

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6516** *Resolución de 12 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Coria, a inscribir una ejecutoria de una sentencia firme ordenando la elevación a público de un acuerdo privado.*

En el recurso interpuesto por doña M.J.G.C. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad Interina de Coria, doña Ana Isabel Baltar Marín, a inscribir una ejecutoria de una sentencia firme ordenando la elevación a público de un acuerdo privado.

Hechos

I

Por Sentencia firme de fecha 24 de octubre de 2008, dictada por el Juez titular del Juzgado de Primera Instancia de los de Coria y su partido en Juicio ordinario número 215/2007, seguidos entre partes, de un lado como demandantes, don S.G.B. y doña M.J.G.C. de otro lado, como demandados, doña M.M.G.C. y don P.G.R., y también don R.G.R., se estima la demanda interpuesta y se condena a los demandados al otorgamiento de la correspondiente escritura elevando a público el acuerdo de fecha 13 de octubre de 1999, por el que don S.G.B. y doña M M. y doña M.J.G.C. acuerdan la partición, división y adjudicación de los bienes que forman el patrimonio de los mismos, incluidos los que a cada uno corresponda por herencia de doña E.C.H., esposa y madre respectivamente de los anteriores. Prestan su conformidad al acuerdo don P.G.R., cónyuge de doña M.M.G.C y don R.G.R, cónyuge de doña M.J.G.C.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Coria testimonio de la anterior sentencia firme en unión de mandamiento judicial con el fin de que se lleve a efecto la inscripción del acuerdo, fue objeto de la siguiente calificación negativa: «Hechos: Con fecha 18 de Marzo de 2009, a las once horas y cuarenta y tres minutos, se presenta en el Registro mandamiento en procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 25/2009 sobre otras materias a instancia de M.J.G.C., S.G.B. contra P.G.R., M.M.G.C., expedido por el Secretario del Juzgado de primera instancia número uno de Coria, que causa el asiento 839 del diario 56. El documento calificado ha sido presentado sin que se haya acreditado el pago del impuesto exigido por la normativa reguladora del impuesto. Fundamentos de Derecho: El Documento Judicial presentado es una Sentencia que condena a los demandados a elevar a escritura pública, un documento privado en el que se pone fin a dos comunidades de bienes de origen diferente perteneciente a la familia G.C. de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1279 y 1280 del Código Civil, que una de ellas se forma al fallecer la esposa y madre doña E.C. y la otra por actos intervivos en la que participaron algunos de los miembros de la familia. El acceso al Registro de la Propiedad del documento presentado ha de rechazarse, pues calificado con arreglo a los art. 3, 18, 19, 20 y 14 de la Ley Hipotecaria y el art. 100 de su reglamento, así como art. 400, 1051 y 1061 con relación al 832 del Código Civil de acuerdo con la legislación registral y especialmente el principio de tracto sucesivo, debe procederse a verificar la partición de la Herencia de doña E. C. con todo lo que ello conlleva y bien en escritura Pública o bien judicialmente en defecto de acuerdo, pero todo solo en cuanto a los bienes que integran el caudal hereditario y después se podrá poner fin a la comunidad sucesiva y comunidad intervivos sobre los bienes no integrados en el caudal, tal y como la legislación vigente. Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción de la sentencia. Contra

esta nota (...) Coria, a veintiséis de marzo de dos mil nueve. La Registradora interina. Fdo. Ana Isabel Baltar Marín».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M.J.G.C., por escrito de fecha 26 de abril de 2009, interpone recurso en base a los siguientes argumentos: I. Que el documento que sirvió de base al procedimiento judicial en que se dictó la sentencia cuya inscripción se pretende, comprende la partición de la herencia de doña E.C., como así se refiere en la parte expositiva de dicho documento. Por un lado en el expositivo c) se hace referencia al fallecimiento de doña E. y a su testamento, y por otro en el párrafo segundo del expositivo d) se expresa que se procede a la partición, división y adjudicación de todos los bienes que comprende el patrimonio familiar incluidos los que les corresponden por herencia de la causante. La lectura detenida indica que quienes lo suscriben en el mismo hacen la adjudicación de la herencia de doña E., pues los incluyen en el patrimonio común familiar, lo que equivaldría a una adjudicación pro indiviso de los bienes a las herederas, y en el mismo documento disuelven esa comunidad, integrada por bienes heredados y bienes de otra procedencia, adjudicándose cada uno de los firmantes bienes concretos. En tal sentido, y según lo expuesto, no se vulnera el principio del tracto sucesivo ya que todos los bienes comprendidos en el documento tienen como titulares a los firmantes del mismo, o a la causante, cuyos herederos son también los citados suscriptores del documento. No se vulnera en ningún momento el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que los bienes a que se refiere el documento ya constan inscritos, total o parcialmente, bien a favor de los firmantes, bien a favor de la fallecida cuyos únicos herederos son los citados firmantes, no siendo necesaria una inscripción previa como el mismo artículo dispone en su párrafo cuarto al decir que: «Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos (...) cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o escritura de venta verificado en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante». Que la referencia en el escrito de calificación a los artículos 1279 y 1280 del Código Civil para rechazar el acceso al Registro de la Propiedad del documento presentado, constituye un error en la calificación del documento, ya que parece considerarlo como documento privado, lo cual no es cierto. El documento que se presenta para su inscripción es el testimonio de una resolución judicial que, en ejecución del procedimiento instado precisamente con fundamento en ese artículo 1279 del Código Civil, eleva a público el documento privado que motivó el citado procedimiento judicial. En consecuencia, el documento presentado cumple con los requisitos formales requeridos para su acceso al Registro de la Propiedad, siendo de los contemplados en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

