

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16833 *Resolución de 17 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Úbeda n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un auto de aprobación de cuaderno particional en ejecución de sentencia.*

En el recurso interpuesto por don A. L. G. S., abogado, en nombre y representación de doña F. y don A. M. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Úbeda número 1, doña María del Pilar Ramos Agustino, por la que se suspende la inscripción de un auto de aprobación de cuaderno particional en ejecución de sentencia.

Hechos

I

Mediante testimonio sentencia firme de fecha 2 de octubre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Úbeda, se procedió a la división de la herencia de los cónyuges de doña F. M. L. y don A. M. B en el procedimiento número 420/2013 comprensivo además de los siguientes documentos:

– Cuaderno particional que contenía las operaciones divisorias de inventario, avalúo, liquidación de sociedad conyugal, división y adjudicación de los bienes relictos al fallecimiento de doña F. M. L. y don A. M. B., acompañado de los oportunos informes de valoración de dichos bienes, realizado el día 1 de septiembre de 2015 por el contador-partidor designados en los referidos autos, don J. M. M.

– Sentencia dictada el 29 de julio de 2016 por doña Francisca María Rodríguez Jurado, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda, en la que resolvía la impugnación de la propuesta de división de herencia realizada por el contador-partidor por parte de dos de los cinco herederos, doña J. y don J. M. M. M., estimando parcialmente la oposición, introduciendo como consecuencia de ello una modificación en la adjudicación de una finca no atinente a este caso y aprobando en lo demás el cuaderno particional referido,

– Sentencia firme dictada el día 25 de mayo de 2017 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Jaén, en el recurso de apelación número 1102/2016 interpuesto por don J. M. M. M., por la que se desestimaba el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia expresada en el apartado anterior, confirmando la misma.

En dicho cuaderno particional aprobado por la sentencia de instancia, se inventariaban dos fincas, las registrales número 28.538 y 31.092, que se adjudican a doña F. M. M., si bien dichas fincas se encontraban inscritas en este Registro a nombre de doña A. M. M.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Úbeda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

Con fecha 22 mayo de 2019 se presentó en este Registro de la Propiedad número 1 de Úbeda, bajo el asiento 722 del Diario 193, testimonio expedido el 2 de octubre

de 2018 y firmado electrónicamente al día siguiente, por don J. A. C. I., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, en el seno del procedimiento de división de herencia 420/2013, comprensivo de los siguientes documentos:

1. Cuaderno particional que contiene las operaciones divisorias de inventario, avalúo, liquidación de sociedad conyugal, división y adjudicación de los bienes relictos al fallecimiento de doña F. M. L. y don A. M. B., acompañado de los oportunos informes de valoración de dichos bienes, realizado el 1 de septiembre de 2015 por el contador-partidor designados en los referidos autos, don J. M. M.

2. Sentencia dictada el 29 de julio de 2016 por doña Francisca María Rodríguez Jurado, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, en la que resuelve la impugnación de la propuesta de división de herencia realizada por el contador partidor por parte de dos de los cinco herederos, doña J y don J. M. M. M., estimando parcialmente la oposición, introduciendo como consecuencia de ello una modificación en la adjudicación de una finca no atinente a este caso y aprobando en lo demás el cuaderno particional referido,

3. Sentencia firme dictada el 25 de mayo de 2017 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Jaén, en el recurso de apelación 1102/16 interpuesto por don J. M. M. M., por la que se desestima el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia expresada en el apartado anterior, confirmando la misma.

Se acompañan sendas actas de declaración de herederos abintestato de ambos causantes.

En dicho cuaderno particional aprobado por la sentencia de instancia, se inventarían dos fincas, las registrales 28.538 y 31.092, que se adjudican a doña F. M. M., si bien dichas fincas se encuentran inscritas en este Registro a nombre de doña A. M. M.

Fundamentos de Derecho y calificación.

Vistos los artículos 1, 3, 6, 18, 19, 19 bis, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que posteriormente se citarán, la registradora que suscribe ha resuelto denegar la inscripción del referido documento por el defecto que se detalla a continuación, que se estima insubsanable:

No encontrarse las fincas registrales 28.538 y 31.092 inscritas a nombre de los causantes doña F. M. L. y don A. M. B., sino a favor de heredera distinta de aquella a cuyo favor se efectúa la adjudicación de las mismas.

Como se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de hecho, se presenta testimonio judicial de sentencia firme de aprobación del cuaderno particional realizado el 1 de septiembre de 2015 por don J. M. M., contador-partidor designados en los autos de división de herencia 420/2013, que contiene las operaciones divisorias de inventario, avalúo, liquidación de sociedad conyugal, división y adjudicación de los bienes relictos al fallecimiento de doña F. M. M. y don A. M. B. En dicho cuaderno particional se inventarían, como fincas números 18 y 19, respectivamente, las registrales 28.538 y 31.092, que se adjudican a doña F. M. M., Sin embargo, dichas fincas figuran inscritas en este Registro a favor de su hermana doña A. M. M., según las inscripciones segunda y tercera, respectivamente, de dichas fincas, de fechas 11 de agosto de 1975 y 19 de noviembre de 1973.

