

registral respecto de dicho título, por lo que, en este concreto apartado, la nota de calificación debe de ser revocada.

Distinta suerte, por el contrario, ha de seguir la segunda objeción que plantea la nota de calificación.

4. Por lo que se refiere a la exigencia de Licencia de Parcelación, o Declaración de Innecesariadad de la misma, bien es cierto que el título calificado contiene una manifestación de las partes en el sentido de que el negocio jurídico en él instrumentado no implicaba la adquisición del uso individualizado de una parte de la finca objeto de dicha escritura (a efectos de lo dispuesto en el art. 66.1.B de la Ley de 17 de diciembre de 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía); pero con anterioridad a la presentación de dicho título en el Registro (prorrogado con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria por el despacho de título previo que será causa de la anotación preventiva de prohibición de disponer, tal y como indica el Registrador en su nota de calificación) ha accedido otro título – con virtualidad tabular-que pone de manifiesto la existencia, a los efectos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de una posible parcelación ilegal que ha motivado la apertura de un expediente sancionador.

Sobre las cuestiones que provoca la toma en consideración, a efectos de la prioridad registral y de la formulación de la nota de calificación por parte del Registrador de títulos presentados en el Diario, este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones, poniendo de manifiesto que la calificación de un documento ha de realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos incompatibles presentados con posterioridad. No es éste –por contra-el caso que nos ocupa, en el que estamos en presencia de un título (la Certificación de la que trae causa la anotación practicada) que ha accedido al registro antes que el título que ha motivado la calificación negativa del Registrador, y que si bien no es un acto administrativo firme, sí que patentiza una situación de hecho (dotada de enorme relevancia por el Real Decreto 1.093/97 como veremos más adelante) y que ha de ser tenida en cuenta por el Registrador en su calificación en aras del cumplimiento de lo establecido por la Legislación Urbanística aplicable.

Por lo demás, este Centro Directivo también ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la eficacia de documentos presentados en los registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro (cfr., por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 2 de enero de 2005). Pero en el caso que motiva el recurso, ocurre que estamos en presencia de un documento (la Certificación Municipal), llamado a provocar un asiento registral (como así ha sucedido) y que es consecuencia de un expediente sancionador en materia urbanística por parcelación ilegal, por lo que se hace necesario que el título que acceda al registro cumpla con aquellos requisitos que imperativamente vengan establecidos por la legislación urbanística para tal finalidad.

La conclusión anterior, por lo demás, resulta claramente avalada por la interpretación conjunta de los apartados tercero y cuarto del artículo 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. En efecto, si la afirmación (en el correspondiente acuerdo municipal) de la existencia de peligro de formación de núcleo urbano, o de posible parcelación ilegal, comporta que el Registrador (que previamente habrá dirigido a la Corporación Municipal la comunicación prevista en el apartado 1.º del citado art. 79) haya de denegar la inscripción de las operaciones solicitadas de manera provisional (en tanto no se presentare en el Registro el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado 5.º del precepto, con efectos de prohibición de disponer), con mayor razón esa denegación se impone necesariamente al Registrador cuando la Corporación Municipal ha remitido al Registro, antes de la presentación del título que formaliza la transmisión, la resolución acordando la incoación de expediente con efectos de prohibición de disponer, pues, en tal caso, no procede la comunicación al Ayuntamiento por parte del Registrador que prescribe el apartado 1 del art. 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. Precisamente porque la finalidad que aquella comunicación trata preventivamente de provocar ya se ha operado.

Por tanto, el Registrador, a la hora de calificar la compraventa presentada al Registro el 2 de septiembre de 2004, habrá de tener en cuenta la Resolución de la Alcaldía presentada el 18 de agosto de 2004, por lo que el título de compraventa calificado negativamente, para que puede acceder al Registro, habrá de contar, necesariamente, con la preceptiva licencia de parcelación o declaración de innecesariadad de la misma, tal y como resulta del artículo 78 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio, en relación con el artículo 66.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, confirmando en sus demás extremos en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Utrera número 1.

## 9283

*RESOLUCIÓN de 13 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Martínez Fernández, contra la negativa del registrador de la propiedad de Pontevedra n.º 1, a inscribir una escritura de protocolización, ratificación y elevación a público de documento privado.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Martínez Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pontevedra, n.º 1, don Juan Carlos González Nieto, a inscribir una escritura de protocolización, ratificación y elevación a público de documento privado.

### Hechos

#### I

El 29 de diciembre de 2003 ante el Notario de Pontevedra, don Eduardo Méndez Apenela fue otorgada escritura de protocolización, ratificación y elevación a público de documento privado en la que intervienen de una parte, D.ª Isabel C. H., don Enrique C. C., don José C. C., D.ª M.ª del Carmen P. H., en su propio nombre y representación de su hija Jessica C. P., y don Santiago C. P., y de otra, don Juan Martínez Fernández.

