

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13684 *Resolución de 8 de julio de 2011, 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 accidental de Madrid nº 39 por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto aprobatorio de transacción judicial.*

En el recurso interpuesto por don E. T. S. y doña M. S. A. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad accidental de Madrid número 39, don Eduardo Pizarro López, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto aprobatorio de transacción judicial.

Hechos

I

Por el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid se dictó con fecha 3 de febrero de 2011 auto en procedimiento ordinario seguido por don E. T. S. y doña M. S. A. contra doña J. y doña F. G. C. por el que se homologa judicialmente el acuerdo adoptado por las partes. En él exponen que suscribieron un contrato de compraventa privado de la finca registral 121.783 en el que el pago y la entrega de llaves se produjeron el mismo día, y que a pesar de haber acordado de palabra que se escrituraría la compraventa en el plazo de dos meses, no se había otorgado la misma por haberlo impedido la parte vendedora. Ahora se avienen a que el Juzgado ordene al Registro de la Propiedad que se inscriba el contrato de compraventa sobre la finca. En el auto judicial de homologación se declara expresamente por el juez que dicho acuerdo surtirá los mismos efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial.

II

Del Registro resulta que la finca objeto de transacción se encuentra inscrita a favor de doña S. C. C., casada con don L. M. R. con carácter presuntivamente ganancial en virtud de escritura de elevación a público de documento privado otorgada por el Instituto de la Vivienda de Madrid y doña J. y doña F. G. C. –demandadas en el proceso concluido con la transacción– como herederas de doña S. C. C. haciéndose, asimismo, constar en el propio Registro que el presunto titular registral ganancial de la finca, don L. M. R., no era padre de las demandadas, fue segundo marido de doña S. C. C. y falleció en estado de viudo habiendo otorgado testamento en el que instituyó por su única y universal heredera a su citada esposa.

III

Presentado testimonio del auto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 39, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe, con fecha de hoy, suspende su inscripción en base a lo siguiente: 1º. Hechos. Con fecha 11 de marzo de 2011, se ha presentado en este Registro testimonio expedido el día 8 de marzo de 2.011 por el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid, del auto 88/11 dictado con fecha 3 de febrero de 2.011, por doña Marta Gutiérrez del Olmo, magistrada juez del expresado Juzgado, dimanante del Procedimiento Ordinario 838/2010 sobre otras materias, seguido a instancia de don E. T. S. y doña M. S. A. contra doña J. y doña F. G. C. por el que se acuerda que se homologue judicialmente, el acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2.010, adoptado por don E. T. S. y

doña M. S. A., como parte compradora, y por doña J. y doña F. G. C., como parte vendedora, relativo al contrato privado de compraventa que se acompaña, firmado por ambas partes con fecha 21 de abril de 2003, de la finca 121.783 de la Sec. 1.ª, hoy la número 11.478 de la Sec. 12.ª Que la citada finca aparece inscrita a favor de doña S. C. C., casada con don L. M. R., resultando del Registro que doña J. y doña F. G. C. son herederas de doña S. C. C. y no de don L. M. R. 2.º Fundamentos de Derecho. 1.º Se suspende la inscripción por aparecer la citada finca, inscrita a nombre de terceras personas distintas de las demandadas (artículo 20 de la Ley Hipotecaria, Principio de Tracto Sucesivo; y artículo 140 del Reglamento Hipotecario). 2.º Asimismo, falta acreditar tanto la situación arrendaticia de la finca, como el estado civil de don E. T. S. y doña M. S. A., así como el carácter con el que adquieren, y en su caso la proporción en la que lo hacen. Contra el acuerdo de calificación anterior (...) Madrid, 21 de marzo de 2010. El registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

IV

Contra esta nota de calificación interponen recurso don E. T. S. y doña M. S. A. mediante escrito de 19 de abril de 2011 en el que hacen constar: que a fecha actual la vivienda no está arrendada, para lo cual aportan certificación del Registro de la Propiedad; que el estado civil de los compradores es soltero, adjuntando al efecto certificados del Registro Civil; y, que doña F. y doña J. G. C., como herederas legítimas de la vivienda según testamento deben ser consideradas copropietarias, antes de la venta, de dos terceras partes de la vivienda, de modo que debe permitirse la inscripción del auto al menos en cuanto a dichas dos terceras partes.

V

El registrador accidental emitió su informe el 16 de mayo de 2011, por el que, tras considerar subsanado el defecto relativo al estado civil de los compradores, mantiene su nota en cuanto al resto de los extremos.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 999 del Código Civil; 209.1 del Reglamento Hipotecario; 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 1993, 10 de diciembre de 1998, 11 de noviembre de 1999, 28 de noviembre de 2000 y 16 de diciembre de 2002; y las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1986, 6 de octubre de 1997 y 19 de febrero de 2000.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 39 un testimonio de auto de homologación judicial de acuerdo adoptado por las partes en proceso de juicio ordinario, con efecto de transacción judicial. En dicho acuerdo las demandadas reconocen, a favor de los demandantes, que suscribieron en su favor un contrato privado de compraventa de una finca registral con pago y entrega de llaves, y se avienen a que por el Juzgado se ordene al Registro que inscriba el referido contrato de compraventa.

