

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14848** RESOLUCION de 9 de mayo de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Manuel Sagardía Navarro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Sevilla a inscribir una escritura de ratificación de documento privado, en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don Manuel Sagardía Navarro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1, de Sevilla, a inscribir una escritura de ratificación de documento privado, en virtud de apelación del recurrente.

#### HECHOS

##### PRIMERO

Doña Joaquina Pérez López, con consentimiento de su esposo don José Gutiérrez Pérez, adquirió, con carácter ganancial, una finca rústica. Dicha adquisición fue inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Sevilla, siendo la finca registral número 3.626 del Ayuntamiento de Coria del Río. El día 6 de octubre de 1964, mediante documento privado, don Joaquín Gutiérrez Pérez, hijo de los esposos citados, en representación de sus padres vendió a don Juan Antonio Fernández Sánchez una porción de terreno de 173,60 metros cuadrados, procedente de la finca referida.

Doña Joaquina Pérez López falleció el 29 de enero de 1973, y don José Gutiérrez Pérez el 1 de septiembre de 1983; ambos habían otorgado testamento el día 20 de junio de 1962, ante el que fue Notario de Coria del Río don Luis Bollaín Rozalem. En cada uno de los testamentos se institúan herederos por iguales partes a sus cinco hijos, no nombrándose albacea ni contador-partidor.

El día 20 de abril de 1979 don José Gutiérrez Pérez y sus cinco hijos otorgan escritura de poder, conjuntamente y cada uno para sí, apoderando a don Joaquín y don Fernando Gutiérrez Pérez, mancomunadamente, y facultando a los apoderados para el otorgamiento de documento público necesario para que los compradores de las parcelas pudieran obtener la inscripción de su adquisición en el Registro de la Propiedad y, al mismo tiempo, ratificaron todas las actuaciones que se habían producido respecto de la finca número 3.626 del Ayuntamiento de Coria del Río en el Registro de la Propiedad número 1 de Sevilla.

Actuando el poder conferido, don Joaquín y don Francisco Gutiérrez Pérez, fallecido su padre, como transmitentes, y don Juan Antonio Fernández Sánchez, como adquirente, otorgaron escritura de segregación y elevación a público del documento privado de compraventa ante don Manuel Sagardía Navarro, como Notario de Coria del Río, el día 22 de mayo de 1984, en donde, por error, se rescña como número de la finca registral el 3.627, cuando en realidad es la 3.626, como se ha señalado, y describiéndose la misma en la forma que consta en el Registro de la Propiedad, que no coincide con la dada en el documento privado.

##### II

Presentada la escritura antes citada en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Sevilla, fue calificada con la siguiente nota: «No practicada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: Primero.—No se acompaña la escritura de poder invocada en el documento privado que se ratifica. Segundo.—El poder que se acompaña, número 365/1979 de la Notaría de Coria del Río, se refiere a la finca 3.626 de Coria del Río, y no a la 3.627, que es de donde se efectúa la segregación y posterior ratificación de la venta de la porción segregada, y Tercero.—No concurrir el requisito de la suscripción por los propios causantes del documento privado ratificado, que exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en el número 1 de su penúltimo párrafo, en relación con el 1.227 del Código Civil. Y, siendo insubsanable este último, se deniega dicha inscripción, sin que pueda tomarse anotación preventiva, no solicitada por otra parte.—Sevilla, a 19 de agosto de 1986.—El Registrador.—Firmado Joaquín Lanzas Galvache».

##### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra el punto tercero de la expresada nota y alegó: Que se parte del

