

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8599 *Resolución de 27 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un auto de aprobación de cuaderno particional en ejecución de sentencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. O. V. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, por la que se suspende la inscripción de un auto de aprobación de cuaderno particional en ejecución de sentencia.

Hechos

I

En el procedimiento número 421/2004 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Familia de Bilbao, se expidió por el secretario judicial, don S. P. S., testimonio, de fecha 9 de diciembre de 2011, del auto del juez, don Francisco Benito Alonso, de fecha 29 de septiembre de 2011, del que resulta que, con fecha 3 de mayo de 2011, se dictó sentencia por la que se modificaban las operaciones particionales del cuaderno de 7 de julio de 2010, acordándose dar traslado a la contadora-partidora con el fin de que efectuara las adjudicaciones de acuerdo a la misma, y que, presentado el cuaderno el día 1 de septiembre de 2011, se procedió su aprobación. El cuaderno particional inventaría, entre otros bienes, las fincas registrales números 69.828, vivienda, y 69.792, garaje, del Registro de la Propiedad de Madrid número 2, que se adjudicaron a la recurrente. Junto a la anterior documentación se aporta: a) sentencia de Primera Instancia de fecha 6 de marzo de 2006 recaída en el procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales entre la actora y don A. M. A., en la que, por lo que ahora interesa, se declara que forma parte del activo de la sociedad de gananciales el crédito de la sociedad frente a don A. M. A. por el incremento de valor desde la fecha de celebración del matrimonio hasta su disolución, en que se comprenden determinados inmuebles adquiridos por «Cocina Color, S.A.», que son de titularidad de la sociedad y que constan en determinado inventario aportado por la actora (que no se acompaña); b) sentencia de fecha 21 de noviembre de 2006 de la Audiencia Provincial de Vizcaya en vía de apelación por la que se declara que el incremento patrimonial es el existente en fechas determinadas y en el que se excluyen los inmuebles señalados en la anterior sentencia. Se añade que forman parte del activo los inmuebles señalados bajo los números 12 a 22 del inventario presentado por la actora (que no forma parte de la documentación); c) escritura pública, de fecha 21 de marzo de 2014, autorizada por el notario de Bilbao, don Francisco Regalado Marichalar, por la que los herederos de don A. M. A. protocolizan el cuaderno particional redactado por el contador-partidor. En dicho cuaderno particional, se afirma que, entre las fincas que habrán de adjudicarse a la actora, están parte de las que pertenecían a la sociedad «Cocina Color, S.A.» y que la sentencia citada adjudicaba a la misma, y d) escritura pública autorizada por el notario de Bilbao, don Francisco Regalado Marichalar, el día 21 de marzo de 2014 en la que comparecen la recurrente y sus dos hijos, estos además como administradores mancomunados de «Cocina Color, S.A.». Manifiestan que, a nombre de la sociedad, constan inscritos determinados bienes inmuebles, que la sentencia de liquidación declaró que los bienes relacionados (entre los que se incluyen los dos a que se refiere este expediente) no pertenecían a la sociedad, titular registral, sino al matrimonio con carácter ganancial validando la liquidación efectuada por el contador-partidor judicial