El documento privado que se eleva público, se había formalizado el 17 de Octubre de 1.977 entre don Enrique C. L. y don Juan Martínez Fernández, y comprendía la venta por el primero al segundo de la finca rústica «veiga do trigo», registral, n.º 9.045 del Registro de la Propiedad de Pontevedra, n.º 1.

Según resulta de la escritura el Sr. Martínez Fernández presentó demanda en juicio declarativo, tramitada por el Juzgado de Primera Instancia, n.º 4 de Pontevedra, contra los herederos de don Enrique C. L. (fallecido en estado de viudo, bajo testamento, en el año 1.990) para elevación a público del documento privado, en cuyo procedimiento (n.º 247/2003) recayó Sentencia de 15 de Julio de 2003, en la que se condena a los demandados a elevar a público el documento privado que antes se ha hecho referencia, de compraventa de la finca citada.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Pontevedra, n.º 1, fue calificada con la siguiente nota: «Hechos 1.–Con fecha 19 de enero de 2004, fue presentado en este Registro con el asiento 1502, al folio 140 del Diario 110, primera copia de la escritura otorgada el 29 de diciembre de 2003, ante el Notario de Pontevedra, Don Eduardo Menéndez Apénela con el número 5.902 de su protocolo, en la que los herederos de Don Enrique C. L., como vendedores y Don Juan Martínez Fernández, como comprador, ratifican y elevan a público el documento privado de compraventa de la finca denominada «Veiga do Trigo», inscrita en este Registro a nombre de D. Enrique C. L., al folio 222 del libro 120 de Pontevedra, Tomo 365, finca registral número 9.045, inscripción 1.ª Fundamentos de derecho. Considerando: 1.º) Que, si bien no es necesaria en este caso la previa inscripción a favor de los herederos, la ratificación de la compraventa debe ser otorgada por todos los herederos de Don Enrique C. L. (Art.º 20 pf.º 5-1.ª Ley Hipotecaria). 2.º) Que, el título de la sucesión hereditaria a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o la correspondiente acta de notoriedad (Art.º 14 Ley Hipotecaria). 3.º) Que, la falta de presentación del testamento y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad constituye defecto que impide la inscripción (Art.º 78 del Regt.º Hipotecario). Calificación Se suspende la inscripción solicitada por el defecto subsanable de la falta de presentación de los certificados de defunción, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y del Testamento, o en su caso, declaración de herederos intestados de Don Enrique C. L., Doña Dolores C. H. y Don Juan C. C. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un

mes contado desde la fecha de notificación de esta calificación, mediante escrito presentado en este Registro, en cualquiera de los Registros y Oficinas previstos en el Art.º 38.4 de la Ley 30/1992, de veintitrés de Noviembre, o en cualquier otro Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en los Art.º 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art.º 275 bis de la Ley Hipotecaria sobre la calificación por el Registrador sustituto, conforme al cuadro de sustituciones correspondiente. Pontevedra a 23 de Enero del 2004.–El Registrador. Firma ilegible.»

### III

Don Juan Martínez Fernández interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación, y alegó: 1.º Que hay que tener en cuenta lo que dicen los artículos 657 y 661 del Código Civil. El documento privado ahora protocolizado y elevado a público, se otorga en 1.977, cuando fallece don Enrique en 1.990 el bien inmueble vendido ya no está en su patrimonio. Es, por tanto, indiferente que exista o no testamento, porque el bien pertenece ya al comprador. Que el recurrente no puede obtener copia del testamento de don Enrique, ni la declaración de herederos de las otras personas por cuestión de legitimidad. En definitiva, en el proceso civil declarativo se cumplen las garantías de intervención de todos los interesados que podrían invocar algún hipotético derecho o interés en la compraventa formalizada mediante el documento privado. La calificación recurrida no hace mención a la sentencia; 2.º Que teniendo en cuenta lo que dicen los artículos 2, 3 y 20 de la Ley Hipotecaria hay que señalar que el principio de tracto sucesivo se cumple en esta caso. Los intervinientes en la escritura pública no transmiten ningún derecho sobre el inmueble inscrito, pues la transmisión ya la realizó el propio titular registral en el documento privado, lo que ellos hacen es cumplir el mandato judicial de la sentencia declarativa de elevar a público el contrato privado de compraventa. Por tanto, si todos los obligados en la resolución judicial acuden a otorgarla, se cumplen las formalidades de la Ley Hipotecaria y la escritura pública debe ser inscrita en el Registro. Que se considera que después de la declaración judicial no debe exigirse el aporte del testamento y declaración de herederos abintestato.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escritos de 2 de Marzo de 2004.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 14 y 20 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de abril de 2000 y 15 de enero y 29 de septiembre de 2001 y 30 de octubre de 2002.

