

la comunidad hereditaria no tiene personalidad jurídica, es preciso un titular determinado registrar sin que quepa titular indeterminado. Esto no tiene mucho sentido, pues no hay inconveniente para constatar una obra nueva que actualiza la descripción de una finca otorgada por todos los interesados, legalmente determinados, haciendo constar el fallecimiento del titular registral. Que lo contrario es imponer a los interesados unos gastos que no tienen que soportar, y obligarles a seguir un camino jurídico cuando en realidad aún no tienen decidido el futuro jurídico de la finca. Que hay múltiples supuestos de titularidades indeterminadas en nuestro derecho y en las que son inscribibles los actos de disposición sobre las fincas sobre las que aquéllas recaen: Ausentes, herencias condicionales, fideicomisarios y otros. B. Que en cuanto al segundo defecto, no tiene sentido pedir justificación del pago del impuesto, pues habiendo sido presentada en el año 93 o se halla pendiente de despacho o fue declarado exento. Que en cualquier caso no hay que acompañar justificante alguno porque puede no haberlo. Que no hay que olvidar que copia auténtica de la escritura calificada fue presentada en Hacienda.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que tratándose de una modificación hipotecaria, obra nueva, es preciso para cumplir el principio de especialidad (artículos 9, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria, y 51.6 del Reglamento Hipotecario), determinar exactamente la naturaleza y extensión del derecho que se inscribe, como se consagra, entre otras, en las Resoluciones de 2 de febrero de 1963, 4 de julio de 1984 y 30 de junio de 1987, y siendo proindiviso con porciones ideales de cada condueño con datos matemáticos que permita conocerla (artículo 54 del Reglamento Hipotecario). Que conforme a la doctrina contenida en la Resolución de 12 de diciembre de 1935, en el caso contemplado para declarar una obra nueva sólo pueden hacerla los dueños de la finca, es decir, como tales herederos adjudicársela concretando la cuota de cada uno y declarando dicha modificación. Que según el Notario, éste sería un caso de tracto abreviado como aceptó la Resolución de 14 de enero de 1993, pero el documento de que se trata en este caso no se dispone de la finca a favor de tercero, sino que solicitan la inscripción de la obra nueva a favor de ellos mismos, sin precisar las cuotas que les corresponden y en qué proporción. Que si se accediera a lo solicitado habría una inscripción a favor de cuatro titulares sin más, con lo que se quebraría el principio de especialidad, infringiéndose los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51, 54 y 216 del Reglamento. Que la herencia puede tener acceso al Registro: a. A través de la anotación del derecho hereditario (artículos 42 y 46 de la Ley Hipotecaria) cuando no se hagan adjudicaciones entre los herederos; b. o, por inscripción cuando se adjudiquen bienes o cuotas (artículo 80 del Reglamento Hipotecario). En este caso, no habiéndose solicitado la anotación del derecho hereditario, sólo cabe la inscripción en la forma señalada en el artículo 80 y siguientes del Reglamento Hipotecario, adjudicándose a los herederos los bienes o cuotas indivisas de los mismos a través de la correspondiente escritura de partición. Que tratándose de una herencia es preciso justificar el pago del Impuesto de Sucesiones (artículo 254 de la Ley Hipotecaria), conforme las Resoluciones de 29 de octubre de 1987 y 21 de enero de 1993.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia revocó la nota del Registrador, fundándose en las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1987 y Resolución de 2 de febrero de 1983 y Sentencias de 30 de abril de 1935, 25 de enero de 1943 y 19 de noviembre de 1956.

## VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que hay que señalar las Resoluciones de 22 de diciembre de 1933 y 8 de febrero de 1953. Que en la escritura se declara una obra nueva sobre un bien ganancial y solicitan su inscripción sin determinar la extensión del derecho que pretenden inscribir y las cuotas no están determinadas por la Ley, según el auto, pues sólo indica quiénes son los titulares del derecho que se pretende inscribir y la extensión del derecho sólo compete determinarla a ellos.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392.2, 659, 1.344 y siguientes del Código Civil; 1, 2, 9, 42 y 46 de la Ley Hipotecaria; 51 y 166-1.º del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una declaración de obra nueva realizada sobre un solar inscrito a nombre de persona casada con carácter presuntivamente ganancial, habida cuenta que la escritura correspondiente viene otorgada por el cónyuge del titular registral y por sus herederos. Entiende el Registrador que para ello se precisa la previa partición de la herencia, a fin de saber a quién se adjudica y en qué proporción.

2. Ciertamente, durante la pendencia de la liquidación de la sociedad ganancial disuelta o de la partición hereditaria, los concretos bienes gananciales o relictos no corresponden a los titulares respectivos por cuotas determinadas, sino que aparecen integrados en una masa patrimonial definida por un ámbito propio de responsabilidad y un específico régimen de gestión y disposición, y respecto de la cual se predicen las cuotas de los cónyuges o de los herederos, respectivamente.

Ahora bien, esa inexistencia de cuotas sobre los concretos bienes integrantes de la herencia indivisa o de la sociedad de gananciales disuelta no puede ser obstáculo a su inscripción, en función del artículo 54 del Reglamento Hipotecario; es ésta una norma propia del condominio ordinario y, por lo mismo, no rigurosamente aplicable a esas otras formas de cotitularidad que no recaen sobre bienes individuales, sino sobre patrimonios, cotitularidades plenamente reconocidas y, en ocasiones, minuciosamente regulados por el legislador (cfr. artículos 392-2, 1.344 y siguientes y 659 del Código Civil, 42-6 y 46 de la Ley Hipotecaria y 166-1.º del Reglamento Hipotecario), respecto de las cuales, el reflejo registral (indudablemente posible —artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario—) ha de acomodarse a sus específicas características, de modo que en la inscripción de cada uno de los singulares bienes que las integran, habrán de recogerse las circunstancias necesarias para que quede debidamente expresada la titularidad, naturaleza y extensión del derecho que se inscribe (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), esto es, practicando el asiento a favor de los cotitulares de la masa patrimonial en que aquél se integra, con especificación de sus respectivas cuotas sobre el todo, y, en su caso, de las especiales normas de gestión y disposición que conforme al título resulten aplicables.

3. Por lo demás, no debe ser obstáculo a esta inscripción la previsión legal de que el reflejo registral del derecho hereditario se efectúe por vía de anotación preventiva, previsión que opera respecto la consignación tabular de la participación de cada heredero en el global patrimonio hereditario indiviso, hipótesis diferente del reflejo registral de la completa titularidad de uno de los bienes integrantes de dicho patrimonio (por más que las anotaciones de los derechos hereditarios de todos y cada uno de los llamados a la herencia aproxime sustancialmente ambos supuestos).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 11 de diciembre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

## 810

*ORDEN de 13 de noviembre de 1998 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, real carta de sucesión en el título de Marqués de Montemayor a favor de doña María de la Soledad de Casanova y Barón.*

Visto lo prevenido en el artículo 13 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, de conformidad con los informes emitidos por la Diputación de la Grandeza de España y por la Subsecretaría de este Departamento y de acuerdo con el Consejo de Estado,

Este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q.d.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, real carta de sucesión en el título de Marqués de Montemayor a favor de doña María de la Soledad de Casanova y Barón, por distribución de su madre, doña María de los Dolores Barón y Osorio de Moscoso.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.  
Madrid, 13 de noviembre de 1998.

MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

Ilmo. Sr. Subsecretario.