aceptación y partición de las herencias de don B. U. M. y doña M. C. U. En ese momento, todos los herederos, doña S. U. C., doña A. U. C. (mi madre) y doña C. U. M., representada por su madre doña M. P. M. G., admitieron que la finca de la calle (...), de Santa Cruz de la Zarza (Toledo), era privativa de don B. U. M. A parte de que su misma esposa, doña M., como se aprecia en la misma escritura, otorgó testamento en el que legaba a su marido el tercio de sus bienes. Por otro lado, en esa misma escritura, se menciona que los herederos de M. y el comisario partidor de la herencia de B. convienen en formar lotes prescindiendo de la procedencia de los bienes a fin de lograr una mayor igualdad de esos lotes, sin perjuicio de que todos los herederos prestan su consentimiento a las operaciones particionales, lo que permite defender la apreciación de unidad en el hecho originario. 2.—La legitimación de la compareciente se deriva de su condición de hija y heredera de doña A. U. C., hija de don B. U., según se puede comprobar en la escritura de aceptación de herencia de 18 de junio de 2012, que se aporta junto con el escrito de recurso, y como interesada en la inscripción del bien inmueble referenciado, al amparo de lo dispuesto en el art. 325 a) de la Ley Hipotecaria. 3.—Nuestra disconformidad con la calificación negativa del registrador de la Propiedad, dicho con el mayor respeto y consideración, se fundamenta en que no tiene en cuenta que la situación creada por la extinción del condominio por escritura de 22 de mayo de 1945 fue convalidada por la aceptación y partición de herencia que doña S. U. C.,

doña A. U. C. (mi madre) y doña C. U. M., herederos de don B. U. y de doña M. C., llevaron a cabo mediante la escritura de 15 de junio de 1948. Ninguno de estos herederos, ni los que les han sucedido a éstos, han impugnado el reparto que se hizo entonces, por lo que podemos concluir que ninguno se consideró perjudicado con el hecho de que don B. U. dispusiera totalmente de la vivienda y se le adjudicara a una de sus herederas, disposición testamentaria que, insistimos, todos los llamados a la herencia aceptaron. Más aún, esta vivienda se volvió a transmitir, como queda dicho, por escritura de aceptación y división de herencia de 18 de de junio de 2012. Como ya hemos adelantado, esta situación permitiría apreciar la unidad en el hecho originario, la extinción del condominio del año 1945. El AAP de Granada de 30 de junio de 2006 (ED) 2006/366839 afirma: «es más que evidente que todas las transmisiones posteriores traen causa de la misma finca, aunque sean por distintos títulos pero siempre entre quienes son sus herederos, produciéndose, así, una sucesión en las transmisiones hasta los promotores actuales, por lo que cabe apreciar una unidad el hecho originario y una conexión constante en las transmisiones». Y continúa «cuando se ha producido una efectiva ruptura en la cadena de las titularidades registrales de suerte que el derecho cuya inscripción se pretende aparezca inscrito a favor del último titular cabe promover el expediente de dominio (RDGRN 24 enero 1994), siempre y cuando no se trate de una relación directa con el titular registral, (RRDGRN 30 mayo 1988, 15 noviembre 1990, 5 julio 1991, 24 enero 1994, 7 julio 1997) o de una mera sucesión de titulares (RDGRN 29 octubre 1991)». 4.–En el mismo sentido, la RDGRN de 1 de octubre de 2007 (EDD 2007/174683), resuelve un caso similar en el que se plantea si la titular registral y los herederos de su difunto esposo pueden rectificar el carácter de un bien inscrito. La doctrina de la DGRN en este caso es que, para llevar a cabo la rectificación sería necesario contar «con el consentimiento de los titulares registrales, en este caso la esposa y por fallecimiento de su marido, los herederos de éste (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 27 de noviembre de 2003 y 4 de mayo de 2004), no existiendo terceros con derecho inscrito, cuya rectificación pudiera perjudicarles en su posición jurídica, única circunstancia, que exigiría su consentimiento expreso o resolución judicial (cfr. Resolución de 16 de enero de 2003)». En este caso, los únicos terceros inscritos son los que concurrieron con don B. U. M. al otorgamiento de la escritura de división de comunidad de 22 de mayo de 1945, y ya manifestaron, en dicha escritura, su voluntad de extinguir dicho condominio, llevando a cabo las adjudicaciones de los bienes según se recoge en la propia escritura de división de comunidad citada. Por otro lado, en la disolución de comunidad que se pretende inscribir no hay contraposición de intereses puesto que los herederos, en el año 1948, admiten y aceptan las adjudicaciones que se llevan a cabo en la herencia de don B. U. y doña M. C.».

