

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3896** *Resolución de 6 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Olmedo por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia declarativa del dominio de determinada participación indivisa de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña S. B. M., Letrada del Ilustre Colegio de Abogados de Valladolid, en nombre y representación de don G. C. G., contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia declarativa del dominio de determinada participación indivisa de una finca.

#### Hechos

##### I

En juicio ordinario número 352/2012, sobre «acción declarativa de dominio y elevación a público de documento privado», seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Medina del Campo, se dicta la Sentencia 23/13, de 7 de febrero de 2013, por Doña Esther Gómez Alonso, Magistrada Juez de referido Juzgado, en la que estimando la demanda se declara el dominio interesado a favor de la parte demandante.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Olmedo testimonio de la citada sentencia expedido por duplicado el día 16 de mayo de 2013, por Doña M. H. G., secretaria judicial del citado Juzgado, causando el asiento de presentación número 1714 del Diario 135, fue objeto de nota de calificación que, en relación con el defecto recurrido, se basaba en los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Fundamentos de Derecho. Primero.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a «la competencia del Juzgado o Tribunal», y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado». Como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2005, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral (...) En la de 26 de abril de 2005 declara que «la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar

su indefensión». Y en otras muchas, como las de 19 y 21 de febrero, 23 de junio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008 y 22 de enero y 30 de abril de 2009 –por citar solo algunas–, insiste en el principio de calificación de los documentos judiciales relacionándolo con la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el proceso, todo ello a los solos efectos de proceder o no a su inscripción, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento (...) Cuarto.–Según el artículo 20 de la misma Ley, «para inscribir o anotar títulos por los que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos». Este esencial principio registral, conocido como de tracto sucesivo, se manifiesta en muchos otros preceptos y especialmente, por cuanto pueda ser de aplicación al caso que nos ocupa, en el artículo 82 de la misma Ley. Así, si en virtud de sentencia o de fallo consecuencia del allanamiento a la demanda se ordena la práctica de un asiento respecto de una finca y la cancelación de los asientos contradictorios, el principio de tracto sucesivo exige que la demanda se haya dirigido precisamente contra los titulares registrales. Quinto.–En el caso presente, sin embargo, la demanda no se dirige contra los titulares registrales, pues éstos son los cónyuges don S. D. D. y doña M. L. G. S. con carácter presuntivamente ganancial por compra que hizo el primero, y según los documentos presentados la demanda no se ha dirigido contra él sino sólo contra su esposa y además contra una tercera persona, don F. G. D. G., que vendió en documento privado pero que no es ni ha sido nunca titular registral (...) Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción de la sentencia por los defectos subsanables siguientes: Primero.–(...) Segundo.–No aparecer la finca inscrita a favor de los demandados (...) Medio de subsanación (...) En cuanto al segundo defecto: Para facilitar la subsanación se acompaña nota simple de la finca y, según sea el caso, se sugiere: a) Si las personas que se citan como demandados son los únicos causahabientes de los titulares registrales: lo procedente es presentar en este Registro los sucesivos títulos transmisivos, o en su defecto tramitar un expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, de modo que tras la inscripción de aquéllos o de éste pueda practicarse la de la sentencia. b) En caso contrario el defecto es insubsanable y la presente sentencia no es inscribible, sin perjuicio de la posibilidad de tramitar un nuevo juicio declarativo contra los titulares registrales o sus verdaderos causahabientes (...) Contra la presente nota (...) Olmedo, a 26 de julio de 2013. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Firmado: Francisco Javier Serrano Fernández».

## III

El mismo documento objeto de la anterior calificación fue aportado de nuevo durante la vigencia del inicial asiento de presentación (número 1714 del Diario 135), junto con diligencia de adición extendida por la señora secretaria del Juzgado el 20 de septiembre de 2013 a la vista de la nota de calificación de 26 de julio de 2013, dando lugar a la extensión de una segunda nota de calificación en los siguientes términos: «(...) Fundamentos de Derecho. Primero.–Del mismo artículo 18 de la Ley Hipotecaria y del 108 de su Reglamento resulta que presentado de nuevo un título ya calificado, debe ser objeto de nueva calificación. No obstante, la admisión de sucesivas peticiones de calificación en base a los mismos documentos y manteniéndose la misma situación registral no puede dar lugar a prórrogas indefinidas del asiento de presentación y a que, contra los principios más básicos de nuestro Derecho, quedaran abiertos ilimitadamente los plazos para interponer recurso. De ahí que la Ley de Acompañamiento 62/2003, de 30 de diciembre, introdujera un segundo párrafo en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, estableciendo que en caso de nueva presentación del título sin haberse subsanado los defectos, los plazos de recurso se computen desde la primera calificación. Segundo.–En cuanto al primer defecto, en la adición se salvan las imprecisiones de la sentencia en el sentido de que el objeto del procedimiento es la elevación a público de dos contratos

