

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**848** *Resolución de 16 de noviembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Puertollano contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almodóvar del Campo, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el notario de Puertollano, don Pedro Antonio Vidal Pérez, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Almodóvar del Campo, doña Beatriz Bernal Aguilar, a inscribir una escritura de compraventa.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Puertollano, don Pedro Antonio Vidal Pérez, el 11 de mayo de 2011, don Manuel y doña Rosario P. S. y doña M. A. R. L. y doña M. R. C., como únicos herederos de don A. R. T. y doña A. S. G. formalizan la venta que hicieron los causantes en el año 1984 de una finca rústica a don E. M. C. Se acompañan copia autorizada de los testamentos y certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad de los causantes. En el testamento de don A. R. T., otorgado el 14 de septiembre de 1990, manifiesta el testador que está casado en terceras nupcias con doña A. S. G., de cuyo matrimonio carece de descendencia, teniendo de su primer matrimonio con doña M. L. P. una hija llamada doña A. R. P., y de su segundo matrimonio con doña E. C. G. otra hija llamada doña M. R. C., a quienes instituye herederas. En el testamento otorgado por doña A. S. G. el 29 de julio de 1991, manifiesta que es viuda de su segundo matrimonio con don A. R. T., teniendo de su primer matrimonio con don A. P. P. dos hijos llamados don Manuel y doña Rosario P. S.

En la misma escritura se expresa lo siguiente:

1.º Que Don A. R. T., en su mencionado testamento, instituyó herederas universales a sus hijas doña M. A. R. L. y doña M. R. C., entre otras disposiciones.

2.º Que doña A. S. G., en su testamento, reconoció a su hijo don Manuel P. S. su legítima corta e instituyó heredera universal a su hija doña Rosario P. S. Se añade en la escritura que sus hijos comparecientes «reconocen y consienten en la rectificación del segundo apellido de su madre que no es «P.» como por error consta en el título y en el Registro de la Propiedad, sino «G.»», y así resulta de la referida copia autorizada del testamento y del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de la causante.

3.º «Que los herederos de Don A. R. T. y Doña A. S. G. reconocen en este acto que sus respectivos padres vendieron en el año 1984 la finca descrita... a Don E. M. C., sin que hasta ahora se haya producido la documentación pública de tal transmisión, lo que ahora llevan a efecto...». Y se añade que don Manuel y doña Rosario P. S., doña M. A. R. L. y doña M. R. C., como únicos herederos de los titulares registrales de la finca descrita, «...reconocen y ratifican que dicha finca fue vendida por sus respectivos padres, en el año 1984, a Don E. M. C., quien presente en este acto también lo reconoce y acepta, adquiriendo por tanto este último su pleno dominio, en tal fecha, y a para su sociedad de gananciales...», por el precio que se detalla.

4.º En el apartado «Título» de la escritura calificada se expresa lo siguiente: «Les correspondió por escritura de compraventa otorgada en Puertollano, el día 20 de enero de 1978 y autorizada por el notario Don Manuel Ocaña Martínez con el número 136 de protocolo. En tal título y por consiguiente en la inscripción que se dirá se hizo constar

erróneamente el segundo apellido de la esposa de Don A. R. T., Doña A. S., que no es "P." sino "G."».

En la nota registral informativa incorporada a la escritura figura como titular actual, por compraventa y con carácter ganancial: don A. R. T., (con el apartado «DNI/NIF» en blanco), casado con doña A. S. P. (también con el apartado «DNI/NIF» en blanco).

## II

Copia autorizada de la referida escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo, y el 29 de julio fue objeto de la calificación negativa de la registradora, doña Beatriz Bernal Aguilar, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«...Antecedentes de hecho:

1. El día 11 de mayo pasado se presentó telemáticamente (asiento 1507 del Diario 111) escritura de compraventa otorgada el mismo día ante el notario de Puertollano Don Pedro Antonio Vidal Pérez, copia de la cual en soporte papel con nota de pago del impuesto ha sido aportada el 18 de julio pasado, por la que Don Manuel y Doña Rosario P. S. y Doña M. A. R. L. y Doña M. R. C., como únicos herederos de Don A. R. T. y Doña A. S. G. ratifican la venta que hicieron los causantes en el año 1984 de la finca registral 9650 de Argamasilla de Calatrava a Don E. M. C. Se acompañan testamentos y certificados de últimas voluntades de los causantes.