en la que se atribuyeron dichas fincas a la hoy recurrente, y que, en base a lo anterior, en su propio nombre y en el de la sociedad, acatan la sentencia y consienten en que las fincas se inscriban a nombre de la hoy recurrente.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Madrid N.º 2 Conforme al Art. 19 bis, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y al Art 133 del Reglamento Hipotecario se extiende la siguiente nota de calificación: suspendida la inscripción del precedente documento –testimonio del Auto de 29 de septiembre de 2.011, liquidación de sociedad de gananciales 421/2004-E del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Familia de Bilbao–, presentado bajo el asiento 1224 del Diario 132, en unión de testimonio de la Sentencia de 6 de marzo de 2.006, dimanante del Juicio verbal, 568/2004 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Bilbao; testimonio de la Sentencia de fecha 21 de noviembre de 2.006, dimanante de los autos n.º 394/2006 de la Audiencia Provincial de Bizkaia, Acta de fecha 21 de marzo de 2.014, ante el Notario de Bilbao don Francisco Delgado [sic] Marichalar, n.º 352 de protocolo; y testimonio de la escritura de herencia de 21 de marzo de 2.014, ante el Notario de Bilbao don Francisco Regalado Marichalar, n.º 343 de protocolo, por los siguientes defectos: Hecho 1.º La finca registral 69.828 y la participación indivisa de la finca 69.792, sobre la que se solicita practicar las operaciones registrales derivadas del Cuaderno Particional aprobado por auto dictado el 29 de septiembre de 2011 en el procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales 421/2004 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Familia de Bilbao, constan inscritas a nombre de persona distinta del demandante y demandado, por lo que al no cumplirse el principio hipotecario de tracto sucesivo, no puede accederse a su inscripción, siendo un obstáculo que surge del contenido del Registro, que es calificable por el Registrador. Fundamento de Derecho 1.º Artículo 20 párrafo primero de la Ley Hipotecaria y artículo 100 de su Reglamento. Hecho 2.º–El testimonio de la Sentencia de 6 de marzo de 2006, del referido Juzgado dimanante del Juicio Verbal L2 568/2004, que se acompaña, no lleva la firma de la Secretario Judicial, por lo que carece de fehcencia. Fundamento de Derecho 2.º.–Arts. 223.2 LEC y art. 3 de la Ley Hipotecaria. Hecho 3.º Se pretende por el Acta citada la inscripción a favor de doña M. A. O. V., con NIF. (...), del dominio de las fincas registrales 69.828 y 69.792-4, radicantes en este Distrito Hipotecario, que constan inscritas en dominio a nombre de la Mercantil “Cocina Color, SA.”, por título de compraventa en escritura 28 de diciembre de 2001, ante el Notario de Madrid don José Villaescusa Sanz. Para fundamentar tal pretensión acompañan, los citados testimonios judiciales: de una Sentencia dictada el 6 de marzo de 2006 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Bilbao, de aprobación de un inventario que no contiene referencia alguna a dichas dos fincas; y de una Sentencia dictada el 21 de noviembre de 2006 de adición al inventario de la anterior Sentencia, de la Audiencia Provincial de Bilbao, Sección Cuarta, que tampoco contiene referencia alguna a las susodichas dos fincas; por lo que ambos documentos son inaplicables al presente caso. Y en el Acta alegan esta última Sentencia que, aunque dicen los intervinientes que en ella queda relacionado que dichas dos fincas no pertenecían al actual titular registral sino a un matrimonio, ello no es cierto por lo expuesto en el párrafo anterior, por lo que tal alegación carece de fundamento legal. También se alega por los intervinientes una supuesta validación de liquidación de gananciales efectuada, dicen, por el contador partidor judicial, por la susodicha Sentencia de la Audiencia Provincial, que como antes se ha detallado, ninguna referencia hace a las dos fincas citadas. Igualmente se alega la existencia de la escritura de herencia, indicada anteriormente, en la que los intervinientes en el Acta se adjudican los bienes de la herencia causada por don A. M. A., en la que se suponen incluidas las dos repetidas fincas. Si bien las mismas no se relacionan. Del conjunto de la documentación referida, no resulta de forma indubitada que la inscripción de dominio practicada de las fincas registrales 69.828 y 69.792-4 deba ser modificada en favor de los intervinientes en el Acta, pues no hay pronunciamiento judicial expreso sobre este extremo. Por lo que, por aplicación del

