

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10603 *Resolución de 2 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Alfonso Larraz Isturiz, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad nº 6 de Valladolid, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Alfonso Larraz Isturiz contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Valladolid n.º 6, don Jorge Requejo Liberal, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 6 de marzo de 2006, autorizada por el Notario de Madrid don Luis de la Fuente O'connor, don Vicente Marcos Carrasqueño considera liquidada la sociedad de gananciales por fallecimiento de su esposa Doña Gregoria Landeta Casado y se adjudica en pago de su parte proporcional en los gananciales la mitad indivisa de la finca descrita en la escritura, único bien existente en dicha sociedad de gananciales, correspondiendo la otra mitad indivisa a la herencia de la finada esposa, según auto judicial incorporado a la matriz. En el mismo acto, el Sr. Marcos Carrasqueño vende a la compañía Vimad Europea, S.L. el pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo de una sexta parte indivisa de la misma finca, por el precio confesado recibido de 54.070 euros. Se acompaña a la escritura auto del Juzgado de Primera Instancia Nº1 de Valladolid de 11 de octubre de 2005, recaído en procedimiento de división de herencia por el que se aprueban las operaciones divisorias de la herencia de la citada esposa del vendedor, en la que se inventaría como único bien la mitad indivisa de la vivienda objeto de la mencionada escritura y en el que se adjudica al viudo el usufructo del tercio de mejora. El dominio de la mitad indivisa objeto de la venta consta inscrito en el Registro de la Propiedad con carácter ganancial.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid n.º 6 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación del precedente documento, y después de examinar el contenido de los asientos de este Registro de la Propiedad, se suspende la inscripción de la transmisión del dominio sobre la mitad indivisa de la finca a que se refiere el precedente documento, por no figurar la misma inscrita previamente a nombre del vendedor, al no haber tenido acceso al Registro de la Propiedad la previa liquidación de la sociedad de gananciales entre dicho vendedor y los herederos de su esposa a cuyo favor figura practicada la inscripción vigente de dominio, sin que pueda admitirse la liquidación unilateral practicada solo por uno de los titulares. Tratándose, como se trata, de una calificación negativa parcial, es preciso el consentimiento expreso del presentante o del interesado para proceder a la práctica de la inscripción de la parta no defectuosa. Hechos. 1.–Mediante escritura autorizada el seis de marzo de dos mil seis por el Notario de Madrid don Luis de la Fuente O'Connor, se instrumenta la compraventa del pleno dominio de la mitad indivisa de una finca y el usufructo de una sexta parte indivisa de la misma. 2.–Según el Registro a nombre del vendedor, como tal, solo figura inscrito el usufructo de una sexta parte indivisa de la finca en virtud de Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Valladolid del diecinueve de octubre de dos mil siete. 3.–La mitad indivisa que ahora pretende transmitir el vendedor, figura inscrita a

su nombre y el de su esposa con carácter ganancial, sin que exista pronunciamiento judicial alguno sobre el particular que le autorice, por sí solo, a considerar liquidada su sociedad de gananciales y adjudicarse el pleno dominio de la misma. Fundamentos de Derecho. 1.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». 2.–El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor: «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 sean otorgados los actos referidos». 3.–La liquidación de la sociedad de gananciales tiene que hacerla, de una parte, el cónyuge viudo y, de otra parte, la totalidad de los herederos del premuerto, actuando por unanimidad; como cuando se trata de disponer, durante la subsistencia de la comunidad de bienes de la herencia; porque propiamente, sólo la totalidad de los miembros de aquella comunidad representan la titularidad de la parte de gananciales que corresponde al premuerto. La Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1999: «...Cuando los cónyuges, o sus herederos, no realicen voluntariamente la liquidación del régimen que disciplinaba sus relaciones patrimoniales, o no se hayan sometido al arbitraje de un tercero, permitido por el artículo 21 a) de la Ley 3611988 (sic), de 5 de diciembre de Arbitraje, cualquiera de ellos está facultado a acudir a la vía judicial con objeto de obtener dicha liquidación, e idéntica facultad cabe establecer respecto a los causahabientes de aquellos. La no intervención del cónyuge del causante (o de sus herederos en este caso) determina la falta de validez y eficacia de todos los negocios contenidos en el documento calificado y en cuya virtud se pretende la inscripción, esto es, de la liquidación de la sociedad de gananciales (arts. 397, 402, 406, 1.344, 1.402, 1.410, 1.058 del Código civil). La liquidación no supone sólo distribuir y adjudicar bienes, sino que debe dejar resuelto el destino de las obligaciones pendientes de ejecución y, sobre todo, ha de determinar la ganancia partible, habida cuenta de que sólo a través de ella cabe establecer el haber líquido sometido a partición, lo cual supone la formación de los inventarios, el avalúo y la tasación de los bienes, la determinación del pasivo de la sociedad y el establecimiento de las operaciones precisas para el pago, la fijación del remanente líquido y su distribución, así como la adjudicación de bienes para su pago. 4.–El artículo 322 de la Ley Hipotecaria en cuanto al necesario consentimiento del interesado para la inscripción parcial: la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido. Igualmente deberá notificarse la calificación negativa de cláusulas concretas cuando la calificación suspensiva o denegatoria no afecte a la totalidad del título, el cual podrá inscribirse parcialmente a solicitud del interesado. En este caso, podrán practicarse asientos posteriores siempre que no impidan en su día la inscripción de las cláusulas suspendidas o denegadas en el caso de que se recurra la calificación y se estime la impugnación. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada. [Sigue pie de recursos]. Valladolid a treinta de abril de dos mil ocho».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alfonso Larraz Isturiz, Abogado, y actuando en nombre y representación de don Vicente Marcos Carrasqueño, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 26 de febrero de 2009 en base a lo siguiente: «Que, entendiendo que la repetida calificación no resulta ser ajustada a derecho vengo, en la representación que ostento, a anunciar recurso contra la misma, «ad cautelam» y a reserva de lo que, respecto de la previa inscripción del título de propiedad de mi representado sobre su participación indivisa del 50% en pleno dominio del bien transmitido, resuelva el titular de la antedicha Oficina Pública una vez presentado nuevamente tal título –que resulta ser copia autorizada de la escritura de protocolización de resolución judicial de liquidación de