hecho, implícitamente reconocido por la nota de calificación de la plena validez civil del acto de transmisión de la propiedad de la finca, pues concurren los requisitos que exigen los artículos 1.262 y 1.445 del Código Civil. Respecto al consentimiento de la parte vendedora, el documento privado se otorgó por don Joaquín Gutiérrez Pérez en representación de sus padres, que eran los titulares registrales, y, si bien no constaba documentalmente el poder, el Código Civil, en el artículo 1.710, admite que el mandato expreso pueda concederse verbalmente, de forma que el documento público de poder es «forma de valer», no «forma de ser». Dicho Código admite la ratificación tácita en el artículo 1.727, y es evidente que del poder otorgado el día 20 de abril de 1979, resulta la ratificación expresa en cuanto al acto dispositivo, y tácita en cuanto al documento privado elevado a público, y la falta de consentimiento uxoris es suplida por la firma de todos los herederos de doña Joaquina Pérez López, produciéndose una confirmación regulada en los artículos 1.309 y siguientes del Código Civil. Si el consentimiento tácito de don José Gutiérrez Pérez fuere considerado insuficiente, además el acto de elevación a público del contrato privado ha sido consentido por los herederos de los esposos, como únicos sucesores de los mismos, en los cuales, como ha señalado reiteradamente la doctrina y la jurisprudencia, se concentra toda la facultad dispositiva, durante el tiempo en que no se hayan adjudicado los bienes de la herencia. La Ley Hipotecaria y el Reglamento confirman esta facultad dispositiva de los herederos en conjunto antes de hacer la partición, a efectos de lograr la inscripción de los actos, y el Código Civil atribuye esta facultad dispositiva a los herederos en el artículo 661: facultad que puede ejercitarse bien enajenando directamente los bienes (artículo 209, 1.º del Reglamento Hipotecario), bien reconociendo que el acto dispositivo se realizó en vida del causante, elevando a público el documento privado, el cual puede ser calificado, según la doctrina, como negocio de fijación jurídica, que tiene doble significado de fijar entre las partes, con carácter definitivo, el contrato y de dar cumplimiento a la obligación exigida por el artículo 1.280, 1.º del Código Civil, y están obligados los causantes a cumplir esta formalidad (artículo 1.279), siendo transmisible a los herederos, según resulta de los artículos 1.255 y 1.257 de dicho Código. Que el criterio del apartado tercero de la nota de calificación obedece a una inadecuada valoración del principio de tracto sucesivo, al que se da carácter sustantivo, que implica una confusión de dicho principio con la facultad de disponer y con la referencia al artículo 1.227 del Código Civil se añade una exigencia que no está en la Ley. Así pues, hay que significar: A) Que el principio de tracto sucesivo tiene carácter formal, así lo entiende la doctrina registral e insiste en dicho carácter la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1944 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 1939. En el supuesto contemplado, el acto dispositivo entre las partes cumple las exigencias del tracto sucesivo, puesto que los transmitentes son los titulares registrales. B) El principio de tracto sucesivo es distinto de la facultad de disponer. Dicho principio sólo exige del Registrador la comprobación de que el acto dispositivo procede del titular registral o que ha sido realizado en su nombre por persona legitimada para ello, y la nota de calificación parece olvidar esta última posibilidad prevista en el párrafo 1.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es cierto que el documento privado protocolizado no está firmado por el titular registral, sino por una persona en su representación, por ello la nota presenta una cierta ambigüedad, ya que directamente no califica el supuesto contenido en la escritura de referencia. Del texto de la nota resulta implícito que, fallecido el titular registral, sólo es admisible la vía del número 1, párrafo quinto, del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que se considera una interpretación rigorista y literal de dicho artículo, y no es adecuada a una interpretación que atiende simultáneamente al Código Civil y a la legislación hipotecaria. El artículo 20, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria contempla dos supuestos: a) Imposición del titular registral, cabiendo la ratificación del documento privado por los herederos, conforme establece el número 1 del párrafo quinto de dicho artículo; b) disposición en nombre del titular registral estando desarrollada esta posibilidad en el párrafo 4.º del citado artículo 20, en relación con el último inciso del párrafo 1.º. Este inciso al decir «en nombre», según la doctrina, tiene un alcance más amplio al incluir en el párrafo cuarto a todas las personas que ostenten legitimación específica para realizar el acto dispositivo, y así, implícitamente, lo que la nota de calificación está afirmando es que los herederos no son personas legitimadas para verificar el acto dispositivo sin previa inscripción a su favor. Que la cuestión a resolver es si los herederos son personas legitimadas para realizar actos dispositivos en nombre del titular registral. Criterios de economía registral han dado origen a lo que la doctrina ha llamado supuesto de tracto sucesivo abreviado y a modalidades de aplicación del tracto, estando entre estas últimas la de