2. La finca a que se refiere dicho documento está inscrita a favor de Don A. R. T. casado en segundas nupcias con Doña A. S. P. para su sociedad conyugal en el tomo 1245, libro 138 de Argamasilla de Calatrava, folio 186, inscripción 1.<sup>a</sup>, manifestando los otorgantes que la finca fue vendida por Don A. R. T. y Doña A. S. G. en el año 1984 a Don E. M. C., sin acreditarlo documentalmente, sin que se acredite el fallecimiento de los mismos mediante la presentación del certificado de defunción y sin que conste la previa adjudicación hereditaria a su favor de la finca referida, o la aceptación de la herencia y la venta por la comunidad hereditaria.

Calificada la escritura a que se refiere el apartado 1, la registradora que suscribe ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes fundamentos de Derecho:

I. Esta nota se extiende en base a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, y dentro del plazo a que se refiere dicho precepto legal.

II. El primer defecto observado consiste en que no se acredita el fallecimiento de Don A. R. T. y Doña A. S. G. al no acompañarse los certificados de defunción de ambos causantes (artículo 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su reglamento).

III. El segundo consiste en que la finca está inscrita a favor de Don A. R. T. y su esposa en segundas nupcias Doña A. S. P., y en la escritura calificada se dice que los otorgantes comparecen como herederos de Don A. R. T. y de su esposa en terceras nupcias Doña A. S. G., manifestando el notario que se hizo constar en la inscripción erróneamente el segundo apellido de la esposa, que es G. y no P. como consta en el registro, solicitando los comparecientes que se rectifique el segundo apellido de la esposa, pero sin que el notario de fe de que son la misma persona o se acredite dicho extremo de manera fehaciente, por lo que existe una duda fundada de que la titular registral sea la misma persona que la causante (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51, 9 de su Reglamento y artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

IV. El tercero consiste en que el principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para poder inscribir una compraventa, que los vendedores tengan previamente inscrita a su favor la finca en el Registro, lo cual no sucede en este caso., ya que la finca está inscrita a favor de Don A. R. T. y Doña A. S. P. para su sociedad conyugal, sin que conste la previa liquidación de la sociedad de gananciales y la adjudicación hereditaria a favor de los otorgantes, o la aceptación de la herencia y la venta por la

comunidad hereditaria, no pudiéndose considerar que estamos ante el supuesto de tracto abreviado del artículo 20 p.º 5, 1.º de dicha Ley, ya que éste contempla la falta de inscripción previa a favor de los herederos en el caso de que ratifiquen contratos privados realizados por el causante siempre que consten por escrito y firmados por éste, lo cual no sucede en este caso, en el que los herederos manifiestan la existencia de una venta hecha en el año 1984 por los causantes, sin acreditarlo.

Con arreglo a lo anterior la registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede ser recurrida... Fdo: Beatriz Bernal Aguilar (firma ilegible).»

Dicha calificación se notificó al notario autorizante el 3 de agosto de 2011.

### III

Mediante escrito que causó entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el día 31 de agosto de 2011, el notario autorizante interpuso recurso contra la referida calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente:

1.º Respecto del segundo defecto expresado en la nota de calificación, consistente en no acreditarse fehacientemente, a juicio de la registradora, que el segundo apellido de doña A. S. es «G.» y no «P.» como erróneamente consta en el título, considera que está suficientemente acreditado mediante la declaración de sus hijos y herederos (que también declaran la cuestión principal de haberse producido la venta), y especialmente de los testamentos de ambos causantes, que se acompañaron a la copia, donde se declaran correctamente las respectivas nupcias y el nombre y apellidos de sus cónyuges. El contenido de tales testamentos ha sido utilizado en muchas ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado para no exigir pruebas, tales como la existencia o no de otros hijos distintos de los nombrados, o la demostración de no existir legitimarios cuando se nombra a persona extraña, lo que puede ser aplicado analógicamente al presente caso, toda vez que concurre el motivo principal de la dificultad probatoria de los hechos negativos.

2.º En cuanto al tercer defecto, no cabe deducir, a sensu contrario, del artículo 20, párrafo quinto, apartado primero, de la Ley Hipotecaria, que siempre que no se pueda acreditar por escrito y firmado por los causantes el documento privado de venta que la escritura ratifica, deba presumirse la intención fraudulenta de los otorgantes o la inexistencia de dicho contrato, como forma más radical de nulidad del mismo, y exigir la partición e inscripción a favor de los herederos del bien objeto de la compraventa o su nueva venta procediendo, los tales herederos, como comunidad hereditaria. Es una maximalización del principio del tracto sucesivo, en su manifestación más formal, que atacaría otros principios esenciales del ordenamiento, cuales son:

– La libertad de forma de los contratos consagrada en el artículo 1278 del Código Civil. Justamente lo que se pretende en la escritura suspendida es cumplir con el mandato del artículo siguiente, el 1279, del mismo cuerpo legal.

