

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17137** *Resolución de 7 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don Óscar Eimil Trasancos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de junio de 2019 por el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, se otorgó compraventa por la viuda de don J. M. M., doña A. S. C. y sus cuatro hijos –don M., doña M., don J. y don J. M. S.– a favor de don J. M. G. R.

La finca objeto de la compraventa constaba inscrita a nombre de los cónyuges don J. M. M. y doña A. S. C. para su sociedad de gananciales, y en la escritura se manifestaba como título el de compraventa por el difunto don J. M. M. –fallecido el día 1 de agosto de 2003– y su esposa para su sociedad de gananciales; de la escritura resultaba de forma acreditada el fallecimiento del primero y que, de su último testamento, ante el notario de Jerez de la Frontera, don Enrique Blázquez Sánchez, de fecha 22 de septiembre de 1989, resultaban llamados la viuda en cuanto al usufructo universal y vitalicio de la herencia y los cuatro citados hijos como herederos por partes iguales, todos conjuntamente, manifestando que «representan todos los derechos en la comunidad hereditaria causada por el fallecimiento de Don J. M. M.» vendieron la finca al comprador.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1 a su cargo en base a los siguientes:

#### Antecedentes de hecho

I

G. R., J. M. presentó en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, provincia de Cádiz, escritura de herencia autorizada por Francisco Javier Manrique Plaza el día 21/06/2019 con el número 1742/2019 de su protocolo.

## II

En virtud de lo anterior se efectuó dicha presentación el día 21/06/2019 bajo el asiento de presentación número 11 del Diario de Operaciones número 156 del mencionado Registro, aportado el veintisiete de Julio de dos mil diecinueve.

## III

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, artículo 20 de la Ley Hipotecaria –Principio de Tracto Sucesivo– y 1396 del Código Civil resulta que no se practica la inscripción del documento referenciado por los motivos que se indican: La finca registral 17.431 aparece inscrita en el Registro –inscripción 3.ª– a favor de doña A. S. C. para su sociedad conyugal de gananciales con don J. M. M. Fallecido este último, con carácter previo a la transmisión que se formaliza en el título presentado, es preciso liquidar en el mismo título la sociedad de gananciales disuelta, para que el cónyuge supérstite y los herederos del finado puedan transmitir los derechos que le corresponden sobre la finca transmitida. Al cónyuge supérstite, derechos tanto en la comunidad post-ganancial como en la comunidad hereditaria y a los herederos derechos exclusivamente en esta última. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria –Principio de Tracto Sucesivo– y 1396 del Código Civil.

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión, conforme al 42.9 de la Ley Hipotecaria, por no haberlo solicitado.

Esta nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Óscar Eimil Trasancos registrador/a de Registro Propiedad de Jerez de la Frontera 1 a día cinco de agosto del año dos mil diecinueve.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, interpuso recurso el día 13 de agosto de 2019 en el que alegaba lo siguiente:

## «Alegaciones:

Primera.–La calificación afirma en el primer antecedente de hecho que se trata de una escritura de herencia, cuando es, y así se califica la misma por el Notario autorizante, una escritura de compraventa en comunidad hereditaria.

Segunda.–Se afirma igualmente en el fundamento de derecho de la calificación que la "finca registral 17.431 aparece inscrita en el Registro-Inscripción 3.º, a favor de doña A. S. C. para la sociedad conyugal de gananciales con don J. M. M.". Sin embargo, en la nota registral continuada solicitada por el notario autorizante y que está incorporada a la escritura, en la que consta textualmente:

"Titulares registrales (...) S. C., A. M. M., J. 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial".

Este detalle, aunque parece tener poca importancia, es en el que se basa la calificación negativa cuando se afirma que por ello "es preciso liquidar en el mismo título la sociedad de gananciales disuelta, para que el cónyuge superviviente y los herederos del finado puedan transmitir los derechos que le corresponden sobre la finca transmitida. Al cónyuge superviviente, derechos tanto en comunidad post-ganancial como en la comunidad hereditaria y a los herederos derechos exclusivamente en esta última. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria –Principio de Tracto Sucesivo– y 1396 del Código Civil".