reconocimiento legal de la in necesidad de la previa inscripción a favor de los herederos para inscribir los actos dispositivos otorgados conjuntamente por ellos (artículo 209-1 del Reglamento Hipotecario). Así, en el artículo 42-6 de la Ley Hipotecaria se considera que el derecho hereditario *in abstracto* no es susceptible de inscripción, sino sólo de anotación preventiva, y, partiendo de esto, el Reglamento Hipotecario modaliza el tracto sucesivo, tal como hemos dicho, establece el artículo 209-1 de dicho Reglamento. Este precepto reglamentario viene a recoger un criterio ampliamente mantenido por la jurisprudencia registral en las Resoluciones de 4 de abril de 1905, 26 de enero de 1906, 19 de noviembre de 1920, 30 de abril de 1935, 30 de junio de 1947, 20 de enero de 1958, 22 de mayo y 3 de junio de 1986, entre otras. También el Tribunal Supremo sigue el mismo criterio, como resulta de la sentencia de 21 de abril de 1970, que cita como conformes la de 30 de abril de 1935 y 15 de marzo de 1945. La conclusión derivada de esta doctrina legal y jurisprudencial es doble: Primero.—De una parte, la posibilidad de disponer en nombre del titular registral viene determinada temporalmente por el espacio comprendido entre la práctica del asiento de inscripción a favor del titular hasta que, caso de fallecimiento del mismo, después de la liquidación y adjudicación de su patrimonio se produce un nuevo asiento de inscripción a favor del adjudicatario, que deviene nuevo titular registral, y Segundo.—De otra parte, sin necesidad de hacer la partición pueden disponer directamente: a) Respecto de los bienes que los hermanos Gutiérrez Pérez han de recibir de su madre por aplicación directa de la doctrina contenida en las Resoluciones de 22 de mayo y 3 de junio de 1986, sin olvidarse que el viudo tácitamente ha ratificado las ventas efectuadas, y b) Respecto de los bienes que dichos hermanos han de recibir de su padre, conforme a la doctrina que resulta de lo dispuesto en el tan citado artículo 209-1 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 661 y 1.001 del Código Civil. A la vista de lo anterior, no se comprende que los herederos no puedan reconocer la plena eficacia de un acuerdo dispositivo realizado en nombre de los titulares registrales por su representante, siendo así que en este caso se respeta formalmente en sus propios términos literales el principio de tracto sucesivo. Que el supuesto de la escritura calificada puede encuadrarse directamente en el párrafo 4.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que los herederos, al elevar a público el documento privado de compraventa, tácitamente ratificado por don José Gutiérrez Pérez, están realizando un acto de liquidación de los caudales relictos de sus padres. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha tenido ocasión de reconocer a estos albaceas la posibilidad de elevar a público contratos verbales celebrados por los causantes (sentencia de 2 de abril de 1955), y que esta facultad dispositiva de los albaceas les corresponde tanto en los casos que le sea concedida por los testadores, como por la Ley (artículo 903 del Código Civil). Ahora bien, cuando no hay albaceas designados, ¿a quién corresponde liquidar el caudal relictos?, nuestro derecho no ha regulado de manera general la administración de la herencia. La doctrina ha entendido que cuando no existe una administración de las específicamente reguladas en el Código Civil ha de entenderse que la delación, por sí sola, atribuye a los llamados herederos las facultades de custodia y administración (artículo 999-3.º del Código Civil), y a la misma conclusión puede llegarse si se sigue la corriente doctrinal que aplica a los supuestos de aceptación pura los artículos de la Sección del beneficio de inventario del Código Civil. La escritura calificada es una escritura de elevación a público un documento privado. Siguiendo el criterio de parte de la doctrina, se puede decir que dicha escritura contiene un reconocimiento asertorio que comprende dos partes: Una parte confesoria, junto con una declaración de voluntad no negocial, y una parte normativa, que contiene una verdadera y propia declaración de voluntad negocial, en virtud de la cual los otorgantes se vinculan para el futuro reforzando *inter partes* la declaración pretérita; afirmando, la doctrina, que en caso de fallecimiento de una de las partes corresponde a los herederos otorgar este negocio o reconocimiento asertorio, y así los considera también legitimados para ello la Resolución de 21 de agosto de 1897. En la escritura calificada los herederos cumplen una doble obligación: Una derivada del artículo 1.225 del Código Civil de sentirse vinculados por el contrato celebrado por su causante, a través de su representante y consiguientemente cumplir la obligación de dar forma pública al documento privado, a fin de dotarle de eficacia respecto de terceros y posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad, y otra, como liquidadores del caudal relictos, separando del mismo un bien que no pertenece al mismo por haber sido enajenado con anterioridad al fallecimiento de los causantes. Los herederos, en dicha escritura, no disponen en propio nombre, sino que reconocen que la disposición tuvo lugar en vida de su causante, y con ello cumplen una obligación derivada de los artículos 1.255 y 1.279 del Código Civil y no puede olvidarse que la legislación hipotecaria excluye de la necesidad de la previa inscripción a favor de los herederos los actos en que estos cumplen una obligación de su causante, como resulta claramente del artículo 213 del Reglamento Hipotecario. Que en cuanto a la mención que la nota de calificación hace del artículo 1.227 del Código Civil, la jurisprudencia y la doctrina unánime están conformes en la indicación de que el principio de tracto sucesivo no tiene ninguna relación con la fehaciencia de la fecha de transmisión, por ello parece poco justificada la referencia que en dicha nota se hace al indicado precepto del Código Civil. De forma que indicar