principio hipotecario de legitimación registral, solo puede variarse el contenido tabular: bien por consentimiento del titular registral, o bien por Sentencia judicial firme en la que se declare expresamente que el dominio de las dos referidas fincas corresponde a determinadas personas en lugar de la que figura en el Registro de la Propiedad, inscritas a su favor. Fundamento de Derecho 3.º—Artículo 1 párrafo tercero, 38 párrafo primero, 40 d) y 97 de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse potestativamente: (...) Madrid, catorce de marzo de dos mil diecisiete. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. O. V. interpuso recurso el día 12 de abril de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que del conjunto de documentos presentados resulta indubitadamente la existencia de tracto sucesivo entre «Cocina Color, S.A.» y la ahora recurrente; Que el pleito original da lugar a la sentencia de fecha 6 de marzo de 2006 y proviene de la disconformidad de la recurrente y su entonces esposo sobre los bienes que formaban parte de la sociedad conyugal. En Primera Instancia se resolvió que los bienes inmuebles son de la mercantil y que solo las acciones son conyugales. La sentencia de apelación establece que los bienes titularidad de «Cocina Color, S.A.», pasan a ser parte del activo de la sociedad que hay que disolver; Que es claro que ninguna de las sentencias recoge las fincas concretas, porque ya estaban aportadas a los autos en los inventarios presentados por las partes. Queda así acreditado que las dos fincas de la sociedad «Cocina Color, S.A.», son de la sociedad de gananciales. Y es el auto de fecha 29 de septiembre de 2011 el que aprueba las adjudicaciones concretas; Que no era necesario que las sentencias citadas recogiesen las fincas concretas, pues su objeto era aclarar que las fincas de «Cocina Color, S.A.», eran realmente de la sociedad de gananciales, sentencia que ejecuta el auto de 2011, por lo que hay tracto sucesivo., y Que se acompaña también la escritura de adjudicación de herencia derivada del fallecimiento de su ex cónyuge a favor de sus hijos, que lo son también de la recurrente. El objeto de esta escritura es acreditar que los hijos de los ex cónyuges son los propietarios y administradores de «Cocina Color, S.A.», y en la misma se aclara la situación de los inmuebles. También se acompaña el acta otorgada por la recurrente y sus hijos con el fin de aclarar la situación; Segundo.—Que, en cuanto a la falta de firma del secretario en el testimonio de la sentencia de fecha 6 de marzo de 2006, es un requisito formal subsanable, si bien del encabezamiento queda claro que la secretaria da fe y testimonia, y Tercero.—Que no es cierto que no haya resoluciones que indiquen que las fincas son titularidad de la recurrente, pues la reiterada sentencia establece de forma clara que los bienes de la mercantil son de la sociedad de gananciales y el auto los atribuye a cada parte al aprobar el cuaderno particional.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 4 de mayo de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1274, 1276 y 1277 del Código Civil; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 5 de marzo de 1999 y 28 de junio, 21 de octubre y 13 de noviembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 1991, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de

junio de 2007, 2 de abril, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo y 17 de octubre de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 4 y 19 de septiembre y 22 de octubre de 2015, 9 y 17 de marzo, 17 de mayo, 2 de septiembre y 15 de noviembre de 2016 y 3 de abril de 2017.

1. Inscritas una finca y cuota de otra que atribuye el uso de una plaza de garaje a nombre de una sociedad anónima, se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de auto judicial recaído en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales por el que se aprueba el cuaderno particional llevado a cabo por contador judicial. Del cuaderno particional resulta la adjudicación de las dos fincas inscritas a nombre de la sociedad anónima a favor de la hoy recurrente.

Al anterior documento se acompañan:

a) Sentencia del Juzgado de Familia recaída en procedimiento de liquidación de gananciales en la que el juez acuerda se incluyan en el inventario activo de la sociedad de gananciales determinados bienes entre los que se incluye un crédito de la sociedad contra el demandado, don A. M. A., derivado de la adquisición de determinados bienes inmuebles por la sociedad anónima.

b) Sentencia de la Audiencia Provincial en apelación de la anterior en la que declara que el anterior crédito debe circunscribirse a determinadas fechas y no a la totalidad de duración del matrimonio, y en la que se afirma que forman parte del activo de la sociedad de gananciales determinados inmuebles que sólo se identifican por referencia a determinado inventario que no se acompaña.