privados suscritos por los demandados a favor del actor que comprenden cuatro sextas partes indivisas de la finca registral 4845 de Valdestillas, cuyo dominio es el derecho que se pretende inscribir. Queda, por tanto, subsanado este primer defecto. Tercero.—En cuanto al segundo, en la adición se expresa que la finca «consta en el Registro de la Propiedad de Olmedo a nombre de la demandada doña M. L. G. S. en las 3/6 partes, y por disposición testamentaria 1/6 parte al heredero codemandado don F. G. D. G. al fallecimiento del otro titular inscrito, don S. D. D.». Examinados los Libros del Registro se comprueba que la finca no está inscrita de la manera que se indica, sino en la que ya se hizo constar en la nota de calificación de 26 de julio de 2013: a favor de don S. D. D., casado con doña M. L. G. S., con carácter presuntivamente ganancial por compra que hizo el primero. De esto último y de lo expuesto en el Fundamento de Derecho que precede y en la anterior nota de calificación resulta que la demanda no se ha dirigido contra los titulares registrales, ni contra el que vive y los causahabientes del fallecido, sino contra aquél y determinado heredero de éste en virtud de un título cuya previa inscripción no se ha practicado; más exactamente, aunque pueda tratarse de un solo título desde el punto de vista formal, son dos los títulos omitidos desde el punto de vista sustantivo: la liquidación de gananciales disuelta por el fallecimiento del esposo, en que se adjudiquen 3/6 a la viuda y los otros 3/6 a la herencia yacente, y la partición de ésta en que se atribuya 1/6 al otro vendedor (cfr. en la anterior nota los fundamentos de Derecho cuarto y quinto y los medios de subsanación, segundo defecto, apartado a). Cabe citar en este sentido la recientísima RDGRN de 8 de octubre, que reitera la de 5 de agosto en aplicación de la S.T.S. de 16 de abril, todas ellas de 2013, en el sentido de que no puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral. Debe, pues, reiterarse este segundo defecto. Cuarto.—En cuanto al tercero, en la adición se hace constar haberse notificado la sentencia a cada uno de los demandados en fechas concretas anteriores en más de cuatro meses, y al procederse a ello a la vista de la nota de calificación de 26 de julio de 2013 y reiterándose la pretensión de inscripción es claro que no se ha interpuesto en plazo la solicitud de rescisión del artículo 502 LEC. Queda, por tanto, subsanado este tercer defecto. Quinto.—Y en cuanto al cuarto, en la adición se expresan las circunstancias personales del actor y los de su esposa y que su régimen económico matrimonial es el de gananciales, lo cual, unido a lo antes dicho acerca de que el objeto del procedimiento es la elevación a público de dos contratos privados —que en la sentencia consta que son de compraventa— y a lo dispuesto en los artículos 1.316, 1.347.3.º y 1.361 del Código Civil y 94.1 del Reglamento Hipotecario, entre otros, determina que la inscripción haya de hacerse a favor de actor, expresando el nombre de su esposa, y con carácter presuntivamente ganancial. Queda, por tanto, subsanado el cuarto y último defecto. Calificación. Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los fundamentos de Derecho expuestos, A) Entiendo subsanados los defectos señalados con los números primero, tercero y cuarto en la nota de calificación de fecha 26 de julio de 2013. B) Y reitero la suspensión de la inscripción por el mismo defecto señalado con el número segundo en dicha nota, en los términos expuestos en el Fundamento de Derecho tercero de la presente. Medios de subsanación en cuanto al defecto que se reitera Los que se indicaron en la repetida nota, particularmente en los medios de subsanación, en cuanto al segundo defecto, que a la vista del contenido de la adición del Juzgado se precisa en el sentido siguiente: a) Se reitera lo dicho, si bien no parece ser el caso. b) Si no son los únicos causahabientes, pero se han otorgado —o se otorgan ahora con el concurso de los demás— escritura/s de liquidación de gananciales y partición de la herencia en los términos del Fundamento de Derecho Tercero de la presente: presentar a inscripción dichos títulos. c) Si no son los únicos causahabientes y los demás causahabientes no han otorgado ni se prestan a otorgar dicha escritura: iniciar contra ellos juicio ordinario. d) Se reitera lo dicho en el apartado b) Contra la repetida calificación (...). Olmedo, a 12 de noviembre de 2013. El Registrador, (firma ilegible y sello del Registro). Firmado: Francisco Javier Serrano Fernández».

## IV

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña S. B. M., letrada en ejercicio del Ilustre Colegio de Abogados de Valladolid, en nombre y representación de don G. C. G., mediante escrito de 12 de diciembre de 2013, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos. Primero.—Mi mandante D. G. C. G. presentó demanda ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Medina del Campo (Valladolid) que se resolvió en autos n.º 352/2.012, alegando los siguientes hechos sic: «... Primero.—Que con fecha 5/05/1980 la madre de mi mandante, doña M. L. G. S., y su entonces esposo en régimen de gananciales, D. S. D. D., formalizaron en escritura pública ante el Notario del Ilustre Colegio de Valladolid. Don Arturo López Francos Bustamante, con N.º de protocolo 1226, la compraventa de una parcela de terreno en el término municipal de Valdestillas (Valladolid), al pago Palacio, de cuatrocientos seis metros y noventa decímetros cuadrados. Dicha finca linda: Norte, en línea de 31,30 metros, F. F. R. y resto de finca matriz; Sur, en igual línea, con resto de finca matriz. Este, en línea de 13,00 metros, J. S. D.; y, Oeste, en igual línea, calle de Don A. A., sobre resto de finca matriz. Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Olmedo (Valladolid), finca 4.845, tomo 65, libro 96 y folio 1. Adjunto fotocopia simple de la escritura de compraventa y nota simple como documentos n.ºs 1 y 2. Segundo.—Que con fecha 31 mayo 1999, D. S. D. D. falleció en Ceuta, habiendo otorgado testamento ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, don Miguel Vicente-Almazán y Pérez de Petinto, en el cual se manifestaba hallarse separado de sus segundas nupcias con doña M. L. G. S., de cuyo matrimonio tiene un hijo llamado F. G. D. G., habiéndose casado en primeras nupcias con M. D. L. L., de cuyo matrimonio tiene dos hijos llamados D. y M. C. D. L., instituyendo a sus tres citados hijos como herederos universales de todos sus bienes, derechos, acciones y obligaciones y por partes iguales. Adjunto certificado de defunción, últimas voluntades y testamento como documentos n.ºs 3, 4 y 5. Tercero.—Que en fecha 5 octubre 2004 mi representado suscribió un contrato de compraventa con M. L. G. S. mediante documento privado, por el que mi mandante adquiriría la parte de la propiedad que aquella tenía en el citado terreno, adquirido mediante escritura de compraventa, sito actualmente en la calle (...) de Valdestillas (Valladolid), que se correspondía con el 50% del total. Se aporta como documento n.º 6 de la presente demanda el contrato de compraventa. El precio de la compraventa quedó fijado en la cantidad de 7.813,26 euros que ya había sido pagado con anterioridad mediante transferencia bancaria desde la entidad Caja España al Banco de Santander Central Hispano, S.A., con fecha 27 de agosto de 2004. Se acompaña, asimismo, como documento n.º 7 el documento de transferencia, en prueba de su abono. Cuarto.—Que de igual modo, mediante documento privado de fecha 9 de diciembre de 2004 se suscribió otro contrato de compraventa con D. F. G. D. G. por el cual vendía la parte del terreno que éste había adquirido por herencia de su padre, correspondiente a un sexto del total de la finca, al ahora demandante y por un importe de 1.500 euros, que igualmente fueron abonados mediante transferencia bancaria del Banco Santander Central Hispano, S.A., a la Caixa, a una cuenta titularidad de aquél. Se acompañan como documentos n.ºs 8 y 9 el contrato privado de compraventa y el documento bancario acreditativo de la transferencia realizada. Quinto.—Que hasta la fecha no se ha procedido al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, pese a las insistentes peticiones que mi representado ha formulado a los demandados telefónicamente y a través de la letrada que ha llevado la tramitación con anterioridad, R. M. F., remitiéndonos a sus archivos profesionales en caso de negación....». Solicitando se dictara Sentencia con el siguiente suplico, sic: «Que la finca urbana sita al pago de El Palacio en Valdestillas (Valladolid), inscrita con el número 4845 del Registro de la Propiedad de Olmedo, tomo: 65, libro 96, (...) es propiedad del actor D. G. C. G. en 4/6 partes de la misma (271,27 m<sup>2</sup>) por adquisición mediante contratos privados de compraventa del 5 de octubre de 2004 a M. L. G. S. y del 9 de diciembre de 2004 a D. F. G. D. G. Que se eleve a documento público los contratos privados de compraventa firmados entre D. G. C. G., en calidad de comprador y M. L. G. S., como vendedora, el 5 de octubre de 2004: así como, entre D. G. C. G., en calidad de igualmente de comprador