que el obstáculo que impide la inscripción es que el documento privado no tiene eficacia respecto de terceros en cuanto a su fecha no tiene apoyo legal ni reglamentario. Lo que la legislación hipotecaria exige es que en el momento que se presente a inscribir el acto reúna los requisitos civiles (sustantivos) de validez del acto en sí y que del Registro de la Propiedad no surja ningún obstáculo que impida la inscripción. En el supuesto calificado el acto es civilmente válido y no existe obstáculo del Registro, no se ve la necesidad de acudir al artículo 1.227 del Código Civil, ya que, a los efectos del Registro, el acto tiene fecha fehaciente desde el momento de su protocolización, y, por lo tanto, oponible a terceros y susceptible de inscripción por constar en escritura pública (artículo 3.º de la Ley Hipotecaria). La referencia que la nota hace al citado precepto parece ir dirigida a sugerir una posible falta de buena fe en los otorgantes del documento privado, pero: a) Apreciar la presunción o no de buena fe es un aspecto que escapa tanto al Notario como al Registrador (Resolución de 19 de noviembre de 1985, entre otras), y b) Que la exigencia de la fecha fehaciente al documento privado no lo exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de abril de 1955, ha admitido que el albacea facultado para vender puede formalizar un contrato verbal, y no se puede olvidar que los herederos, actuando conjuntamente, están facultados legalmente para vender. De otra parte, es una exigencia inútil, ya que los efectos respecto de terceros sólo se van a producir, civilmente, desde la fecha de la escritura a elevación a público y, registralmente, desde la fecha de inscripción (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria).

## IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó que hay que considerar: 1.º) Es cierto que la fecha consignada en el documento privado es la de 6 de octubre de 1964, pero no es menos cierto que su fehaciencia arranca, como se desprende del artículo 1.227 del Código Civil, de la fecha de la escritura calificada, el 22 de mayo de 1984, casi veinte años después; 2.º) que, si bien, en el documento privado de venta se alude a una representación, lo cierto es que la misma no sólo no se acredita, sino que ni siquiera existió, y 3.º) aunque pudiera estimarse la existencia de un mandato verbal, permitido por el artículo 1.710 del Código Civil, no debe olvidarse que el documento privado, además, comprende una segregación que no se formaliza sino en la escritura de ratificación, por lo que mal puede procederse a ello en esta última si los herederos otorgantes no tienen inscrita la finca matriz a su nombre en el Registro de la Propiedad por exigencias del principio de tracto sucesivo, que se darían incluso sino mediara la segregación. Por tanto, como la finca matriz era ganancial, es preciso liquidar la sociedad conyugal, adjudicarla a los herederos y una vez inscrita a nombre de los mismos, proceder éstos a la oportuna segregación. De otra forma carecen de legitimación registral, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Pero, además, al no existir representación acreditada, no se cumplen las exigencias del artículo 1.280 del Código Civil, máxime si se considera que el poder acompañado de 1979 se había extinguido conforme al artículo 1.732 del mismo Código, en cuanto al otro causante al ocurrir su óbito en 1983 y aparecer la escritura otorgada en 1984. Que el recurrente se olvida que la madre de los otorgantes de la escritura de segregación y venta había fallecido en 1973 y que, respecto del padre, aunque se acredita su representación, ésta se había extinguido, como se ha dicho, por su fallecimiento cuando el otorgamiento de la escritura calificada tuvo lugar. Que en el caso contemplado se dan las circunstancias del número 5 del artículo 1.280 del Código Civil, que exige el documento público para los poderes contemplados en el mismo. Por lo tanto, el acto dispositivo sería válido, pero no sería inscribible, y es que el principio de tracto sucesivo, al par que una exigencia del de legitimación registral, es un presupuesto del de fe pública registral. Así pues, don Joaquín Gutiérrez Pérez cuando otorga el documento privado, actúa en nombre y representación de sus padres, al no acreditarse ésta, no estamos, registralmente, en el campo de la representación, sino en el de la ratificación o confirmación, o sea, en el ámbito del número 1.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria invocado en la nota recurrida. Que es indudable, en virtud de lo anterior, al no estar firmado el documento privado por ambos causantes, no puede soslayarse la previa inscripción a favor de los herederos de los mismos o del que de ellos corresponda. Por tanto, la relación entre los artículos de la Ley Hipotecaria y 1.227 del Código Civil es evidente. La Ley Hipotecaria no excusa de la previa inscripción más que las escrituras de ratificación otorgadas por los herederos, siempre que los documentos privados correspondientes aparezcan firmados por él o los causantes, en otro caso es necesaria la previa inscripción, pues, si no fuera así, los que no estuvieran incurridos en el supuesto contemplado en dicho artículo 20-1.º de la Ley Hipotecaria recibirían extrañamente un trato más favorable. Lo que se afirma es que los herederos no están legitimados registralmente sin esa previa inscripción. Que el caso objeto de este recurso trata de actos dispositivos realizados por los causantes representados verbalmente, representación que no se acredita y que se ven ratificados por los herederos, previa segregación de la finca vendida, operación que es llevada a cabo en la escritura de ratificación, sin que la finca matriz aparezca inscrita a favor de los mismos. El recurrente se contradice en este punto, de todos modos tanto si el acto de disposición lo realizan los causantes como si

proviene de los herederos es necesaria la previa inscripción a favor de los herederos, teniendo en cuenta lo dispuesto anteriormente. Que la referencia al artículo 1.227 del Código Civil viene impuesta por la propia «ratio» del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, lo cual no quiere decir que el principio de tracto sucesivo tenga que ver con la fehaciencia de la transmisión. El Registrador no sólo califica la validez del acto contenido en el documento, sino también las formalidades extrínsecas del mismo y su adecuada adaptación a las exigencias de la legislación hipotecaria para constituir título inscribible, es decir, en el caso que nos ocupa: 1.º) Documento privado que tenía que haber sido suscrito por los causantes, y 2.º) escritura de ratificación otorgada por los herederos. Y lo primero es lo que falta para que el tracto sucesivo sea respetado. El obstáculo, por tanto, surge del Registro. Quien acude al artículo 1.227 del Código Civil no es el Registrador, es el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por lo tanto en el ánimo del funcionario calificador sólo alienta la defensa de unos posibles terceros que pudieran verse perjudicados. Que, en conclusión: 1.º) La escritura de referencia no excluye la necesidad de previa inscripción a favor de los herederos, por no darse los requisitos del número 1 del artículo 20 de la Ley Hipotecaria; 2.º) tampoco puede considerarse registralmente como un supuesto de representación que llevara consigo tal exclusión, puesto que se alega en el documento privado, pero no se acredita, y 3.º) la segregación que se lleva a cabo en la escritura de ratificación exige por sí misma que la finca matriz figure previamente inscrita a favor de los ratificantes.