c) Escritura pública de partición hereditaria como consecuencia del fallecimiento del demandado en la que sus herederos aprueban las operaciones particionales llevadas a cabo por el contador-partidor testamentario. Con carácter previo a la formación de inventario y adjudicaciones, el contador hace constar que determinadas fincas inscritas a nombre de la sociedad anónima «Cocina Color, S.A.», deben atribuirse a la recurrente por haber declarado la sentencia referenciada en la letra a) anterior que son de su titularidad, mientras que otras deben atribuirse a la herencia de don A. M. A.

d) Escritura pública en la que comparecen la recurrente y sus dos hijos, quienes actúan, además de en nombre propio, como administradores mancomunados de la sociedad «Cocina Color, S.A.», al efecto de consentir que, entre otras, las fincas objeto de este procedimiento inscritas a nombre de la sociedad se inscriban a nombre de la recurrente por haberle sido atribuidas en la sentencia de continua referencia.

La registradora señala la falta de tracto sucesivo, así como la imposibilidad de modificar el contenido del Registro sin consentimiento del titular registral o por sentencia firme en la que el titular haya sido parte y en la que se declare la titularidad a favor de la recurrente. De igual modo señala que el testimonio del auto carece de firma del letrado de la Administración de Justicia. La recurrente disiente de la calificación y eleva su escrito a esta Dirección General solicitando la revocación de la nota.

2. Comenzando por el segundo defecto, la recurrente en realidad no impugna su procedencia pues se limita a señalar su carácter formal y subsanable. Procede en consecuencia la confirmación de la apreciación de la registradora pues requisito básico para que el documento sea reconocido como público y auténtico es que sea convenientemente firmado por quien afirma su autoría. No basta pues que del mismo resulte la identificación de su autor y el cargo en cuya virtud se expide, es preciso que conste la firma del autor como afirmación de efectiva expedición y autoría, requisito sin el cual el documento no adquiere el carácter de público y auténtico y no pasa de ser un proyecto, borrador o mera copia sin valor intrínseco (artículos 1216 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento).

3. La cuestión esencial es la relativa a la modificación del Registro en virtud de la titulación presentada y aquí, nuevamente, es preciso confirmar la calificación de la

registradora pues estando las fincas inscritas a nombre de una sociedad anónima no puede llevarse a cabo la alteración del contenido del Registro en base a los títulos aportados.

En primer lugar, porque, efectivamente, de la documentación judicial presentada no resulta que la sociedad anónima haya sido parte en los procedimientos a que los mismos se refieren. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 21 de octubre de 2013), 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.

Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo citada anteriormente, el registrador «...debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Que esta doctrina tiene alcance constitucional lo confirma la sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre, por afectar al derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de nuestra Constitución ya que: «En semejante contexto, el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, en su condición de perjudicado penal, no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida».

4. La recurrente entiende que la determinación de existencia de tracto está claramente establecida al atribuir la sentencia los bienes inmuebles a la sociedad de gananciales existente entre los ex cónyuges, pero lo cierto es que tal afirmación no modifica las conclusiones anteriormente expuestas. El procedimiento judicial de liquidación del régimen económico matrimonial regulado en el Capítulo II del Título II del Libro IV (de

