

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17213 *Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 24, por la que se suspende la inscripción de una adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don V. M. R. S., abogado, en nombre y representación de doña R. E. L. C. y doña M. A. F. M., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 24, doña Ana María Cuesta López-Mateos, por la que se suspende la inscripción de una adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de julio de 2021 por el notario de Barcelona, don Salvador Farrés Ripoll, doña R. E. L. C. y doña M. A. F. M., como cesionarias de los derechos y expectativas que doña R. A. F. tenía sobre la herencia de doña C. F. F., se adjudicaban una mitad indivisa de determinada finca. En dicha escritura, las otorgantes, así como dos testigos, manifestaban que «por error en la nota de inscripción de la finca, consta el bien con carácter de ganancial, si bien, tal y como resulta de la propia declaración judicial de herederos, del certificado de nacimiento de la propia causante como del cotitular de la finca y del certificado de matrimonio negativo y como les consta verazmente a los propios testigos y comparecientes, doña C. F. F. falleció en estado de soltera».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 24, fue objeto de la siguiente calificación:

«Calificación negativa.

Asiento: 1670 Diario: 30.

Notario: D. Salvador Farres Ripoll.

Protocolo: 9.824/2021 Fecha documento: 13/07/2021 Presentante: D. V. M. S. R. I.

I. Hechos.

En la escritura presentada D.^a R. E. L. C. y D.^a M. A. F. M., como cesionarias de los derechos y expectativas que doña R. A. F. tenía sobre la herencia de doña C. F. F., se adjudican una mitad indivisa de la finca registral 2.139 de la sección 2.^a Expresándose en la misma escritura que si bien, según el Registro, la total finca, cuya mitad es objeto de adjudicación, aparece inscrita con carácter ganancial, la causante doña C. F. F. falleció en estado de soltera, sin haber contraído matrimonio alguno.

Consultados los Libros del Archivo resulta que la total finca registral 2.139 de la sección 2.^a aparece inscrita a favor de los consortes don V. L. M. y doña C. F. F. para su sociedad conyugal de gananciales, por el título de compraventa otorgada ante el notario de Barcelona, don Manuel Ocaña Campos, como sustituto de su compañero don José María de Porcioles y Colomer, el veintisiete de febrero de mil novecientos sesenta y tres, aportándose a tal efecto la mencionada escritura de compraventa, de la que resulta que en la misma, como parte compradora, únicamente compareció don V. L. M.,

manifestando que se hallaba en estado de casado con doña C. F. F. y que adquiriría la finca registral 2.139 para su sociedad legal de gananciales.

II. Fundamentos de Derecho.

Si tal como resulta del Registro la causante doña C. F. F. se hallaba en estado de casada en régimen de gananciales con don V. L. M., para que D.^a R. L. C. y D.^a M. A. F. M. puedan adjudicarse una mitad indivisa de la finca 2.139 de la sección 2.^a –como cesionarias de los derechos y expectativas que doña R. A. F. tenía sobre la herencia de la referida doña C. F. F.– es necesaria la previa liquidación de la disuelta sociedad conyugal de gananciales con la expresa intervención del esposo de la causante don V. L. M., o en su caso, de los herederos del mismo.

Según doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública “en vida de ambos cónyuges, no ostenta cada uno de ellos una cuota indivisa sobre cada bien ganancial, sino que la participación de ambos se predica respecto de todo el patrimonio común, sujeto a un especial régimen de gestión, administración y disposición. Fallecido uno de los cónyuges, la titularidad, que continúa siendo común, corresponde al sobreviviente y a los herederos del premuerto, de suerte que la cuota global de cada uno de ellos no se materializa en participaciones sobre bienes concretos hasta tanto no concluya la oportuna liquidación.” “Disuelta pero aún 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 pueden disponer separadamente, sino que, por el contrario, la partición de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, de manera que, solo 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”. Deviene, por tanto, necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales con la intervención del esposo de la causante don V. L. M., o en su caso, de sus herederos. Resoluciones de 28-2-1992, 10-12-2012, 1-6-2018, 6-6-2018, 23-7-202128-2-1992-,

Pero, si por el contrario, como se apunta en la escritura ahora presentada, la causante no se hallaba casada con don V. L. M., quien adquirió él solo toda la finca para su sociedad conyugal de gananciales, deberá rectificarse previamente el título de adquisición –escritura de compraventa otorgada ante el notario de Barcelona, don Manuel Ocaña Campos, como sustituto de su compañero don José María de Porcioles y Colomer, el veintisiete de febrero de mil novecientos sesenta y tres– por los medios e intervención de las personas señaladas en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y en cuyo caso no se podrá practicar la inscripción solicitada por constar inscrita la finca a favor de persona distinta de la transmitente. Artículo 20 L.H.