## V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla confirmó la nota del Registrador, fundándose en que lo que en este recurso gubernativo se discute es si resulta inscribible un documento privado de compraventa de la parte segregada de un solar, firmado por mandatario verbal de los esposos titulares registrales, y que, fallecidos estos, ha sido elevado a escritura pública por los herederos de ambos, sin previa inscripción a su favor de la finca matriz, de la cual se segregó la parcela enajenada en el referido documento privado, inscripción denegada por el señor Registrador en base a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que sanciona el principio de tracto sucesivo. En que el tracto sucesivo abreviado, como excepción al principio general, no puede aplicarse extensivamente, sino que tiene que encontrar su apoyo legitimador en algún precepto legal o reglamentario del sistema hipotecario. En que, en el presente caso, el supuesto excepcional no puede encontrar apoyo en el párrafo 5.º número 1 del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que choca con el obstáculo insubsanable de la necesidad de la firma en el documento privado de los titulares registrales. En que tampoco cabe cobijar la excepción en el párrafo 4.º del artículo citado, ya que la representación no figura acreditada en el documento privado, elevado a escritura pública. Y por último, en que mal puede procederse a la segregación registral de la parcela transmitida, derivada de la escritura de elevación a documento público del privado de transmisión cuando los herederos otorgantes no tienen previamente inscrita a su favor la finca matriz.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que la cuestión a dilucidar no es la expresada en el auto apelado, sino la de si es posible que los hijos y herederos de don José Gutiérrez Pérez y su esposa, como liquidadores de la sociedad de gananciales de los cónyuges titulares registrales de la finca, puedan, respecto de esta finca ganancial, reconocer el carácter traslativo de la propiedad del documento privado, firmado por don Joaquín Gutiérrez Pérez, como representante de los cónyuges, y el comprador don Juan Antonio Fernández Sánchez, en base a lo dispuesto en el artículo 20, párrafo 4.º de la Ley Hipotecaria, en relación con el último inciso del párrafo primero del mismo artículo. Que la argumentación del recurso presentado discurre por la vía de considerar a los hermanos Gutiérrez Pérez liquidadores de la sociedad de gananciales y de las herencias de los expresados cónyuges, y como tales, detentadores de la plena facultad de administrar y disponer, actuando de común acuerdo sobre la finca transmitida. Toda disolución de la sociedad de gananciales origina la necesidad de su liquidación (artículos 1.344 y 1.396 del Código Civil). La necesidad de liquidación, aunque no se opere materialmente o se retrase, origina un cambio de régimen de los bienes y la masa patrimonial (bienes y deudas) sigue existiendo y de ella son titulares sus herederos. Estos, en cuanto titulares, no varían la posición que tenían los cónyuges fallecidos pues su derecho se sigue refiriendo a una cuota del total patrimonio, por lo que existe una verdadera continuación de la situación anterior. Esta es la tesis mantenida por el Tribunal Supremo en Sentencia de 6 de diciembre de 1968 y la Dirección General de los Registros del Notariado en Resoluciones de 22 de mayo y 3 de junio de 1986. La liquidación de la sociedad de gananciales comprende tres momentos o fases: La fijación o determinación del activo y del pasivo; la de liquidación propiamente y la división del activo líquido. Esta actividad corresponde a los herederos de los cónyuges, en cuanto liquidadores de la sociedad de gananciales de sus padres. Los liquidado-