los procesos especiales), de la Ley de Enjuiciamiento Civil no tiene otra finalidad que la proceder a determinar, a falta de acuerdo, el inventario de activo y pasivo de la sociedad de gananciales disuelta (artículo 806 de la Ley ritual), por lo que: «La sentencia resolverá sobre todas las cuestiones suscitadas, aprobando el inventario de la comunidad matrimonial, y dispondrá lo que sea procedente sobre la administración y disposición de los bienes comunes» (artículo 809.2 in fine). En ningún caso el procedimiento y la sentencia que le pone fin tiene otro alcance; mucho menos declarar o constituir relaciones jurídicas con terceros ajenos al proceso cuya situación jurídica queda inalterada por la sentencia. De aquí que la sentencia del Juzgado de Instancia y Familia número 6 de Bilbao de fecha 6 de marzo de 2006 (una vez corregida en parte por la de la Audiencia en apelación), se limite a declarar que forma parte del activo de la sociedad de gananciales el crédito contra el demandado derivado de la adquisición, con cargo a la propia sociedad de gananciales, de bienes inscritos a nombre de la sociedad anónima, pero sin alterar, en absoluto, la titularidad de aquellos bienes que siguen siendo de la sociedad anónima. Es cierto que la sentencia de apelación no se pronuncia con la claridad deseada y provoca una interpretación incompatible con principios básicos de la regulación hipotecaria.

A falta de acuerdo entre las partes sobre la ejecución de la sentencia (artículo 810.5), la liquidación se lleva a cabo mediante la designación de un contador que es el encargado de llevar a cabo las operaciones de conformidad con las previsiones de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil. Y es aquí donde se produce el error en la ejecución de la sentencia que da lugar al presente expediente, pues el cuaderno particional no adjudica el bien ganancial inventariado en la sentencia (el crédito de la sociedad de gananciales contra el demandado), sino que adjudica bienes de la sociedad anónima, que no pueden formar parte del inventario como ha quedado razonado. La confusión entre crédito derivado de la adquisición de bienes a costa del caudal común a favor de tercero (la sociedad anónima), y los propios bienes del tercero, deriva en una patente falta de tracto sucesivo al no haber sido parte en un procedimiento que se ha sustanciado exclusivamente entre los ex cónyuges (artículos 806 a 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El arrastre de este error de interpretación en la ejecución de la sentencia de 6 de marzo de 2006 en los documentos posteriores no hace sino perpetuarlo, pero no altera la realidad de las cosas: que la sociedad anónima titular registral de los bienes cuya adjudicación se predica, no ha sido parte en el procedimiento cuya ejecución se pretende ni el mismo ha tenido por objeto la titularidad de los bienes cuya titularidad registral ostenta.

Las afirmaciones del escrito de recurso sobre el objeto del procedimiento judicial y sobre el contenido de la sentencia no se corresponden con la realidad pues ni el procedimiento tuvo, ni pudo tener, como objeto discutir sobre la verdadera titularidad de los bienes pertenecientes a la sociedad anónima (artículo 806 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), ni la sentencia hace otro pronunciamiento que el de determinar los bienes que forman parte del activo de la sociedad de gananciales sin que en el mismo puedan contenerse pronunciamientos sobre bienes de terceros (artículo 809.2 de la misma Ley).

En definitiva, no habiéndose presentado resolución judicial recaída en procedimiento en que haya sido parte el titular registral, surge un obstáculo que impide la modificación del contenido del Registro (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

5. Resta por analizar si la escritura aportada junto con el testimonio del auto y por la que los administradores mancomunados de la sociedad anónima «Cocina Color, S.A.», consienten en la inscripción a favor de la recurrente tiene la virtualidad de provocar la alteración del contenido del Registro.

La respuesta es nuevamente negativa. Esta Dirección General ha insistido en numerosas ocasiones en que, en nuestro ordenamiento jurídico, el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (artículos 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral. Esta Dirección General ha reiterado (por todas, Resoluciones de 31 de julio de 2014 y de 2 de septiembre de 2016), la necesidad de

existencia de una causa verdadera y lícita y la necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, presumir su existencia.