El defecto advertido se estima subsanable. No se practica anotación preventiva por defectos subsanables al no haber sido solicitada.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, con sujeción a las reglas previstas en el párrafo cuarto del artículo 19 bis del citado texto legal y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.

Contra la presente calificación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Cuesta López-Mateos registrador/a de Registro Propiedad de Barcelona 24 a día once de Abril del año dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación don V. M. R. S., abogado, en nombre y representación de doña R. E. L. C. y doña M. A. F. M., interpuso recurso el día 13 de mayo de 2022 mediante escrito en el que expresaba las alegaciones siguientes:

«Primera.—Esta parte muestra su total disconformidad respecto a la calificación efectuada por la Sra. Registradora de la Propiedad correspondiente al citado Registro, por cuanto entenderlos que la misma no es ajustada a Derecho, y, por tanto, lesiva para el legítimo derecho de mis mandantes Sras. D.^a R. E. L. C. y D.^a M. A. F. M. (dicho sea en estrictos términos de dialéctica jurídica y con el debido respeto).

Segunda.—Los antecedentes del presente recurso, son los siguientes:

Mediante Instancia de fecha 24 de marzo pasado, en virtud de la cual se acompañaba escritura de aceptación y adjudicación de herencia de la causante Sra. D.^a C. F. F., otorgada en fecha 13 de julio de 2021 ante el Notario de Barcelona D. Salvador Farrés Ripoll, al objeto de que se proceda a la inscripción a favor de las Sras. D.^a R. E. L. C. y D.^a M. A. F. M., de la mitad indivisa de la finca sita en la Calle (...) de Barcelona, que consta inscrita en dicho Registro desde el año 1963 como titularidad de la sociedad de gananciales del matrimonio formado por la Sra. C. F. F. y D. V. L. M.

Se acompañaba, a dicha escritura, como Documentación adicional, la siguiente:

– Comunicación al Ayuntamiento de Barcelona de la citada transmisión, al objeto del devengo del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía Municipal),

– Autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, presentada ante la Agencia Tributaria de Cataluña.

– Copia Auténtica de la escritura de compraventa de la citada finca, autorizada por el que fue Notario de Barcelona D. José María de Porcioles y Colomer en fecha 27 de febrero de 1963, bajo el número 611 de su protocolo, y en virtud de la cual el Sr. V. L. M. adquirió el citado inmueble en fecha 27 de febrero de 1963, para la sociedad de gananciales del matrimonio de dicho comprador y su esposa Sra. D.^a C. F. F.

Sin embargo, dicha escritura no ha sido objeto de inscripción, habiéndose dictado la resolución de fecha 11 de abril, arriba reseñada, en virtud de la cual se deniega la misma, por los motivos expuestos.

Tercera.—Pues bien, llegados a este punto, esta parte recurre mediante el presente escrito la citada denegación de la inscripción de la titularidad adjudicada a favor de mis mandantes, en base a las siguientes consideraciones y argumentos:

I. Tal y como se comentaba en la citada instancia, sin perjuicio de qué de la documentación aportada junto a la escritura de aceptación de herencia, objeto de inscripción, se desprenda y acredite que la Sra. C. F. F., se hallase en estado civil de soltera en el momento de su fallecimiento, lo cierto es que consideramos que dicha circunstancia no debe de ser obstáculo para que se inscriba la titularidad de la mitad indivisa del inmueble a nombre de las Sras. D.^a R. E. L. C. y D.^a M. A. F. M.

II. Mis mandantes adquirieron los derechos hereditarios de los que deriva su adjudicación, a título oneroso, tal y como se desprende de la escritura de fecha 17 de febrero de 2009 otorgada ante el Notario D. Lluís Llou i Mirabent, bajo el número 320 de su protocolo (la cual se halla inscrita en este Registro de la Propiedad núm. 24 de Barcelona, y asimismo consta protocolizada junto a la escritura objeto de inscripción).

III. Por lo tanto, a ambas adquirentes le es de plena aplicación el principio de protección de buena fe registral, previsto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual:

“El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su

adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.”

Tal y como puede observarse, este artículo recoge el principio de fe pública registral y el tercero es un adquirente al que no le afecta la nulidad, resolución o inexistencia o falsedad del título anterior de su transmitente, ni la nulidad o inexactitud de la inscripción previa; o bien, un adquirente en la venta de cosa ajena confiado en la titularidad registral del vendedor.