res, como plenos detentadores de la facultad de gestión y disposición, han efectuado el negocio de fijación de determinar que el bien, la finca a que se refiere el documento privado, había salido de la sociedad de gananciales, y, consiguientemente, no integraba el activo de la misma, y, en segundo lugar, han efectuado una operación de liquidación en sentido estricto y han cumplido una deuda de los causantes (artículo 1.279 del Código Civil) y para ello han procedido a la segregación de la parcela transmitida de aquella finca matriz de la que procedía; acto de segregación para el que se encuentran legitimados en cuanto detentadores de la total facultad de administración y disposición sobre la finca. Así pues, el artículo 20, párrafo 4.º de la Ley Hipotecaria excluye expresamente de la necesidad de la previa inscripción a los liquidadores, y entre ellos ha de incluirse a los liquidadores de la sociedad de gananciales. Que, subsidiariamente, para el supuesto que no se admitiese lo expuesto anteriormente, se llegaría al mismo resultado considerando que al elevar a público el documento privado está realizándose un reconocimiento de dominio a favor de don Juan Antonio Fernández Sánchez, reconocimiento efectuado por quien tiene plena facultad de disposición sobre el bien, como resulta de las Resoluciones antes citadas y de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de mayo de 1945; y la innecesidad de la partición previa, como exigencia derivada del principio de tracto sucesivo, resulta de lo dispuesto en el artículo 209, apartado 1 del Reglamento Hipotecario. Que, por último, es preciso rechazar los dos motivos nuevos de denegación de la inscripción expuestos por el Registrador de la Propiedad en su informe: Falta de legitimación para practicar la segregación y falta de ratificación del artículo 1.259 del Código Civil, pues no están en la nota de calificación, y no pueden ser tenidos en cuenta en esta instancia, según reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 392, 661, 1.224, 1.231, 1.257, 1.259, 1.279, 1.280-1.º, 1.410 y 1.710 del Código Civil; 20, 42-6.º y 46 de la Ley Hipotecaria; 105, 140, 166-1.º y 209 del Reglamento Hipotecario, las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1945 y 11 de mayo de 1898 y la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1957.

1. El presente recurso se plantea en relación con la procedencia de la inscripción de una escritura pública en la que los apoderados de los únicos herederos de los titulares registrales (marido y mujer) ratifican y elevan a documento público la segregación y venta hecha en documento privado, en vida de los causantes y en su nombre y representación (sin que el poder para esta venta privada resulte acreditado). La única cuestión que se ha planteado es si el hecho de tratarse de un documento privado de venta no inscrito por los propios causahabientes es motivo suficiente para denegar la inscripción de acuerdo con lo previsto en el artículo 20-5.º-1 de la Ley Hipotecaria.

2. Si, como estima el Registrador y confirma el Auto apelado, fuera necesaria la previa inscripción del derecho de las personas que, en el presente caso, han realizado actos que afectan al dominio de la finca inscrita, la calificación nunca podría ser la de que procede la denegación de la inscripción por impedirlo un defecto subsanable. Conforme al artículo 105 del Reglamento Hipotecario, lo que procedería sería únicamente suspender la inscripción por defecto subsanable ya que del propio título presentado resulta que los sujetos disponentes alegan ser causahabientes del titular inscrito.

3. Las partes de un contrato que tenga por objeto la transmisión o modificación de derechos reales sobre bienes inmuebles pueden complerse recíprocamente a llenar la forma pública (cfr. artículos 1.279 y 1.280-1.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.

4. 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 unidad 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 tiene 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. artículos 661 y 1.257 del Código Civil).

5. En consecuencia, si quienes por los herederos otorgaron la escritura de reconocimiento y elevación a escritura pública del documento privado de venta tenían poder vigente suficiente al efecto, y si se acredita debidamente por el título de la sucesión hereditaria que los representados eran los únicos herederos de los titulares registrales del bien sobre el que recayeron los actos de segregación y venta solemnemente reconocidos -cuestiones una y otra que no se plantean en el presente recurso- es indudable que sin necesidad de una previa inscripción de la adjudicación particional relativa al bien concreto, procede la inscripción de los actos modificativos o traslativos reconocidos, sin que incumba a este Centro directivo señalar ahora el modo formal en que las distintas vicisitudes incluidas las sucesorias, debidamente acreditadas, han de quedar reflejadas en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la nota del Registrador en cuanto al defecto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 9 de mayo de 1988.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**14849** *ORDEN 413/38422/1988, de 23 de mayo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Territorial de Granada, dictada con fecha 17 de marzo de 1988, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Bruno Jiménez Cabrera.*