– La presunción de validez y legalidad de los mismos de los artículos 1255 y 1277 del Código Civil. Es una obviedad que no se puede realizar un negocio jurídico, o dos, absolutamente simulados donde se violentarían los elementos esenciales de los mismos, que por similitud con los de los contratos son el consentimiento, el objeto y la causa. No se puede formalizar una herencia incluyendo un bien que ya no forma parte del caudal hereditario de de los causantes. Si no se puede ratificar una venta histórica al no estar documentada, no se podría ahora vender de nuevo, bien como comunidad hereditaria o tras su adjudicación e inscripción a los herederos, sin falsear la exigencia establecida por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, que reformó el artículo 24 de la Ley del Notariado y los artículos 21 y 254 de la Ley hipotecaria, relativo a la determinación de los medios y momentos de pago. Si el comprador de la

finca, don E. M. C., como así lo ha manifestado y declarado, pagó por ella en el año 1984 a los cónyuges don A. R. T. y doña A. S. G., titulares registrales, el negocio que se realice tiene que dejar claro este hecho, y el más parecido y adecuado a tal manifestación es el documentado y suspendido. No habría mucha diferencia con el suspendido, sobre todo en el ámbito registral y a efectos de tracto, en la realización de uno nuevo, subsanatorio, donde los herederos, sin hacerse adjudicación del bien, declarasen que el precio de su compraventa, (elemento esencial del contrato que debe recibir el vendedor), lo recibieron sus causantes. Es sabida la distinción entre el aspecto material y el formal del principio del tracto sucesivo. El primero lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta del dicho titular registral. Este se cumple en el caso presente, si bien por los titulares fallecidos actúan los únicos que pueden actuar, sus herederos. No otra ha sido la intención del notario recurrente al documentar el negocio suspendido, como no podía ser de otra forma, y ha hecho en numerosas ocasiones sin mayor incidencia: el respeto al tracto material de quien comparece en la Notaría, (el comprador) sin título escrito ni inscrito de dominio. El aspecto formal del tracto, o modo de traducir esa exigencia en los respectivos asientos, (que, por otra parte, en ningún momento se ha condicionado o exigido de una forma u otra), no se da con todo rigor admitiéndose excepciones que prescinden de las inscripciones transitorias, puramente formularias, que en nada añaden seguridad jurídica y por el contrario comportan gastos. De ser cierta la exigencia registral, interesa saber si deben entenderse vigentes y exigibles, para estos casos, en las particiones hereditarias las llamadas «adjudicaciones en vacío» o «de mera titularidad registral», sin valor patrimonial, con la mención y el encargo de cumplir con la enajenación que dejó de formalizar el causante, y que fueron contempladas en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1921, 4 de febrero de 1944 y 12 de febrero de 1958. Tales adjudicaciones y sus asientos registrales, son el paradigma de las formularias e innecesarias, porque dan por buena la cuestión de fondo tras un título y una inscripción absolutamente transitorios, confusos y prescindibles. Por otro lado, es también conocida la doble eficacia de la sucesión hereditaria, la personal y la patrimonial, y dentro de la personal está la ficción representativa del causante por sus herederos, quienes son los continuadores de su personalidad jurídica (procedimientos judiciales inacabados, derechos morales etc.) y así se hace constar en la intervención de la escritura. De ahí que la cuestión puede reconducirse al párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria «o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos» o al cuarto «mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes». Además, no se debe hacer de peor condición a quienes reconocen el contrato privado realizado por los causantes, respecto de los que obtienen un reconocimiento judicial del mismo, por rebeldía de los herederos, del párrafo tercero del apartado quinto del citado artículo 20. También cabe tener en cuenta las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de febrero de 1999, ésta especialmente, y 28 de noviembre de 2000, respecto de la innecesariedad de aportar los documentos privados que igualmente se manifestaban y no acreditaban. Cabe destacar también en la cuestión fiscal, no alegada, que es obvio que los otorgantes se enfrentarán a la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y, en su caso, a la revisión del Impuesto de Sucesiones, por los «valores reales» dada la falta de prueba fehaciente de la compraventa citada, así como de lo dispuesto en el artículo 35 y siguientes de la Ley 35/2006 de la Renta de las Personas Físicas. Mas pueden intentar demostrar lo dicho en el procedimiento administrativo o judicial correspondiente, aportando otras pruebas, incluso testificales; o bien aceptar las liquidaciones. Alternativa que no tendrían si tuvieran que fingirse vendedores actuales.