y D. F. G. D. G. como vendedor y con fecha 9 de diciembre de 2004. Que firme que sea la sentencia subyacente se libre mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad de Olmedo para que se inscriba el dominio de las 4/6 partes sobre la finca supra indicada y a favor del actor. ...». A efectos de ilustración de los pedimentos del presente recurso, adjunto copia de los documentos supra indicados manteniendo su numeración primigenia (documentos 1 a 9). Segundo.—Demanda que mereció íntegra estimación del Sr. Juez de Primera Instancia según el siguiente fallo: «...Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por el procurador Sr. V. B., en nombre y representación de D. G. C. G. contra D. F. G. D. G. y doña M. L. G. S.: 1.º) Debo declarar y declaro: Que la finca urbana sita al pago de el Palacio en Valdestillas (Valladolid), inscrita con el número 4845 del Registro de la Propiedad de Olmedo, tomo 65, libro 96 (...) es propiedad del actor D. G. C. G. en 4/6 partes de la misma (271,27 m<sup>2</sup>) por adquisición mediante contratos privados de compraventa de 5 de octubre de 2004 a M. L. G. S. y del 9 de diciembre de 2004 a D. F. G. D. G. Y firme sea esta sentencia se libre mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad de Olmedo para que se inscriba el dominio de las 4/6 partes sobre la finca supra indicada y a favor del actor. 2.º) Acuerdo que se eleve a documento público los contratos privados de compraventa firmados entre D. G. C. G., en calidad de comprador, y M. L. G. S., como vendedora, el 5 de octubre de 2004: así como, entre D. G. C. G. en calidad de igualmente comprador y D. F. G. D. G., como vendedor y con fecha 9 de diciembre de 2004. ...». Sentencia que fue declarada firme según diligencia que se inserta a continuación: «... Diligencia de ordenación secretario/a judicial Sr./a: M. H. G. En Medina del Campo, a dieciséis de mayo de dos mil trece. Habiendo sido notificado a las partes la sentencia dictada/o en el presente procedimiento en fecha 7/2/13, y habiendo transcurrido el plazo para recurrir sin que se haya presentado recurso alguno, acuerdo: 1. Declarar la firmeza de dicha resolución y expedir los despachos correspondientes y archivar las actuaciones. 2. Hacer constar a los efectos del artículo 548 de la L.E.C., que dicha resolución ha sido notificada en fecha 8/2/13 a la parte demandante G. C. G., y en fecha 12/2/13 a la parte demandada M. L. G. S. y en fecha 4/4/13 a D. F. G. D. G...» Por lo que se procedió a instar su ejecución. Tercero.—Que por el registrador ahora recurrido, según calificación que obra en el asiento 1714 del Diario 135 suspendió la inscripción de la sentencia con fecha 26 de julio de 2013 indicando cuatro defectos subsanables que merecieron los correspondiente mandamientos de adición a través del Juzgado de Instancia, que presentados nuevamente a inscripción han merecido la sanación de los defectos primero, tercero y cuatro; no así el segundo que ahora se recurre (adjunto mandamientos por duplicado en los que se hallan incorporadas las calificaciones supra indicadas, documentos que reseño como números 10 y 11, sin perjuicio de remitirnos a efectos probatorios y como medio complementario a nuestros pedimentos, todos los documentos obrantes en el expediente a formular por el registrador, caso de mantener su negativa; aunque con los debidos respetos a dicho registrador entendemos que a la vista del presente recurso y sus alegaciones como documentos adjuntos, rectificará la calificación en los términos interesados). Cuarto.—Considerando el Fundamento de Derecho Segundo del Asiento 1714 del diario 135 (2.ª nota) que ahora se recurre y que precisa: «...Tercero.—En cuanto al segundo, en la adición se expresa que la finca «consta en el Registro de la Propiedad de Olmedo a nombre de la demandada M. L. G. S. en las 3/6 partes, y por disposición testamentaria 1/6 parte al heredero codemandado D. F. G. D. G. al fallecimiento del otro titular inscrito, D. S. D. D.». Examinados los Libros del Registro se comprueba que la finca no está inscrita de la manera que se indica, sino en la que ya se hizo constar en la nota de calificación de 26 de julio de 2013: a favor de D. S. D. D., casado con doña M. L. G. S., con carácter presuntivamente ganancial por compra que hizo el primero. De esto último y de lo expuesto en el Fundamento de Derecho que precede y en la anterior nota de calificación resulta que la demanda no se ha dirigido contra los titulares registrales, ni contra el que vive y los causahabientes del fallecido, sino contra aquél y determinado heredero de este en virtud de un título cuya previa inscripción no se ha practicado; más exactamente, aunque pueda tratarse de un solo título desde el punto de vista formal, son dos los títulos omitidos desde el punto de vista