gananciales y adjudicación de herencia otorgada en fecha 27.07.06, n.º 1031 de orden del protocolo del Notario de Valladolid don José María Cano Calvo que resultó inicialmente suspendida de inscripción por calificación de 30.11.06– juntamente con el mandamiento judicial cuya fotocopia se acompaña y la adición interesada por esta parte mediante escrito de 12.02.09, copia del cual igualmente se anexa. Que, se impugna el hecho 3 de la calificación impugnada que determina la incorrecta aplicación de los fundamentos jurídicos. Que, en razón de cuanto antecede procede y en su virtud, SUPlico: Se tenga por presentado este escrito juntamente con los documentos que, a él, se acompañan; por hechas las manifestaciones que, en él, se contienen y por recurrida la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid n.º 6 de 10.11.08 acordándose su admisión y posponiéndose su formalización hasta tanto este califique nuevamente el título de propiedad de mi representado a que se ha hecho mención en el cuerpo de este escrito al que se acompañará mandamiento judicial con adición. Madrid, para Valladolid, a veintiséis de febrero de dos mil nueve».

IV

El Registrador emitió informe el día 13 de marzo de 2009, manteniendo su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 397 y 1.373 del Código Civil; 1, 2 y 98 de la Ley Hipotecaria; 7 y 9 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1990 y 7 de noviembre de 1997, y Resoluciones de 22 de mayo, 6 de junio y 16 de octubre de 1986 y 8 de julio de 1991, 28 de febrero de 1992, 10 de diciembre de 1998 y 25 de febrero y 11 de diciembre de 1999 y 28 de noviembre de 2000.

1. En el presente recurso se debate sobre si es posible la inscripción de una escritura de compraventa en la que el vendedor procede a dar por liquidada unilateralmente la sociedad de gananciales por fallecimiento de su esposa y se adjudica en pago de su parte proporcional en los gananciales la mitad indivisa de la finca descrita en la escritura, adjudicando la otra mitad indivisa a la herencia de la finada esposa, procediendo a continuación a formalizar la venta a tercera persona de la mitad indivisa previamente a él adjudicada. En el Registro consta inscrita dicha mitad indivisa con carácter ganancial. Se acompaña a la escritura auto del Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Valladolid de 11 de octubre de 2005, recaído en procedimiento de división de herencia, por el que se aprueban las operaciones divisorias de la herencia de la citada esposa del vendedor, en la que se inventaría como único bien la mitad indivisa de la vivienda objeto de la mencionada escritura y en el que se adjudica al viudo el usufructo del tercio de mejora.

El Registrador suspende la inscripción de la mitad indivisa de la finca por no figurar previamente inscrita a nombre del vendedor al no haber tenido acceso al Registro de la Propiedad la previa liquidación de la sociedad de gananciales entre dicho vendedor y los herederos de su esposa, sin que pueda admitirse la liquidación unilateral practicada sólo por uno de los titulares.

El recurrente no opone ningún argumento de contrario, limitándose a recurrir «ad cautelam» contra la calificación para el caso de que fuera suspendida la inscripción del título de la liquidación de la sociedad de gananciales, que resulta ser la escritura de protocolización de resolución judicial de liquidación de gananciales y adjudicación de herencia otorgada en fecha de 27 de julio de 2006.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que 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 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 uno de ellos y los herederos del premuerto, 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 adjudique.

3. No puede accederse a la inscripción de un negocio realizado durante la pendencia de la liquidación de la masa ganancial disuelta, que tiene por objeto uno de los bienes que la integran, y que es otorgado unilateralmente por uno solo de los esposos, ya que la naturaleza de la sociedad ganancial disuelta pero no liquidada se concreta en la aparición en el período intermedio de una comunidad posmatrimonial sobre la antigua masa ganancial, cuyo régimen es el de cualquier cotitularidad ordinaria, en la que todo comunero ostenta una cuota sobre el «totum» ganancial que subsistirá hasta la liquidación, en la que se materializará sobre cada bien (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1997), por lo que la disposición de cualquier bien integrado en dicha masa patrimonial exige la unanimidad de los partícipes que agotan la plena titularidad del bien (ambos cónyuges o sus causahabientes) (cfr. artículos 392 y 397, 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 y 28 de noviembre de 2000). Sin esta unanimidad, además, no cabe entender cumplida la exigencia que, derivada del principio del tracto sucesivo registral, resulta del párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria conforme al cual 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 sean otorgados los actos referidos.

4. No se duda de que hoy la legislación registral permite la constancia registral del derecho de cada cónyuge sobre el patrimonio ganancial en liquidación así como la de los actos dispositivos que tengan por objeto claramente la cuota global, en tanto que representativa de un valor económico incluido en el patrimonio privativo de cada esposo. Pero esto, no supone en modo alguno que quepa también el reflejo tabular de las disposiciones unilaterales sólo sobre bienes gananciales concretos.

La existencia en este caso de una escritura de protocolización de resolución judicial de liquidación de gananciales y adjudicación de herencia otorgada en fecha de 27 de julio de 2006, posterior a la de compraventa examinada en el presente recurso, no altera las conclusiones anteriores toda vez 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.

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

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, 2 de junio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.