## IV

Mediante escrito de 12 de septiembre de 2011, la registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 999, 1218, 1224 y 1410 del Código Civil; 2, 3, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado; 1 y 145 del Reglamento Notarial; 7, 33, 51.9 y 209.1 del Reglamento Hipotecario; 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, 9 de mayo de 1988, 19 de junio de 1990, 21 de enero de 1993, 4 de septiembre y 10 de diciembre de 1998, 13 de enero, 26 de febrero y 11 de diciembre de 1999, 28 de noviembre de 2000, 21 de noviembre de 2001, 27 de junio y 17 de noviembre de 2003, 10 de septiembre de 2004, 6 de julio de 2006 y 24 de junio de 2011.

1. En el supuesto del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

A) Se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de una escritura por la que los únicos herederos de don A. R. T. y doña A. S. G. formalizan la venta que de una finca rústica que realizaron los causantes en el año 1984 al comprador compareciente. Se acompañan copia autorizada de los testamentos y certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad de los causantes.

A tal efecto, los herederos y el comprador «reconocen y ratifican» que se realizó dicha venta, «sin que hasta ahora se haya producido la documentación pública de tal transmisión, lo que ahora llevan a efecto... adquiriendo por tanto este último (el comprador) su pleno dominio, en tal fecha, y para su sociedad de gananciales...».

En la misma escritura se expresa por los interesados respectivos que consienten la rectificación del segundo apellido de su madre que no es «P.» como por error consta en el título –escritura de compraventa otorgada el día 20 de enero de 1978– y en el Registro de la Propiedad, sino «G.», y así resulta de la referida copia autorizada del testamento y del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de la causante.

Además, en la nota registral informativa incorporada a la escritura calificada figura como titular actual, por compraventa y con carácter ganancial: don A. R. T., (con el apartado «DNI/NIF» en blanco), casado con doña A. S. P. (también con el apartado «DNI/NIF» en blanco).

B) Los defectos invocados por la registradora que se impugnan –el segundo y el tercero– consisten en que, a su juicio: a) se rectifica «el segundo apellido de la esposa, pero sin que el notario de fe de que son la misma persona o se acredite dicho extremo de manera fehaciente, por lo que existe una duda fundada de que la titular registral sea la misma persona que la causante (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51, 9 de su Reglamento y artículo 20 de la Ley Hipotecaria)»; y b) «el principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige que los vendedores tengan previamente inscrita a su favor la finca en el Registro, lo cual no sucede en este caso, ya que la finca está inscrita a favor de los causantes Don A. R. T. y Doña A. S. P. para su sociedad conyugal, sin que conste la previa liquidación de la sociedad de gananciales y la adjudicación hereditaria a favor de los otorgantes, o la aceptación de la herencia y la venta por la comunidad hereditaria, no pudiéndose considerar que estamos ante el supuesto de tracto abreviado del artículo 20 p.º 5, 1.º de dicha Ley, ya que éste contempla la falta de inscripción previa a favor de los herederos en el caso de que ratifiquen contratos privados realizados por el causante siempre que consten por escrito y firmados por éste, lo cual no sucede en este caso, en el que los herederos manifiestan la existencia de una venta hecha en el año 1984 por los causantes, sin acreditarlo».

2. Respecto del primero de los defectos impugnados, debe ponerse de relieve que se trata de una discrepancia entre el título calificado y el contenido del Registro que puede ser fácilmente resuelta mediante documentos fehacientes, como son, por ejemplo, las certificaciones del Registro Civil, de nacimiento, matrimonio y defunción de la causante. Pero, atendidas las circunstancias concretas del caso, sería desproporcionado exigir la aportación de tales documentos, pues no puede estimarse fundada la duda que expresa la registradora en su calificación, ante las afirmaciones que tanto los otorgantes como el notario realizan en la escritura calificada acerca de la rectificación del dato erróneo y a la

vista de los documentos aportados a tal efecto (copia autorizada del testamento y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de la causante). En efecto, debe tenerse en cuenta que la escritura de compraventa reseñada como título de adquisición por parte de los causantes únicamente fue otorgada por uno de los cónyuges, casado en gananciales y manifestando que adquiere el bien para su sociedad conyugal, de modo que con base en la mera declaración del comprador sobre el nombre de su cónyuge se practicó el asiento erróneo respecto del segundo apellido de éste, sin que por lo demás, figure en el mismo asiento su número de documento de identidad. Por ello, no debe objetarse la rectificación pretendida si, como acontece en el presente caso, los datos suministrados para la calificación permiten a la registradora alcanzar la necesaria certeza sobre la identidad de la causante en relación con los datos que figuran en los asientos registrales.