sustantivo: la liquidación de gananciales disuelta por el fallecimiento del esposo, en que se adjudiquen 3/6 a la viuda y los otros 3/6 a la herencia yacente, y la partición de esta en que se atribuya 1/6 al otro vendedor (cfr. en la anterior nota los fundamentos de Derecho cuarto y quinto y los medios de subsanación, segundo defecto, apartado a). Cabe citar en este sentido la recientísima RDGRN de 8 de octubre, que reitera la de 5 de agosto en aplicación de la S.T.S. de 16 de abril, todas ellas de 2013, en el sentido de que no puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral. Debe, pues, reiterarse este segundo defecto ...». El recurrente considera, con los debidos respetos al Sr. Registrador, que no es de recibo, pues: 1. En primer lugar, sí consta en el Registro de la Propiedad inscrita el 50 % de la finca subyacente a nombre de doña M. L. G. S. y así se puede apreciar en la propia información registral expedida por el Registro y que se corresponde con el documento n.º 2; entendiéndose que el Sr. Registrador da una interpretación negativa a la constancia registral y al carácter ganancial del bien con el único propósito, de no inscribir lo dispuesto judicialmente; amén que en la primera página del documento 1 (escritura de compraventa número 1.226 del 5 mayo 1980 del protocolo del Sr. Notario de Valladolid D. Ramiro Barbero Arranz) consta, conforme se puede apreciar, textualmente: compraventa, otorgada por hermanos G. R., a favor de D. S. D. D. y doña M. L. G. S.; habiéndose estampado a los sellos del Registro de la Propiedad de Olmedo; el primero presentado 16 de enero del 2001, a las 9'08 horas.–Asiento 783-Diario 105-N.º Entrada 134/01 y el segundo presentado 17 de octubre de 2002, a las 9'06 horas.–Asiento 2087-Diario 108-N.º Entrada 3826/02 y finalmente con fecha 17 de octubre de 2002 la correspondiente inscripción. Y ello en contra de la doctrina del T.S.; así la Sentencia del 20 noviembre 1991 del alto Tribunal señala: «...la interpretación de esta Sala de la presunción de ganancialidad ha sido reiterada en numerosas sentencias..., exigiéndose para desvirtuarla, tanto a efectos civiles como registrales, que la justificación se haga mediante la aportación de documentos fehacientes que acrediten la propiedad exclusiva de los bienes por parte de uno de los cónyuges...». La presunción de ganancialidad del artículo 1.361 del Código Civil determina que se presuman gananciales los bienes existentes en el matrimonio mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o la mujer. Este principio consagra la «vis atractiva» de la sociedad de gananciales, según la cual todos los bienes del matrimonio gozan de carácter ganancial. El propio precepto introduce el carácter de presunción «iuris tantum» de la ganancialidad de los bienes, es decir, se admite la posibilidad de que por medio de prueba en contrario, pueda acreditarse que determinados bienes no gozan de carácter ganancial, siendo una excepción a la norma. En tal sentido, el artículo 94.1 del Reglamento Hipotecario establece que los bienes inmuebles adquiridos a título oneroso por uno de los cónyuges sin expresar que adquiere para la sociedad de gananciales, se inscribirán a nombre del cónyuge adquirente con carácter presuntivamente ganancial. Ello significa que si no se hace constar expresamente en el título de adquisición que el importe de la misma tiene carácter privativo, se presume que el bien pertenece a la sociedad de gananciales. El Tribunal Supremo en reiteradas sentencias (20/06/1995-24/07/1996-29/09/1997 entre otras) manifiesta que la prueba que destruya la presunción de ganancialidad debe ser cumplida y satisfactoria, sin que basten los meros indicios o conjeturas, como, con los debidos respetos, considera el Sr. Registrador. 2. En segundo lugar, no es cierto que la «demanda no se haya dirigido contra los titulares registrales ni contra el que vive y los causahabientes del fallecido, sino contra aquel», como se alega en la calificación; puesto que por un lado, tal y como consta en el extracto de la relación fáctica de la demanda transcrita en el hecho primero del recurso y de la propia sentencia, la acción se ha dirigido contra doña M. L. G. S., por la venta que efectuó de la cuota que le pertenece como titular de la finca transmitida en documento privado y asimismo, contra uno de los causahabientes, D. F. G. D. G., por la venta de la cuota que le pertenece como heredero de D. S. D. D., contra quien lógicamente, al haber fallecido, no se puede dirigir la demanda. Es decir, sí ha dirigido contra el que vive y contra los causahabientes del fallecido; en este caso, uno de los hijos del fallecido por sus derechos sucesorios. 3. La exigencia de que esta parte liquide la sociedad de gananciales no cabe en nuestro