De conformidad con dicha doctrina (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 29 de julio y 18 de noviembre de 1998, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 9 de diciembre de 2011 y 17 de octubre de 2012), la causa de los contratos es un elemento esencial de los mismos (artículos 1261.3.º y 1275 del Código Civil) y, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión y, después, practicar debidamente los asientos que procedan. La expresión de la causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no solo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, pues, aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

También nuestro Tribunal supremo ha tenido ocasión de manifestar (cfr. Sentencia de 5 de marzo de 1996) que «(...) el reconocimiento de la propiedad es una declaración de voluntad mediante la cual se constata o fija la situación jurídica de aquel a quien va dirigido, y por sí mismo no es título hábil para que este último adquiera la propiedad de acuerdo a los arts. 609 y 1.095 del Código Civil. Tal título reside en el negocio o acto jurídico sobre el que el reconocimiento actúa, no pudiendo por tanto generar otro acto o negocio jurídico distinto, no sólo porque la declaración de voluntad reconocitiva no entraña más que una declaración de ciencia y no una declaración dirigida a la creación de ningún derecho real, sino porque, una vez revelado el origen de la adquisición de la propiedad, es éste y no otro el que puede invocar el propietario. En el caso de autos, el negocio jurídico distinto es la compraventa respecto del que el reconocimiento constata, que son unas relaciones jurídicas nacidas de un denominado por las partes «contrato de asociación civil con fines de lucro» y su liquidación. Dicha asociación estaba dirigida a la construcción y promoción del inmueble en el que se ubica el piso debatido, y de la que fueron integrantes don J. P., su hijo y don H. que representaba a «S., S.A.». El reconocimiento de la propiedad en favor de este último procede de la liquidación de la asociación como se dice claramente en su texto, y el actor, sobre la base de que en él se obligaban a otorgar escritura pública de venta los reconocedores, exige el cumplimiento de esa presunta obligación que contrajeron. La respuesta judicial que se debió dar a la pretensión del actor era muy simple; si por la liquidación de la asociación civil tenían o no los demandados que otorgar una escritura pública de compraventa en favor del actor, no cualquier otro título distinto no invocado. Por desviarse del *petitum* de la demanda la Audiencia encuentra como objeto de la condena una escritura de reconocimiento o transmisión de la propiedad porque entiende que fue voluntad de los demandados otorgar al actor un título hábil para la inscripción registral de su derecho, ya que no existió negocio de compraventa. La interpretación del reconocimiento en este aspecto no fue tema debatido, por lo que es claro que el fallo que se combate incurre en una incongruencia por no responder al *petitum* y por alterar la causa *petendi*. Además, el título de propiedad del actor sería, en su caso, la adjudicación que se le hiciese en la liquidación de la asociación civil, no un mero reconocimiento aunque consignado en escritura pública o una transmisión en ella en sentido genérico, sin concretar la causa de la adquisición. Estos títulos no serían aptos para la transmisión y adquisición del dominio, pues lo contrario supondría que tales fenómenos se pueden dar en nuestro sistema jurídico por mera voluntad de las partes, lo que es contrario al art. 609 del Código Civil (Resoluciones de 30 de junio de 1987 y 26 de octubre de 1992)».

A la luz de las consideraciones anteriores el consentimiento expresado en la escritura pública presentada y por la que los administradores mancomunados de la sociedad

«Cocina Color, S.A.», consienten en que se practique inscripción a favor de la recurrente, carece de virtualidad transmisiva por estar basado en una causa inexistente.

De la escritura pública resulta que el consentimiento se presta en función de que el contenido de la sentencia de fecha 6 de marzo de 2006 reconoce a la recurrente como propietaria de determinados bienes entre los que se encuentran aquellos a que se refiere este expediente; sin embargo, y como resulta de los considerandos anteriores se ha hecho en vacío y no puede dar lugar a la modificación del contenido del Registro.

Lo anteriormente expresado no impide que las partes, que según resulta del expediente agotan el conjunto de intereses presentes, lleven a cabo las operaciones societarias mercantiles que sean precisas para que el pronunciamiento de la sentencia de fecha 6 de marzo de 2006 sobre la composición del activo de la sociedad de gananciales sea objeto de ejecución, procurando así la inscripción de los bienes inmuebles a que se refiere la presente en términos que no violenten los pronunciamientos del Registro de la Propiedad ni los principios en que se basa su funcionamiento, ni las consecuencias fiscales que dichas transmisiones puedan implicar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 27 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.