IV

La Registradora emitió el correspondiente informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 14, 18, 20, apartado 5.º, y 33 de la Ley Hipotecaria, 80, 100 y 105 del Reglamento Hipotecario, 703 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de diciembre de 1998, 11 de diciembre de 1999, 28 de noviembre de 2000, y 23 de junio de 2007.

1. Se dicta sentencia firme ordenando elevar a público un acuerdo por el que la familia G.C. acuerda la partición, división y adjudicación de los bienes que forman el patrimonio de los mismos, incluidos los que a cada uno correspondiere por herencia de doña E.C.H. Presentado en el Registro testimonio de dicha sentencia en unión de mandamiento con el fin de que se lleve a efecto la inscripción del acuerdo en unión de testimonio de la sentencia, la Registradora suspende la inscripción por dos defectos: a) no ser el documento presentado directamente inscribible; y b) falta de tracto sucesivo, «por ser necesaria la previa partición de la herencia de doña E.C.H. bien en escritura pública o

bien judicialmente en defecto de acuerdo, pero todo solo en cuanto a los bienes que integran el caudal hereditario y después se podrá poner fin a la comunidad sucesiva y comunidad intervivos sobre los bienes no integrados en el caudal».

2. El primer defecto debe confirmarse. El documento presentado para su inscripción es el testimonio de una resolución judicial firme ordenando la elevación a público de un documento privado y un mandamiento que, en ejecución de sentencia ordena llevar a cabo dicha elevación a público acordada en el procedimiento judicial. El título a efectos de la inscripción será por tanto la escritura pública otorgada en trámites de ejecución de sentencia bien directamente por el condenado, o bien por el Juez, en rebeldía del mismo, pero no el mero testimonio de la sentencia que ordena la elevación (véase Resolución de este Centro Directivo de 23 de Junio de 2007 interpretando el artículo 708 de la Ley Enjuiciamiento Civil). El mismo artículo 708 de la Ley Enjuiciamiento Civil establece que, una vez que transcurra el plazo de veinte días a que se refiere el artículo 548 sin que haya sido emitida la declaración de voluntad del condenado, el tribunal por medio de auto resolverá tenerla por emitida si estuvieran predeterminados los elementos esenciales del negocio; y siempre sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de los actos y negocios jurídicos. Que el juez pueda suplir la declaración de voluntad del condenado (cosa que tampoco consta que se haya acordado, pues no se acompaña el auto correspondiente) no sufre la necesidad de que los demás elementos del negocio (entre ellos la misma voluntad del actor que intervino en él) se formalicen conforme a las reglas generales.

3. El segundo de los defectos, relativo a la falta de tracto sucesivo parece exigir la previa partición hereditaria para poder inscribir la disolución de comunidad. Según la nota de calificación en su último inciso, es precisa la herencia previa para poder disolver la comunidad intervivos sobre los bienes no incluidos en el caudal. Este defecto, tal como está expresado en la nota de calificación, no puede ser mantenido. En nuestro Derecho nada impide que pueda existir una disolución parcial de comunidad, sin perjuicio de que sea complementada posteriormente respecto de los bienes no incluidos en ella, adicionando los bienes omitidos (cfr. artículo 1079 del Código Civil). Ni tampoco se puede impedir la disolución de una comunidad respecto de determinados bienes exigiendo que se incluyan los procedentes por herencia.

Pero es que además, del propio texto del documento privado objeto del procedimiento judicial resulta con claridad que el acuerdo incluía la partición hereditaria respecto de los bienes en comunidad procedentes de la herencia de la madre premuerta, habiéndose debatido incluso en el procedimiento judicial de elevación a público del acuerdo de partición y disolución de comunidad, la valoración de las fincas, la validez del consentimiento prestado por los herederos, la validez del título sucesorio, etcétera. Estamos por tanto ante un ejemplo claro de aceptación tácita de la herencia apreciada judicialmente. En el documento además expresamente se habla de partición y no sólo de disolución. Tampoco la falta de disolución previa de la liquidación de gananciales es obstáculo para la realización de actos dispositivos respecto de bienes concretos de la herencia, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en el Vistos y el artículo 20 apartado 5.º de la Ley Hipotecaria que recoge supuestos de tracto sucesivo abreviado), por lo que tampoco debe impedir la disolución parcial respecto de los mismos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al segundo de los defectos y confirmar la nota de calificación de la Registradora en cuanto al primero.

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, 12 de marzo de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.