derecho, pues sólo es posible a instancia de cualquiera de los cónyuges por lo que la manifestación del Sr. Registrador de la Propiedad de que se han omitido dos títulos, desde el punto de vista sustantivo: la liquidación de la sociedad de gananciales y la partición de ésta, carece por tanto de sentido. Es precisamente, ante la imposibilidad de promover tal situación o habilitación para tales pedimentos por parte de mi mandante de manera «normal» y ante notario, por la negativa expresa de los vendedores-demandados, lo que ha motivado que éste promueva el procedimiento judicial subyacente que reconozca precisamente el derecho de propiedad de mi patrocinado en sentencia, título público que permite su inscripción registral. 4. Reiterando que el último párrafo del Fundamento de Derecho Tercero que considera el registrador al precisar: «...no puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral», merece reiteración nuestras alegaciones precedentes; doña M. L. G. S. es titular registral y fue demandada directamente según demanda subyacente. Quinto.—Procede estimar el recurso, salvo que el Sr. Registrador rectifique la calificación ex 327, séptimo párrafo de la L.H.; pues entendemos que es de justicia y sobre todo en beneficio de la preeminencia de la realidad dominical material sobre la formal. A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I. Competencia. Es competente la Dirección General de los Registros y del Notariado ex art. 327 L.H. y además porque la resolución impugnada es a quien ha remitido al recurrente. II. Partes. La parte demandante reúne los requisitos de capacidad procesal y postulación necesarios para comparecer en este procedimiento ex 325.a) L.H. y pasivamente la dirección como concedora para la resolución subyacente. III. Procedimiento: Es un recurso contra la calificación que habilitan los artículos 325 y siguientes de la L.H. IV. Fondo del asunto. No cabe la más mínima duda de que el fallo judicial firme, resultado de una actividad probatoria, eleva a pública unas transmisiones patrimoniales reales que recogiendo la realidad negocial merecen ser inscritas en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad, en realidad, no detecta ninguna incongruencia de los arts. 18 LH y 100 RH, pues es coincidente la sentencia ejecutoria y, exceder de lo constatado judicialmente, nunca pertenece a la potestad registral. Por consiguiente, la calificación registral no es el vehículo para censurar la congruencia de la sentencia, pues como aseveran las RRDGRN de 28 de octubre de 1993, 17 de febrero de 1994 o 16 de marzo de 2005, las extralimitaciones de las sentencias firmes no compete corregirlas al Registrador de la Propiedad, al momento de asentar las órdenes de cancelación o inscripción; máxime que en este caso se está elevando a público un contrato(s) probado(s) judicialmente. La D.G. R. y N. siempre ha resaltado el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional, que corresponde de forma exclusiva a Jueces y Tribunales y que es exigible a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la Propiedad, significando el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que el Registrador pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación o exigir formalidades que sobrepasan las negociaciones permitidas por la legislación positiva, en este caso los contratos celebrados al amparo del Código Civil. La denegación actual de inscripción pretende rectificar la sentencia, en tanto que pretende vaciar de contenido los contratos de transmisión que han sido probados judicialmente. Denegar los asientos significaría abocar a un litigio para ejercer la misma pretensión que ya se sentenció en firme, pasando por encima de su simple y llana ejecución y yendo en contra del principio de cosa juzgada («res iudicata») como efecto impeditivo que, en un proceso judicial, ocasiona la preexistencia de una sentencia judicial firme dictada sobre el mismo objeto cuyo fundamento procesal es triple: evitar que en procesos paralelos recaigan resoluciones contradictorias; que el demandado no pueda ser nuevamente enjuiciado de algo de lo que ya fue en su momento (non bis in ídem); y, preservar la seguridad jurídica, otorgando confianza a los operadores jurídicos al evitar que se prolonguen indefinidamente las controversias, generándose sucesivas resoluciones sobre idéntica problemática. Por lo expuesto, suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado: Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y copia de todo ello, se tenga a bien admitirlos, y por interpuesto Recurso de Impugnación Directa de la

Calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Olmedo (Valladolid), estime el recurso en el sentido de que se inscriba que la finca urbana sita al pago del Palacio en Valdestillas (Valladolid), inscrita con el número 4845 del Registro de la Propiedad de Olmedo, tomo 65, libro 96 (...) como propiedad del actor D. G. C. G. en 4/6 partes de la misma (271,27 m<sup>2</sup>) por adquisición mediante contratos privados de compraventa de 5 de octubre de 2.004 a doña M. L. G. S. y del 9 de diciembre de 2004 a D. F. G. D. G. o subsidiariamente en la proporción y titularidad que esta Dirección estime pertinente acorde con lo dispuesto en potestad jurisdiccional por el juzgado de primera instancia n.º 1 de Medina del Campo en autos del Juicio Ordinario N.º 352/2,012».

V

El Registrador emitió informe el día 13 de enero de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82 y 96 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de 16 de abril de 2013 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, y de 15 de febrero de 1947, 17 de febrero de 2000, 20 de mayo de 2008 y 21 de octubre de 2013 de la Sala Primera del mismo Tribunal; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 1998, 11 de diciembre de 1999, 28 de noviembre de 2000, 20 de septiembre de 2002, 23 de junio de 2007, 16 de agosto de 2010, 5 y 9 de mayo, 13 y 15 de junio y 11 de diciembre de 2012 y 5 de agosto, 8 y 15 de octubre, 25 de noviembre y 19 de diciembre de 2013.

1. Circunscrito el recurso al segundo de los defectos señalados en la primera nota de calificación, único mantenido en la segunda al haberse subsanado los otros tres, a aquél debe ceñirse la presente Resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). La cuestión que se debate en este recurso, por tanto, se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales por la que se declara el dominio de una participación indivisa de cuatro sextas partes de determinada finca a favor del actor en virtud de sendos contratos privados de compraventa, concurriendo las siguientes circunstancias relevantes para la resolución del presente recurso:

a) El recurrente don G. C. G. interpone demanda contra doña M. L. G. S. y don F. G. D. solicitando que se le declare propietario de una participación indivisa de cuatro sextas partes de la finca registral 4.845 del Registro de la Propiedad de Olmedo, en virtud de su adquisición mediante sendos contratos privados de compraventa celebrados el 5 de octubre y el 9 de diciembre de 2004, respectivamente, así como que se condene a los demandados a la elevación a público de los correspondientes contratos privados de compraventa entre ellos celebrado.

b) La sentencia estima íntegramente la demanda y declara que el demandante es el propietario de la citada participación indivisa de cuatro sextas partes de la finca indicada en la demanda, en base a los referidos contratos privados de compraventa.

c) La finca objeto de la declaración de propiedad a favor del demandante aparece inscrita en el Registro a nombre de «don S. D. D., casado con doña M. L. G. S., con carácter presuntivamente ganancial, por título de compra», según se acredita con copia del historial registral de la finca aportada al expediente.