3. Tampoco el segundo de los defectos que son objeto de este recurso puede ser mantenido, pues 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. 11 de diciembre de 1999 y 28 de noviembre de 2000).

Por otra parte, tampoco constituye obstáculo a la inscripción pretendida el hecho de que en la escritura calificada no se incorpore documento alguno relativo a la compraventa que se formaliza mediante dicho documento público. En efecto, es también reiterada la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de enero y 26 de febrero de 1999, 28 de noviembre de 2000 y 17 de noviembre de 2003) según la cual, sin necesidad de prejuzgar si las escrituras meramente reconocitivas en las que las partes de un contrato preexistente se limitan, con plena capacidad para ello, a admitir la efectiva celebración del mismo (escrituras que nada prueban contra el documento originario si por exceso u omisión se apartaren de él –artículo 1224 del Código Civil–), pueden ser o no consideradas como título material a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), lo cierto es que si la escritura calificada –como la presente–, tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial (cfr. artículos 1218 del Código Civil, 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado, y 1 y 145 del Reglamento Notarial), ha de producir los efectos de toda escritura pública y, en concreto, ha de reputarse título inscribible (artículo 2, apartados 1.º y 2.º, de la Ley Hipotecaria y artículo 7 de su Reglamento).

En el mismo sentido se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 9 de mayo de 1988, que, respecto de un supuesto equiparable con el presente (escritura de reconocimiento y elevación a público de un documento privado por los herederos del vendedor que no había firmado dicho documento ni ratificado la representación alegada por el firmante), concluyó que no constituye obstáculo a la inscripción la norma del artículo 20, párrafo quinto, número 1.º, de la Ley Hipotecaria, habida cuenta de las siguientes consideraciones: «Las partes de un contrato que tenga por objeto la transmisión o modificación de derechos reales sobre bienes inmuebles pueden compelerse recíprocamente a llenar la forma pública (cfr. arts. 1279 y 1280.1.º del Código Civil). Naturalmente, el que las partes, en cumplimiento de las exigencias legales hayan de dar forma pública a un acto dispositivo o modificativo ya realizado no significa que hayan de

prescindir, contra la verdad, de que el acto dispositivo o modificativo tuvo fecha anterior, sino que lo que han de hacer en la escritura pública es reconocer solemnemente el acto o contrato tal como ocurrió, con todas sus circunstancias, entre ellas la de la fecha. Y aunque la escritura, frente a terceros, sólo haga fe del hecho de esta confesión o admisión solemne, es indudable que si la escritura de reconocimiento se otorga por quienes de presente aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar los actos modificativos o traslativos a que el reconocimiento se refiere, tales actos adquieren, por la escritura, forma suficiente para su acceso al Registro». Asimismo, añadía que «Aceptada la herencia de los causantes, o disuelta la sociedad de gananciales, surge sobre los respectivos patrimonios en liquidación una comunidad que, en cuanto a los actos dispositivos, se rige ordinariamente por las reglas de las demás comunidades, y, por tanto, se exige y basta para el acto dispositivo sobre un bien concreto la unanimidad de todos los cotitulares, sin que sea necesario para su validez ni la previa liquidación y adjudicación de bienes concretos ni el consentimiento de los acreedores (pues, como regla, las deudas no menoscaban las facultades dispositivas de los deudores). Tampoco cabe dudar por tanto que el conjunto de todos los herederos tienen facultades suficientes para el acto de reconocimiento a que estaban obligados los causantes y a que por consiguiente ellos mismos habían pasado a estar obligados (cfr. arts. 661 y 1257 del Código Civil)».

Igualmente, debe tenerse en cuenta que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio (con la correspondiente expresión de la causa, como acontece en el presente caso) puede acceder al Registro de la Propiedad (Resolución de 6 de julio de 2006), de suerte que surtirá los efectos derivados de la publicidad registral desde el momento de la inscripción, con independencia de la fecha en que, según el reconocimiento, se hubiera producido la transmisión. Por lo demás, el reconocimiento de dominio no es un acto personalísimo, de suerte que, fallecidos los vendedores, pueden otorgarlo sus herederos (cfr., respecto la confesión de privatividad, la Resolución de 27 de junio de 2003).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 16 de noviembre de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.