En este sentido, son asimismo de aplicación los artículos 433,434, y 1950 del Código Civil.

IV. Las Sras. R. E. L. C. y M. A. F. M. en todo momento han sido desconocedoras de las circunstancias de los bienes que formaban parte del caudal relicto de la herencia que les había sido objeto de cesión, ni de las circunstancias personales de la causante, ni –por supuesto– de las circunstancias de la transmisión anterior, celebrada en el año 1963 (obviamente, no podían conocer si la citada compraventa había sido otorgada tan sólo por el Sr. V. L. M., o si también había comparecido en dicho otorgamiento la Sra. C. F. F.).

V. Por lo tanto, es de aplicación a este supuesto concreto la protección del tercero de buena fe, prevista en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuya importancia ha sido reconocida por la sentencia del Tribunal Constitucional 211/2013 de 16 de diciembre de 2013, en la que indirectamente se hace referencia a dicho precepto.

En efecto, en virtud de dicha Sentencia, se analiza un supuesto en el que los distintos órganos judiciales a los que los demandantes acuden conforme a su derecho, fallan a su favor y dictan que el Ayuntamiento debe realizar una operación jurídica complementaria a un determinado plan general de ordenación, pero el mismo Ayuntamiento es el que dice que no puede cumplir dicha sentencia debido a que las fincas ya están transmitidas e inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que origina una protección al tercer poseedor que choca frontalmente con el mandato judicial.

Se trata de un supuesto de hecho con muchos puntos en común con el que ahora nos ocupa.

Pues bien, en ese concreto el Tribunal Constitucional no entra a valorar el alcance y contenido del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pero lo que sí que hace en la citada Sentencia lo que hace es analizar los motivos del recurso de amparo por la vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 CE) de los recurrentes en su vertiente del derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales en sus propios términos, otorgando en su fallo el amparo solicitado y, fallando que ha sido vulnerado dicho derecho fundamental y, por tanto, declarando la nulidad de todos los autos del Tribunal Superior de Justicia de Madrid con el fin de que se dicten nuevas resoluciones judiciales.

Pero ello es consecuencia, obviamente del hecho de que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria se convierta en un claro “muro infranqueable”, que protege al tercero de buena fe, por encima incluso de las propias resoluciones judiciales.

Por lo tanto, lo que podemos sacar en consecuencia de esta sentencia es que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y la inscripción de los derechos en el Registro de la Propiedad activa toda la maquinaria legal-registral para hacer cumplir el principio de fe pública registral y defender así al tercer poseedor de buena fe, originando por tanto una seguridad jurídica que difícilmente sea superada por la legislación de otros países.

Por lo tanto, en virtud de todo lo expuesto, reiteramos, solicitamos al Registro de la Propiedad núm. 24 de Barcelona, se proceda a la inscripción interesada en el cuerpo del presente escrito.»

IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 16 de mayo de 2022. Por no haber informado la registradora sobre el cumplimiento de la obligación de trasladar al notario autorizante de la escritura el recurso para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción realice las alegaciones que considere oportunas conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se solicitó a la registradora que informara sobre tal extremo; y ésta informó a este Centro Directivo que el 15 de julio de 2022 dio cumplimiento a tal norma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 999,1410, 1255 y 1396 del Código Civil; 1, 3, 8, 17, 18, 19 bis, 20, 34, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 209.1 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1908, 9 de enero de 1915, 10 de julio de 1975, 2 de febrero de 1983, 21 de enero y 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 9 de octubre y 10 de diciembre de 1998, 26 de febrero, 8 de abril y 11 de diciembre de 1999, 28 de noviembre de 2000, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 20 de julio y 1 de octubre de 2007, 2 de junio de 2009, 13 de enero 2010, 25 de agosto y 16 de noviembre de 2011, 26 de noviembre y 10 de diciembre de 2012, 6 de marzo de 2014, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio y 11 de julio de 2016, 3 y 10 de abril y 10 de julio 2017, 22 de enero, 12 de marzo y 25 de abril de 2018 y 3 de julio y 7 de noviembre de 2019.

1. Las ahora recurrentes, mediante la escritura cuya calificación es objeto de impugnación, otorgada como cesionarias de los derechos y expectativas que doña R. A. F. tenía sobre la herencia de doña C. F. F., se adjudicaron una mitad indivisa de determinada finca. En dicha escritura dichas otorgantes, así como dos testigos, manifiestan que «por error en la nota de inscripción de la finca, consta el bien con carácter de ganancial, si bien, tal y como resulta de la propia declaración judicial de herederos, del certificado de nacimiento de la propia causante como del cotitular de la finca y del certificado de matrimonio negativo y como les consta verazmente a los propios testigos y comparecientes, doña C. F. F. falleció en estado de soltera».