d) El citado don S. D. D. no fue demandado ni emplazado en el procedimiento que terminó con la indicada sentencia declarativa de propiedad.

e) Mediante diligencia de adición extendida por la secretaria judicial con fecha 20 de septiembre de 2013 a fin de subsanar la inicial calificación de 26 de julio de 2013 se



indica que «la finca que se pretende inscribir consta en el Registro de la Propiedad de Olmedo a nombre de la demandada Dña. M. L. G. S., en las 3/6 partes y, por disposición testamentaria, 1/6 parte al heredero-codemandado D. F. G. D. G. al fallecimiento del otro titular inscrito, D. S. D. D.» Esta afirmación, sin embargo, no se corresponde con el contenido del Registro según copia del historial de la finca aportado a este expediente, a que se ha hecho referencia en el anterior apartado c).

f) El registrador suspende la inscripción por «no aparecer la finca inscrita a favor de los demandados», y dado que «el principio del tracto sucesivo exige que la demanda se haya dirigido precisamente contra los titulares registrales», circunstancia que, a su juicio, no concurre en el presente supuesto, pues siendo los titulares con carácter presuntivamente ganancial los cónyuges don S. D. D. y doña M. L. G. S., el primero no ha sido demandado, como tampoco lo han sido todos sus causahabientes, sino sólo uno de ellos, sin que conste la previa liquidación de la sociedad de gananciales ni la partición de la herencia del cónyuge fallecido, de cuyas operaciones resulten adjudicatarios los vendedores en las respectivas participaciones indivisas vendidas a favor del actor.

2. Como cuestión preliminar debe recordarse que, con arreglo al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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. Por tanto, no puede tenerse en cuenta a la hora de resolver el presente expediente la documentación aportada con el recurso (certificado de defunción y testamento de don S. D. D.) que no fue aportada al tiempo de la calificación.

Igualmente como cuestión previa de carácter procedimental es preciso abordar la eventual inadmisibilidad del recurso que sostiene el registrador en su preceptivo informe al considerar que se ha presentado extemporáneamente, por estimar que el cómputo del plazo para recurrir ha de comenzar en la fecha de la notificación al recurrente de la primera calificación, lo que tuvo lugar el 30 de julio de 2013, y no de la segunda que era una reiteración de la primera al no entender subsanado el defecto ahora combatido en virtud de la documentación complementaria posteriormente aportada (diligencia judicial de adición a que se ha hecho referencia en el anterior fundamento jurídico), por lo que el recurso interpuesto el 16 de diciembre de 2013 resulta extemporáneo.

A la vista de tales circunstancias resulta necesario recordar una vez más la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial. Pues bien, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma pero no es así. La segunda nota de calificación no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota. La subsanación, en efecto, por hipótesis, implica el reconocimiento de la procedencia del defecto apreciado cuya subsanación se intenta; lo que en buena lógica impide ya recurrirlo salvo el caso que se utilice el cauce previsto en el artículo 325 «in fine» de La Ley Hipotecaria y siempre previo cumplimiento escrupuloso de todas las condiciones en él previstas (como supuesto excepcional que es y por tanto de interpretación restrictiva).

Procede, por tanto, en tales hipótesis resolver la impugnación planteada en el recurso interpuesto contra la nueva nota de calificación que rechaza la subsanación; y no solo porque en estos casos (en que la prueba aportada es distinta) la calificación no tendría por qué ser forzosamente la misma sino sobre todo porque, como se afirmaba en la citada Resolución de 30 de octubre de 2012, y han reiterado las Resoluciones de 25 de noviembre (1.ª) y 19 de diciembre de 2013, mientras no quede definitivamente resuelta la cuestión mediante una sentencia judicial firme y definitiva, el derecho sigue vivo. Por ello la parte, con independencia de las responsabilidades civiles y de otro tenor en que pueda incurrir si su conducta se demostrase contraria a la buena fe (es decir, dolosa, obstruccionista o abusiva), si aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta –ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe–, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada, en este caso, a través de la diligencia judicial de adición de 20 de septiembre de 2013.

Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2 de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación». Ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma. Conforme a esta doctrina, procede admitir, tramitar y resolver el recurso objeto del presente expediente.

3. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas por el recurso, la primera alegación que procede analizar de entre las formuladas en el recurso, por razones sistemáticas, es la relativa a la supuesta extralimitación del registrador en su función calificadora al suspender la inscripción de una sentencia judicial firme, alegación que, al desconocer el fundamento jurídico y extensión de la calificación registral de los documentos judiciales, ha de ser desestimada. En efecto, como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de junio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia

esta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

4. En congruencia con lo anterior, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 17 de mayo de 2013), las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma, pero ello siempre que del Registro no resulten obstáculos que lo impidan. En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme» (cfr. Resoluciones de 20 de abril de 2002 y de 6 de febrero y 9 de mayo de 2012). Es ello consecuencia de lo dispuesto en el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, tras declarar en su número 1 que no se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas, añade en su número 2 que «mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». Corolario de lo anterior es lo dispuesto en el número 1 del artículo 522 de la Ley de ritos, en el que si bien se establece que todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, añade a continuación la salvedad de que existan obstáculos derivados del propio Registro, conforme a su legislación específica, que lo impida, como es el caso de la falta de cumplimiento del requisito del tracto sucesivo (artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), según resulta igualmente de la doctrina de este Centro Directivo recogida en el fundamento jurídico anterior.

5. En el expediente que provoca la presente, no consta que el cotitular registral don S. D. D. (ni sus herederos), correctamente identificado por el registrador en su calificación, haya tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial. De hecho, como indica el registrador en su preceptivo informe, ni se le demanda ni correlativamente se le condena, ni siquiera se le menciona en la sentencia. Es tan solo en la diligencia de adición extendida por la secretaria judicial de 20 de septiembre de 2013 a fin de subsanar los defectos señalados en la primera nota de calificación, en la que se alude a su fallecimiento, pero sin expresar la fecha en que ocurrió, ni acompañar o mencionar el correspondiente certificado de defunción, ni el título de su sucesión, ni identificar a sus respectivos herederos o causahabientes. Tan sólo se identifica a don F. G. D. G., vendedor de una sexta parte indivisa de la finca sobre la que se declara el dominio a favor del actor, como uno de los herederos del cotitular registral preterido, pero sin identificar su título sucesorio, ni identificar al resto de los herederos (herederos que según el testamento aportado junto con el escrito del recurso son otros dos hijos del causante).