Tercera.–Pues bien, el único apoyo de esta calificación es el Artículo 20 de la Ley Hipotecaria (relativo al principio de tracto sucesivo) sin más y el Artículo 1396 del Código Civil (relativo a la liquidación de la sociedad de gananciales).

Ignora pues la calificación la existencia reconocida en el propio Artículo 20 de la Ley Hipotecaria del Tracto Sucesivo abreviado y singularmente en el caso de las compraventas en comunidad hereditaria realizadas por el cónyuge y herederos del causante titular, o por el cónyuge titular y los herederos de su esposo, estando el bien inscrito a su nombre con carácter ganancial.

Cuarta.–De las diversas Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado, que se han ocupado de la materia, extractamos parcialmente el fundamento de derecho 5 de la muy reciente de 3 de julio de 2019 (BOE núm. 178, de 26 de julio de 2019) cuando afirma:

"A tales efectos no puede desconocerse la especial posición de la viuda respecto de la comunidad postganancial y la existencia de facultades dispositivas conferidas en el testamento como legataria, circunstancia ambas relevantes a la hora de dilucidar si en el caso concreto podría o no disponer del bien de la comunidad postganancial de que se trata, sin necesidad de la previa liquidación y adjudicación de los bienes que se integran (cfr., por todas la Resolución de este Centro Directivo de 10 de diciembre de 2012, según la cual cabe disponer de los bienes concretos de una comunidad postganancial, sin necesidad de su previa liquidación, siempre y cuando el acto sea otorgado por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien)."

En el mismo sentido se pronuncian varias Resoluciones del Centro Directivo, resaltando por todas, la citada de 10 de diciembre de 2012 y aquellas a las que la misma se refiere.

Quinta.–Pero es que, este principio de tracto sucesivo abreviado está consagrado en la doctrina de la DG desde tiempo inmemorial y así podemos citar Resoluciones desde la, muy antigua, de 13 de junio de 1934, y siguiendo con la de 16 de septiembre de 1947, 17 de mayo de 1957, 20 de septiembre 1967, 9 de mayo de 1988, 25 de febrero de 1999, 20 de junio de 2001, 4 de enero de 2002, 5 de enero de 2002, 14 de mayo de 2003, y las ya recientes de 2 de diciembre de 2011, 25 de abril de 2018 y la antes citada de 3 de julio de 2019.

En todas ellas se admite el tracto sucesivo comprimido o abreviado amparándose en lo establecido en los párrafos tercero y siguientes del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y muy especialmente las citadas Resoluciones de 3 de julio de 2019 y 25 de abril de 2018, que se refieren a compuestos sustancialmente idénticos al formalizado en la escritura calificada.

Sexta.–No es, por tanto, necesaria ninguna liquidación previa de la comunidad de gananciales disuelta por fallecimiento del marido ya que la escritura se otorga por el titular registral y los herederos del fallecido agotando la titularidad completa del bien vendido, y produciéndose un supuesto evidente de tracto comprimido o abreviado.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 16 de agosto de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1396 del Código Civil; 1, 3, 8, 17, 18, 19 bis, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 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 2 de febrero de 1983, 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 9 de octubre de 1998, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 20 de julio y 1 de octubre de 2007, 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 de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la cual los vendedores manifiestan que les pertenece la finca, a la viuda en su calidad de titular registral de la comunidad posganancial, y a todos, como únicos herederos y legataria del usufructo universal del otro titular registral, esposo de ésta.

El registrador suspende la inscripción por falta de tracto sucesivo, ya que previamente es preciso liquidar en el mismo título la sociedad de gananciales disuelta, para que el cónyuge supérstite y los herederos del finado puedan transmitir los derechos que les corresponden sobre la finca transmitida, de manera que correspondan al cónyuge supérstite, derechos tanto en la comunidad post-ganancial como en la comunidad hereditaria y a los herederos derechos exclusivamente en esta última.