IV

Mediante escrito con fecha de 2 de mayo de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 7 del mismo mes).

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.417 y siguientes del Código Civil en su redacción originaria de 1889; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2003, 4 de mayo de 2004, 7 de abril de 2006, 1 de octubre de 2007 y 2 de junio de 2009.

1. Presentada en el Registro escritura de disolución de condominio de 22 de mayo de 1945, se señala defecto por el registrador en el sentido de que debe realizarse la escritura de herencia de la esposa de uno de los comuneros ya que se trataba de una participación del mismo en la finca, de carácter ganancial y falta la realización de las operaciones particionales y liquidación de los bienes comunes como consecuencia del

fallecimiento de la esposa de uno de los comuneros. En el escrito de recurso, se presenta junto al título calificado, escritura de 15 de julio de 1948, de manifestación, aceptación de herencia y operaciones particionales como consecuencia de los óbitos del comunero y de su esposa, en la que concurren las circunstancias siguientes: intervienen todos los interesados prestando su consentimiento, figura presentado en el año 2012 en el mismo Registro, e inscrito respecto de otra finca; pero en el año de su autorización –1948–, consta que se presentó en el Registro y se suspendió la inscripción respecto de la finca que es objeto de este expediente, por falta en su día de presentación del título de disolución de comunidad que causa la nota de calificación que ahora se recurre. Ciertamente se habría resuelto la cuestión mediante la presentación conjunta de ambos títulos, lo que aclararía si en la posterior se ha producido la ratificación por los interesados, de la disolución de comunidad.

2. Cuestión previa de este expediente, es la de si cabe la presentación del documento que puede subsanar o contener la ratificación del que es objeto de calificación negativa mediante la presentación junto con el escrito de recurso. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos gubernativos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, y que sin prejuzgar ahora sobre su validez y eficacia, se trata de un título que se ha presentado extemporáneamente junto con el escrito del recurso y que, por tanto, no puede ser objeto de consideración, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma; todo esto, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar el título cuya inscripción no se admitió en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso.

3. Ha declarado este Centro Directivo (Resolución de 7 de abril de 2006) que si bien es cierto que no han de ser tenidos en cuenta, a efectos de la resolución del recurso, de conformidad con lo establecido por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, aquellos documentos que el registrador no tuvo a la vista en el momento de formular su calificación, también lo es que algunos de los documentos aportados por el recurrente (la nota simple informativa de la titularidad y cargas de las partes del edificio matriz pertenecientes a otros titulares o la escritura de venta previa) pueden contarse entre los materiales de los que el registrador ha de servirse para calificar en cuanto ya hayan tenido acceso al Registro y formen parte de su contenido tabular. Sin embargo, no habrán de ser tenidos en cuenta los demás documentos aportados con posterioridad, pues no es el recurso el procedimiento adecuado para hacerlos valer.

Así pues, centrados en este expediente, la calificación del registrador está hecha a la vista de un único documento presentado: el de la disolución de comunidad del año 1945. Por lo tanto, en principio, y habida cuenta de que efectivamente no se presentó como documento complementario la escritura de manifestación de herencia de doña M. C. U., debe confirmarse la nota de calificación.

Esta Dirección General, de acuerdo con los fundamentos de Derecho expresados anteriormente, ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de junio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.