Como señala el registrador en su calificación, desde el punto de vista del tracto, son dos las operaciones previas que se han omitido, la liquidación de la sociedad de gananciales disuelta por el fallecimiento de uno de los cónyuges y la partición de la herencia del causante. En cuanto a lo primero, hay que recordar que en el caso de la sociedad de gananciales nos encontramos ante una comunidad cuyo régimen jurídico se acerca más al de una comunidad germánica, caracterizada por su estricto carácter personal y por constituir la masa común un patrimonio dotado de cierta autonomía, de modo que el titular de cada uno de los bienes comunes no es una –inexistente– persona jurídica, sino ambos cónyuges, sin cuotas concretas. De todo ello se deduce que vigente el consorcio conyugal no corresponde a cada cónyuge la titularidad de una mitad indivisa de cada uno de los bienes comunes, como tampoco les corresponde dicha titularidad una

vez disuelto el régimen hasta tanto se realicen las adjudicaciones concretas derivadas de su liquidación.

Como ha afirmado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (vid. la Resolución de 11 de diciembre de 2013 y las allí citadas en los «Vistos»), disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que pueda disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias. Por tanto, lo que no cabe en ningún caso es la transmisión de una mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad consorcial, y aunque se haya producido su disolución por cualquiera de las causas previstas en la Ley, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

6. Similar consideración merece la necesidad de la previa partición de la herencia. En efecto, en caso de ser varios los llamados a la herencia que aceptan se produce una situación de comunidad en la que todos los coherederos pasan a ser conjuntamente titulares –cotitulares– de los bienes relictos. Pero esta especial comunidad hereditaria, que nace con la apertura y cesa con la partición, no atribuye a cada coheredero un derecho concreto o participación indivisa sobre ninguno de los bienes de la herencia, sino una cuota ideal sobre el conjunto de la masa. Por ello si bien cada coheredero puede disponer libremente de su cuota en el derecho hereditario abstracto, no puede disponer de una cuota indivisa sobre bienes concretos y determinados. Así lo ha afirmado reiteradamente la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, entre otras en la Sentencia de la Sala Primera de 30 de mayo de 2008, con cita de otras muchas, en la que señala con claridad que «...el contrato celebrado por solo alguno de los herederos sobre bienes que integran la herencia, sin el consentimiento de los demás, carece de eficacia como título para dar lugar a la transmisión del dominio, ... y a tales efectos ha de ser estimado nulo, pues como recuerda la Sentencia de esta Sala de 17 de febrero de 2000, con cita de las de 14 de octubre de 1991, 23 de septiembre de 1993, 31 de enero de 1994 y 25 de septiembre de 1995, «conocida y reiterada es también la jurisprudencia según la cual ningún comunero o coheredero puede vender bien alguno mientras no se le adjudique en la partición, y caso de hacerlo la venta es nula por falta de poder de disposición», y así también se ha proclamado con reiteración por esta Sala que «cualquiera de los herederos puede enajenar su cuota hereditaria, pero no bienes concretos ni cuotas recayentes sobre bienes concretos de la herencia, sin el consentimiento de todos los demás» (Sentencias de 30 de diciembre de 1996 y la ya citada de 17 febrero). Por ello no cabe estimar vulneración alguna del artículo 1.261 del Código Civil en cuanto se consideró que no concurrían los requisitos exigidos por el mismo para la validez del contrato como título para la adquisición del dominio. Lo anterior comporta igualmente la desestimación del motivo cuarto que denuncia la infracción del artículo 1.301 del mismo Código al haber transcurrido el plazo de cuatro años establecido en dicha norma para el ejercicio de las acciones de nulidad, pues dicho artículo ha de ponerse en relación con el 1.300 para referirlo exclusivamente a aquellos contratos en que concurren los requisitos del artículo 1.261 y concurra un vicio o defecto de consentimiento, pero no rige para aquellos otros en que falta un requisito esencial como es el del consentimiento de todos los herederos, aunque materialmente el contrato se firme por sólo algunos de ellos, pues en tal caso la nulidad del contrato como título para la transmisión del dominio es absoluta o radical y no puede quedar sujeto el ejercicio de la acción a un plazo que, en todo caso, nunca podrá correr desde la celebración del contrato sino desde su conocimiento por los perjudicados (artículo 1969 Código Civil)».

7. Es cierto, no obstante, que entre los derechos de los partícipes en dicha comunidad hereditaria (facultades de uso, disfrute, administración, gestión y disposición) se incluye el de disponer de bienes concretos de la masa cuando actúan de forma conjunta y unánime, pues todos ellos en conjunto son propietarios del conjunto de la masa hereditaria y de cada uno de los bienes que la integran. En este sentido, el Tribunal Supremo ha afirmado desde su Sentencia de 15 de febrero de 1947, posteriormente reiterada, que «la partición de la herencia no es necesaria para la venta de un bien hereditario cuando en el negocio intervienen todos los interesados que asumen la titularidad completa del derecho que se enajena». Tesis que ha mantenido también este Centro Directivo. Así afirma en su Resolución de 28 de noviembre de 2000 que «se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una comunidad posganancial –como los de una herencia–, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien... (cfr. artículos 999 y 1.410 del Código Civil, párrafos quinto, número 2, y último del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y artículo 209.1 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 30 de abril de 1908, 9 de enero de 1915, 10 de julio de 1975, 21 de enero de 1993, 10 de diciembre de 1998 y 25 de febrero y 11 de diciembre de 1999)». Del mismo modo ha afirmado esta Dirección que «nada se opone a la posibilidad de enajenar bienes de un patrimonio en liquidación, siempre que dicha enajenación sea realizada por todos los que conforme a la ley y a las normas rectoras de aquel, ostentan las plenas facultades de gestión y representación del mismo (cfr. artículos 209.1.º del Reglamento Hipotecario, 803 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1.024.2 y 1.410 del Código Civil), y nada impide que durante la pendencia de la liquidación puedan hacerse efectivas sobre la masa particional en liquidación las deudas en ella invisceradas, dando lugar al embargo y rescate de bienes integrantes de aquélla (cfr. artículo 1.911 del Código Civil) y, en tal caso, es obvio que las exigencias del tracto sucesivo, a efectos de inscribir el remate o adjudicación alcanzado, queda plenamente satisfecha, si en el procedimiento seguido fueran demandados y condenados todos los que según el Registro ostentaren la completa titularidad o la plena representación de esa masa patrimonial, sin necesidad de previa inscripción de unas adjudicaciones que ni se habían realizado ni se van ya a realizar, en lo que al bien ejecutado se refiere (cfr. artículos 20.4 y 20.5.3.º de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 20 de septiembre de 2002)».