La registradora de la Propiedad fundamenta su negativa a la inscripción solicitada en que, al constar inscrito el pleno dominio de la totalidad de dicha finca a nombre de la causante y su marido, con carácter ganancial por haberla comprado éste casado con aquélla y adquirirla para su sociedad legal de gananciales, es necesaria la previa liquidación de la disuelta sociedad conyugal de gananciales con la expresa intervención del esposo de la causante, o en su caso, de los herederos del mismo. Añade que si, como se apunta en la escritura calificada, la causante no se hallaba casada con quien adquirió toda la finca para su sociedad conyugal de gananciales, deberá rectificarse previamente el título de adquisición –escritura de compraventa otorgada el 27 de febrero de 1963– en la forma establecida en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y en tal caso no se podrá practicar la inscripción solicitada por constar inscrita la finca a favor de persona distinta de la transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

2. Respecto a la necesidad de la previa liquidación de la sociedad de gananciales disuelta, como ya puso de relieve la antigua Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 1983, tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la doctrina de esta Dirección General, configuran la sociedad legal de gananciales, al igual que la generalidad de la doctrina, como una comunidad de tipo germánico, en la que el derecho que ostentan ambos cónyuges afecta indeterminadamente al objeto, sin atribución de cuotas, ni facultad de pedir la división material, mientras dura la sociedad, a diferencia de lo que sucede con el condominio romano, con cuotas definidas, y en donde cabe el ejercicio de la división de cosa común.

Y por eso, en la sociedad de gananciales no se es dueño de la mitad de los bienes comunes, sino que ambos esposos conjuntamente tienen la titularidad del patrimonio ganancial.

Con carácter general, para determinar el haber hereditario, es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, lo que supone la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, ya que solo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes.

Conceptualmente, debe tenerse en cuenta que, disuelta la sociedad de gananciales, pero no liquidada, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que lo integran, y de la que pueda disponerse separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquellos 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, esa cuota sobre el todo, cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno se le adjudique en la liquidación.

No obstante, como ya señalara este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de julio y 1 de octubre de 2007, hay casos, en los que concurriendo todos los interesados – cónyuge viudo y herederos de los causantes en su caso– a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resultaría necesario, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del mismo correspondería a cada interesado, por cuanto los derechos vienen configurados en su naturaleza, contenido y extensión por el título material que los origina, lo que unido al ámbito de autonomía que se reconoce a la voluntad privada –artículo 1255 del Código Civil–, determina que para la correcta constatación en los libros registrales de las titularidades reales concurriendo varios títulos adquisitivos a favor del mismo sujeto, todos ellos determinantes de titularidades idénticas en su modo de ser y coincidentes en el objeto, bastaría a efectos del principio de especialidad, con la fijación de las cuotas recibidas por cada uno de los hijos y herederos, para que la titularidad global quede fielmente reflejada.

La Resolución de 16 de noviembre de 2011 ya recordó que «según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia –como los de una comunidad postganancial–, 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 como sucede en el presente caso (cfr. artículos 999 y 1410 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, 26 de febrero y 11 de diciembre de 1999 y 28 de noviembre de 2000)». Y este criterio fue confirmado también en la Resolución de 10 de diciembre de 2012, según la cual «sólo se puede disponer de los bienes concretos de una comunidad postganancial, sin necesidad de la previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre y cuando el acto sea otorgado por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien».

Por todo ello, de ser ganancial la total finca referida –como consta en el Registro–, sería suficiente con que el cónyuge de la causante o, sus herederos, presten su consentimiento a la adjudicación hereditaria objeto de la calificación impugnada.

Lo que ocurre es que si, como se manifiesta en la escritura y resulta de los documentos en ella referidos, la causante era soltera, ni siquiera rectificando el carácter ganancial de la finca que figura en el asiento registral podría inscribirse dicha adjudicación hereditaria por cuanto ningún derecho tendría sobre dicha finca la causante.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario,

íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, una vez que esté una finca inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Frente a estas normas no pueden prevalecer las alegaciones de las recurrentes, según las cuales tales personas, como cesionarias a título oneroso de los derechos hereditarios correspondientes a la heredera de quien figuraba como titular registral – siquiera sea con carácter ganancial–, reúnen los requisitos para quedar protegidas como terceros de buena fe conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 10 de agosto de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.