El notario recurrente alega lo siguiente: que en la calificación se hace referencia a una escritura de herencia cuando se trata de una de compraventa, tal como ha sido calificada por el notario; que en el Registro la finca figura inscrita a nombre de ambos cónyuges como titulares para su sociedad de gananciales, y no solo a nombre del esposo de la vendedora con carácter ganancial, tal como se desprende de la calificación; que estamos ante un caso de tracto sucesivo abreviado, y, singularmente en el caso de las compraventas en comunidad hereditaria realizadas por el cónyuge y herederos del causante titular, o por el cónyuge titular y los herederos de su esposo, estando el bien inscrito a su nombre con carácter ganancial; que cabe disponer de los bienes concretos de una comunidad postganancial, sin necesidad de su previa liquidación, siempre y cuando el acto sea otorgado por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien.

2. Previamente, en cuanto a la exposición de los hechos en la nota de calificación, que relata que se ha presentado una escritura de herencia, ciertamente que del expediente y del resto de la nota, resulta clara la apreciación de que estamos ante una escritura de compraventa, y de hecho, la calificación entiende los fundamentos referidos a una escritura de compraventa, por lo que se considerará que estamos ante un mero error material que no afecta a la resolución del expediente.

3. 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, estando las fincas transmitidas, inscritas 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).

Solo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito

hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

4. En cuanto al citado requisito del tracto sucesivo, también este Centro Directivo ha recordado de forma reiterada su doctrina en esta materia: «(...) ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido. Ahora bien, hay que aclarar que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente. En estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador. En este sentido, la ya clásica Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 1946 reconoce que «las excepciones al mismo principio que han encontrado acogida, especialmente en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se refieren más bien al aspecto formal o adjetivo de cierta clase de asientos que al sustantivo o material de las transmisiones en ellos contenidas, en cuanto el texto de 1909 y el reformado, estiman innecesaria la previa inscripción a favor de personas cuyo consentimiento o actuación son indispensable, pero sin privar al registrador de la facultad de calificar la capacidad de las mismas, la legitimación de los actos y el enlace de las sucesivas transferencias»».

5. Como ha quedado expuesto, en el presente caso los vendedores son los únicos herederos de uno de los titulares registrales. El registrador expresa en su calificación que se produce una alteración del principio de tracto sucesivo porque es preciso liquidar la sociedad de gananciales disuelta, para que el cónyuge supérstite y los herederos del finado puedan transmitir los derechos que les corresponden sobre la finca transmitida, de manera que se transmitan previamente al cónyuge supérstite, derechos tanto en la comunidad post-ganancial como en la comunidad hereditaria y a los herederos derechos exclusivamente en esta última, para que estos puedan, a su vez, transmitir la totalidad a un tercero.

En primer lugar, como regla general, la liquidación de la sociedad conyugal disuelta por fallecimiento de uno de los cónyuges compete en exclusiva al viudo y a la totalidad de los herederos del cónyuge premuerto, actuando por unanimidad, porque sólo la totalidad de los miembros de la comunidad hereditaria representa la titularidad de la

parte de la masa ganancial que corresponde al premuerto, lo que se cumple en este supuesto.

En segundo lugar, respecto a la necesidad de la previa liquidación de la sociedad de gananciales disuelta, como ya estableció la antigua Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 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.

Disuelta la sociedad de gananciales, como igualmente ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (cfr., entre otras, Resolución de 9 de octubre de 1998), pero no liquidada, en tal situación, 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, en su caso, 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 de ellos se le adjudiquen en las citadas operaciones liquidatorias.

Por lo que concierne a la falta de liquidación de la sociedad conyugal como operación preparticional, debemos señalar que, 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, es de destacar 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.

Es decir, 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.

6. 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. 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». Con base en lo expuesto queda justificado el tracto abreviado sin necesidad de otorgamiento de ninguna otra escritura.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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, 7 de noviembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.