Lo cual es coherente con el hecho de que al conjunto de los herederos, cuando son varios los llamados a la herencia, corresponde la titularidad del conjunto del patrimonio hereditario y de los derechos concretos que lo integran (prescindiendo ahora de si la «sucessio in ius» que sigue a la aceptación de la herencia produce confusión de patrimonios, atemperado por el sistema de preferencias de acreedores y legatarios, como sostienen algunos autores, o si persiste la separación del patrimonio del causante a los efectos de la responsabilidad por las deudas que le afectan, como sostienen otros). Ahora bien, cuando todos los coherederos llamados que han aceptado venden un bien concreto del patrimonio hereditario venden lo que previamente habían adquirido: en el momento en que el llamado acepta la herencia adquiere la condición de heredero (con retroacción de efectos al momento de la muerte del causante) y «subentra» en la titularidad de las relaciones jurídicas transmisibles del causante en la misma condición que éste ostentaba, incluyendo el activo y el pasivo –prescindiendo ahora de la polémica de si adquiere sólo el remanente– (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de julio de 1968: el heredero sustituye jurídicamente, a todos los efectos, al causante). Esta previa transmisión se produce como consecuencia de dos cosas: el llamamiento testamentario o legal a la herencia y la aceptación. Y ambos extremos han de ser acreditados al registrador mediante documento auténtico: el primero mediante el testamento, contrato sucesorio, declaración judicial de herederos abintestato o acta de notoriedad (artículo 14.1 de la Ley Hipotecaria) –acompañado del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y del certificado de defunción del causante conforme al artículo 76 del Reglamento Hipotecario–. Este es el «título de la sucesión hereditaria» a los efectos del Registro, según dispone el mismo artículo 14 de la Ley. Y el segundo extremo que se ha

de acreditar de forma auténtica es la aceptación, como declaración de voluntad por la que el llamado admite la herencia deferida a su favor. Y aunque esta aceptación permite el Código que pueda ser expresa o tácita (artículo 999), sin embargo a los efectos del Registro se exige que conste de forma expresa y, como es norma general para su admisión en el Registro, acreditado de forma auténtica.

En este sentido en estos casos, respecto de las citadas transmisiones, no se produce una excepción al principio del tracto sucesivo en sentido material. El principio del tracto, que impone el exacto reflejo registral del conjunto de la cadena de transmisiones producidas extrarregistralmente, en rigor y en sentido material, no tiene excepciones. Como sostiene la doctrina hipotecarista más autorizada, hay casos en los que «solo aparentemente parece prescindirse del tracto sucesivo» por razones especiales, y otros en los que la excepción no es al tracto en sí sino a su versión de «previa inscripción», es decir, al aspecto formal o adjetivo del tracto que impone como regla general que cada transmisión debe constar formalmente en un asiento separado. Y es sólo este tipo de excepción al aspecto puramente formal y adjetivo del tracto el que admiten las citadas Resoluciones sobre venta de bienes de la comunidad hereditaria por todos los coherederos. Esto lo deja bien claro la Resolución de 25 de febrero de 1999, cuando tras admitir que los actos dispositivos sobre bienes que aparecen registrados a favor del causante pueden acceder directamente al Registro sin necesidad de previa partición, aclara que «si bien habrá de hacerse constar en la inscripción las transmisiones realizadas (cfr. artículo 999 del Código Civil y párrafos quinto, número 2, y último del artículo 20 de la Ley Hipotecaria)».

8. A la vista de las anteriores consideraciones resulta evidente que el recurso no puede ser estimado. En el presente caso, las transmisiones de participaciones indivisas de bienes pertenecientes al patrimonio en liquidación no han sido realizadas por todos los interesados que en conjunto agoten la titularidad de los derechos transmitidos. Ni siquiera se ha acreditado la condición de heredero de don F. G. D. G., ni la previa adjudicación a su favor de la participación por él transmitida, como tampoco se ha acreditado la adjudicación a favor de la viuda del causante de la mitad indivisa por ella vendida de la finca de la sociedad de gananciales en liquidación. Téngase en cuenta que los cónyuges o sus respectivos herederos (o el cónyuge viudo y los herederos del premuerto) puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1404 del Código Civil como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1.058, 1.083 y 1.410 del Código Civil).

En tales circunstancias no puede ahora pretenderse hacer efectiva la sentencia mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad.

9. Ninguno de los argumentos aportados en el escrito de recurso puede contradecir las afirmaciones vertidas en las consideraciones anteriores. En primer lugar porque no ponen en cuestión ni los principios constitucionales alegados ni las competencias jurisdiccionales sobre la potestad de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado; bien al contrario este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales.

Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Recientemente, la Sentencia de la Sala Primera de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala,

por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

Y más adelante afirma: «La fundamental función calificadoradora del registrador, está sujeta al artículo 20 de la Ley Hipotecaria que exige al registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)». Por tanto, la calificación impugnada, al haberse ajustado a los anteriores parámetros jurídicos tanto en lo relativo a la competencia del registrador como en cuanto al fondo de la cuestión debatida, debe ser mantenida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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