1. El comprador de una finca en documento privado entabla un juicio declarativo para la elevación a público de dicho documento. Al haber fallecido el vendedor la demanda se dirige contra todos aquéllos que se dice son herederos de tal vendedor, que es el titular registral, y los herederos de algunos de ellos, ya fallecidos. Se dicta sentencia estimatoria de la demanda por allanamiento de los demandados. Se presenta en el Registro la escritura que, en ejecución de la sentencia, se otorga por dichos demandados pero no se acompañan los títulos sucesorios –testamento o declaración de herederos– del titular registral ni de sus herederos fallecidos, circunstancia por la que el Registrador suspende la inscripción solicitada. El interesado recurre.

2. Alega el recurrente que no es necesario aportar los documentos expresados, pues los demandados se han allanado a la demanda. Pero no cabe olvidar que tales demandados lo han sido personalmente y no resulta que se haya acreditado en dicho procedimiento que sean los únicos herederos del titular registral. Por ello, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2002), el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que impone la proscripción de la indefensión, su consecuencia procesal constituida por el principio de relatividad de la cosa juzgada y sus corolarios registrales que se reflejan en los principios de salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo, imponen que, para alterar una titularidad registral, es preciso que, en el procedimiento correspondiente, el titular haya tenido posibilidad de intervenir, y, de haber fallecido, es preciso contar con el título sucesorio de tal titular, para comprobar que se ha demandado a todos los herederos del mismo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 13 de abril de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Pontevedra número 1.

## 9284

*RESOLUCIÓN de 14 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Calvo Linares, frente a la negativa del registrador de la propiedad n.º 2, de Alcalá de Henares, a practicar la rectificación de una inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Eva Guzmán de Villoria Lebieziejewski, en nombre y representación de don Manuel Calvo Linares, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 2 de Alcalá de Henares, don Adolfo González Castela, a practicar la rectificación de una inscripción.

### Hechos

#### I

En el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares n.º 2 se inscribió el dominio de la finca registral 1.486 de Mejorada del Campo a nombre de doña Carmen Herrero Cubas por título de herencia paterna y materna como consecuencia de la adjudicación llevada a cabo en el cuaderno particional de las herencias de don Vidal Herrero González y doña Rosario Cubas Menéndez protocolizado en escritura autorizada el 27 de marzo de 1992 por el Notario de Madrid don Alfredo Girbal Herranz. En dichas operaciones se adjudicó la reseñada finca, único bien integrante de ambas herencias, a la heredera doña Carmen Herrero Cubas «en calidad de abonar a los otros –los otros seis coherederos– el exceso de dinero».

#### II

Por medio de instancia suscrita por doña Eva Guzmán de Villoria Lebieziejewski, en nombre y representación de don Manuel Calvo Linares, se manifiesta que en la inscripción registral mencionada se cometió un error material al practicarla con carácter privativo a nombre de la heredera pues 6/7 partes indivisas se habían adquirido durante el matrimonio, con dinero de la sociedad de gananciales, dado que no se probó la procedencia del dinero con que se adquirieron esas participaciones indivisas a los hermanos y coherederos, ni hubo manifestación de privatividad por el cónyuge de la adjudicataria, con lo que aplicando la presunción del artículo 1361 del Código Civil han de presumirse gananciales. Y por tanto, solicitaba la rectificación de la inscripción en ese sentido.

#### III

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad n.º 2 de los de Alcalá de Henares, junto con copia de la escritura de protocolización del cuaderno particional y otros documentos complementarios, fue objeto de la siguiente calificación: «Previa calificación del documento que precede, en unión de instancia suscrita con fecha 30 de Octubre de 2.002 por Doña Eva Guzmán de Villoria Lebieziejewski, en representación de Don Manuel Calvo Linares, deniego la inscripción de rectificación que se solicita, por no haber error del Registro que deba ser rectificado, por lo que sigue: Hechos: Al folio 182 del Tomo 1.416 aparece la inscripción 3.ª de la finca número 1.486 del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, practicada a favor de Doña Carmen Herrero Cubas, a quien fue adjudicada en pleno dominio conforme a lo dispuesto en el artículo 1.062 del Código Civil, por herencia de sus padres, dada su indivisibilidad, y abonado la misma a su seis hermanos y coherederos, en metálico, el importe de sus respectivos derechos hereditarios. Fundamentos de derecho: La adjudicación formalizada en la escritura, de conformidad con el artículo 1062 del Código Civil, no envuelve una transmisión de dominio de unos herederos a otros, sino del causante al adjudicatario, con la eficacia declarativa peculiar de toda partición, y con la posibilidad de ser rescindida y con los demás efectos civiles e hipotecarios diferentes a los de una enajenación (Resoluciones de la D.G.R.N. de 6 de Abril de 1.962, 22 de Febrero de 1943, 28 de Mayo de 1.917 y 22 de julio de 1.916, entre otras). En consecuencia está correctamente practicada la inscripción del pleno dominio por los títulos de herencia materna y paterna. Cuando conforme al Código Civil los bienes sean privativos, con independencia del caudal con que la adquisición se realice, habrá de reembolsarse el valor satisfecho a costa