Del Registro resulta que la finca objeto de transacción se halla inscrita a favor de la madre de las demandadas, con carácter presuntivamente ganancial, y que consta la presunción de ganancialidad a favor del cónyuge de su segundo matrimonio. La adquisición se produjo en virtud de una escritura de elevación a público de documento privado otorgada por el Instituto de la Vivienda de Madrid y las demandadas como herederas de la fallecida, titular registral actual, resultando al mismo tiempo de la propia inscripción que el segundo marido –favorecido por la presunción de ganancialidad que consta en el Registro– falleció con posterioridad a la madre dejando como heredera única testamentaria a ésta última.

El registrador suspende la inscripción por aparecer la finca inscrita a nombre de terceras personas distintas de la demandada, por faltar la acreditación de la situación arrendaticia de la finca, y por ser necesario determinar la proporción en que se adquirieron los bienes. Los demandantes recurren ante esta Dirección General los primeros dos defectos, alegando respecto del primero de los mismos que al menos deben inscribirse a favor de la demandante dos terceras partes de la finca por pertenecer a las demandadas en su condición de herederas de la titular registral; y, en cuanto al defecto relativo a la situación arrendaticia, que en el Registro consta que la finca no está arrendada.

2. El primer defecto debe mantenerse. Sin entrar a valorar ahora –por no haberse planteado en la nota de calificación– si la homologación judicial de un acuerdo privado de compraventa es título apto para la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cierto es que de acuerdo con el principio general del tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir ese auto de homologación judicial de compraventa privada suscrito entre demandantes y demandadas, deberá constar previamente inscrito dicho dominio a favor de éstas últimas.

Es cierto que los actos dispositivos sobre bienes que aparecen registrados a favor del causante pueden ser inscritos sin necesidad de previa partición hereditaria, siempre que aparezcan otorgados por quienes acrediten ser todos los llamados a la herencia y conste su aceptación expresa o derive ésta, por ley, del propio acto dispositivo cuya inscripción se cuestiona (véase artículo 20, párrafo quinto, número 2.º, de la Ley Hipotecaria). No obstante, en el presente expediente resulta del Registro que las demandadas son herederas de la titular registral –ellas fueron las que elevaron a público el contrato privado de venta que causó la inscripción a favor de la referida titular–, pero, del propio modo, consta también en el Registro que el favorecido por la presunción de ganancialidad según la inscripción de la finca objeto de transacción, que no era padre de las demandadas, falleció con posterioridad a la titular registral con testamento en el que instituía a ésta última como heredera única sin previsión de sustitución alguna, de modo que, de acuerdo con el artículo 912.3 del Código Civil, procederá con respecto a este presunto titular registral la apertura de la sucesión intestada.

En consecuencia, para lograr la inscripción en este caso y con relación al defecto señalado, se precisaría destruir la presunción de ganancialidad acreditando en forma auténtica la condición de privativa de la finca de la titular registral, madre y causante de las demandadas –sus únicas herederas–, o bien acreditar de forma auténtica que en el momento de la adquisición el titular registral no se encontraba casado con el favorecido por la presunción de ganancialidad, en cuyo caso deberá obtenerse la ratificación del convenio por quien resulte ser heredero de quien sea el verdadero cónyuge favorecido con la presunción de ganancialidad en el momento de la adquisición. Entretanto no puede practicarse la inscripción sin el consentimiento de los herederos de quien en el Registro aparece favorecido con tal presunción.

3. La solicitud del recurrente relativa a que se inscriban al menos dos terceras partes a favor de los demandantes no es admisible, además de porque no es comprensible el motivo por el que se solicita respecto de esa concreta parte y no de otra. Además y como ha reiterado el Tribunal Supremo (vid. Sentencias referidas en los «Vistos») producido el hecho sucesorio, todos los herederos tienen una comunidad hereditaria con derechos indeterminados mientras que no haya partición, y si en la partición se adjudica algún bien proindiviso, pasan a ser titulares en copropiedad de modo que, antes de la partición los herederos podrán enajenar su cuota hereditaria ideal sobre la herencia pero no bienes concretos ni cuotas recayentes sobre bienes concretos de la herencia.

4. Por otro lado, el segundo defecto relativo a la situación arrendaticia de la vivienda objeto de compraventa, también debe confirmarse. Del auto presentado a inscripción no resulta declaración alguna por parte de las demandadas vendedoras relativa a que la vivienda cuya venta se reconoce no se halle arrendada y esta declaración, o en su caso, la justificación de que han tenido lugar las notificaciones al arrendatario previstas en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, son requisitos exigidos por el propio precepto para la inscribibilidad de la adquisición, sin que en modo alguno puedan

entenderse cumplidos por el mero hecho de constar la finca en el Registro como libre de cargas ni mediante una manifestación realizada durante la tramitación del recurso que no pudo tenerse en cuenta en el momento de la calificación y que ahora no puede tomarse tampoco en consideración (véase artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 8 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.