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Audiencia Territorial de Granada, entre partes, de una, como demandante, don Bruno Jiménez Cabrera, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra Resolución del Ministerio de Defensa de 9 de octubre de 1985, sobre denegación de ascenso a Capitán, se ha dictado sentencia con fecha 17 de marzo de 1988, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Estimar el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Bruno Jiménez Cabrera, Teniente de Infantería de la Escala de Complemento, con destino como Juez en el Juzgado Militar eventual de plaza número 19 de Granada, contra la Resolución del Ministerio de Defensa de fecha 9 de octubre de 1985, desestimatoria del recurso de alzada deducido contra la del General Director de Personal del MASPE, de fecha 25 de junio del mismo año, que denegó al recurrente su petición de ascenso a Capitán, y anula dichas Resoluciones por no aparecer conformes a derecho, y en su lugar se reconoce al recurrente su derecho a que se le ascienda a Capitán de la Escala de Complemento, con antigüedad y efectos económicos desde el 21 de mayo de 1985, en que formuló la solicitud pertinente, y el de continuar ocupando su actual destino; sin expresa imposición de costas.

Así por esta nuestra sentencia, juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956 y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Madrid, 23 de mayo de 1988.-P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmos. Sres. Subsecretario de Defensa y General Jefe del Mando Superior de Personal del Ejército.

**14850** *ORDEN 413/38428/1988, de 23 de mayo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid, dictada con fecha 16 de junio de 1987, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Florentino Cabrero de Frutos.*

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Audiencia Territorial de Madrid, entre partes, de una, como demandante, don Florentino Cabrero de Frutos, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra Resolución de 26 de noviembre de 1985, sobre aplicación a Mutilados en retribuciones del artículo 20 de la Ley 5/1976, de 11 de marzo, se ha dictado sentencia con fecha 16 de junio de 1987, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Florentino Cabrero de Frutos, en su propio nombre y representación, contra la denegación presunta y contra las Resoluciones del Ministerio de Defensa, por las que se desestimaba la petición del actor, en su condición de Caballero Mutilado Permanente, de percibir las retribuciones básicas en la misma cuantía establecida para los de su mismo empleo en situación de actividad, debemos declarar y declaramos la conformidad de las Resoluciones recurridas con el ordenamiento jurídico. Sin costas.

Esta Resolución es firme y frente a la misma no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de los extraordinarios de apelación y revisión en los casos y plazos previstos en los artículos 101 y 102 de la Ley de la Jurisdicción.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Madrid, 23 de mayo de 1988.-P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmos. Sres. Subsecretario de Defensa y General Director de Mutilados.

**14851** *ORDEN 413/38446/1988, de 23 de mayo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional dictada con fecha 14 de marzo de 1988 en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don José Ortiz Ruiz.*

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don José Ortiz Ruiz, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la Resolución de 11 de diciembre de 1985, que denegaba la declaración de nulidad de la Orden de 5 de febrero de 1985, sobre retroacción de los efectos de su integración en la reserva activa, se ha dictado sentencia con fecha 14 de marzo de 1988, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Primero.-Que debemos desestimar y desestimamos el presente recurso número 315.605 interpuesto por don José Ortiz Ruiz, contra la desestimación del recurso de reposición formulado frente a la Resolución de 11 de diciembre de 1985, que denegaba la declaración de nulidad de la Orden de 5 de febrero de 1985, en cuanto a los efectos económicos de su pase a la situación de reserva activa, actos que se confirman por ser ajustados a derecho.

Segundo.-No hacemos una expresa condena en costas. Así, por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido en su momento a la oficina de origen a los efectos legales junto con el expediente, en su caso, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Madrid, 23 de mayo de 1988.-P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. Subsecretario de Defensa.

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**14852** *RESOLUCION de 9 de junio de 1988, del Instituto Español de Comercio Exterior (ICEX), por la que se acuerda la convocatoria de 24 becas individuales para la realización de prácticas de Comercio Exterior en el extranjero.*

En el marco de sus actividades de formación, el Instituto Español de Comercio Exterior (ICEX) convoca el presente concurso con objeto de adjudicar 24 becas individuales para la realización de prácticas de comercio exterior en el extranjero.