A este respecto, hay que poner de manifiesto lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que establece que: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada". Dicho artículo

consagra el principio de tracto sucesivo, corolario de los principios registrales de legitimación y salvaguarda jurisdiccional de los asientos registrales, los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él, Por ello, es necesario el consentimiento prestado en forma auténtica por el titular registral actual o sentencia firme en procedimiento entablado contra él. En este mismo sentido se pueden citar los siguientes artículos de la Ley Hipotecaria: el artículo 1, que establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, la cual no se ha declarado en este caso; el 38, que recoge el expresado principio de legitimación registral, que establece una presunción “iuris tantum” de exactitud de los pronunciamientos registrales a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, lo que implica, en consecuencia, el cierre del Registro a los títulos otorgados sin su consentimiento o en procedimientos seguidos contra persona distinta de dicho titular o sus herederos; y el 40, que dispone que la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra ellos.

El problema que se plantea en el presente supuesto es que se trata de un procedimiento de división de herencia en el que se aprueba definitivamente, tras diversas oposiciones e impugnaciones, el cuaderno particional formulado por el contador-partidor designado en los autos, Dicho cuaderno particional, como se expresa en el mismo, se ha efectuado adjudicando a los herederos lotes que incluyen bienes de la misma naturaleza, calidad o especie, formando hijuelas cuantitativamente iguales. Dada la intervención de todos los herederos, a través de sus respectivas representaciones procesales, en su elaboración, la única forma de modificar el mismo excluyendo las dos referidas fincas que no forman parte del caudal relicto, es mediante la elaboración de un nuevo cuaderno particional y la formación de nuevo inventario con el concurso una vez más de todos los herederos, pues con la exclusión de dichas fincas quedaría alterada, la igualdad de las adjudicaciones de todos ellos, no bastando por ello únicamente el consentimiento de las dos herederas afectadas, doña A. y doña F. M. M. La partición y adjudicación de bienes de la herencia requiere siempre unanimidad y consentimiento de todos los herederos, no pudiendo hacerlas unos herederos con independencia de los otros. A mayor abundamiento, el consentimiento que eventualmente pudiera prestar doña A. para que se practique la inscripción de las fincas a nombre de la adjudicataria doña F., no puede provocar una modificación de la titularidad registral, pues se trataría de un mero consentimiento formal o declaración de voluntad reconocitiva de la propiedad que no es título hábil para que se produzca adquisición de la propiedad, de acuerdo con la, naturaleza causal del sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles que preside nuestro ordenamiento jurídico (artículos 609 y 1.095 del Código Civil), que requiere la existencia de un título material con expresión de la causa que justifique la transmisión. Tampoco existe sentencia de declaración de nulidad de las inscripciones practicadas en su día a favor de doña A. Por todo ello, no es posible acceder a la inscripción pretendida.

En este sentido, pueden citarse las Resoluciones de la DGRN de 25 de mayo de 2016 y 27 de junio de 2017.

Contra esta nota de calificación (...)

Úbeda, a 12 de junio de 2019. La Registradora (firma ilegible). Pilar Ramos Agustino.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. G. S., abogado, en nombre y representación de doña F. y don A. M. M., interpuso recurso el día 18 de julio de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Motivos.

Primero.—(...)

Quinto.—(...) El art. 18 LH, comienza diciendo: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

De este precepto, destacamos que limita la calificación de la validez de los actos dispositivos a los, contenidos en las escrituras públicas, pero no dice nada de que el registrador pueda calificar la validez de los actos contenidos en documentos judiciales, ni entrar en el fondo de las resoluciones.

Y por otro lado, el art. 100 RH determina que: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que, surjan del Registro”.

Es decir, tratándose de la función calificadora del registrador, queda constreñida a los cuatro extremos anteriores, entre los que no se incluye el fondo de las resoluciones.

Con respecto a los tres primeros (competencia, congruencia y formalidades extrínsecas) la registradora, en su nota de calificación, no pone peros.

En particular, no se ha discutido aquí la inscribibilidad directa del testimonio, sin necesidad de la previa protocolización notarial, cuestión ésta que en todo caso ya quedó definitivamente aclarada por la Res. DGRN de 1/2/2018 (BOE de 14/2/2018).

Por lo tanto, el problema está en el cuarto extremo: surge un obstáculo del Registro, toda vez que se trata de inscribir en virtud de una partición de herencia dos fincas que no están inscritas a favor de los causantes, sino de una heredera distinta de la adjudicataria.

Esto es, a primera vista hay un problema de tracto sucesivo (art. 20 LH). Pues bien, en adelante vamos a razonar que:

1.º La falta de tracto sucesivo no impide en el presente supuesto inscribir las fincas discutidas.

2.º En todo caso, las fincas no inscritas a nombre de los causantes no impedirían inscribir el resto de las fincas adjudicadas en las que no ocurre ese inconveniente.

Nos ocupamos de ello en los siguientes motivos:

Sexto.—Partimos de que pretendemos inscribir un cuaderno particional (confirmado por sentencia firme) en el que se contiene la adjudicación a una heredera de dos fincas inscritas a nombre de otra heredera, y no de los causantes.

Pues bien, al efecto, vamos a citar, por su claridad y relevancia, la res. de la DGRN de 4/10/2016 (BOE 18/10/2016), según la cual: “(...)”

En nuestro caso, tenemos dos fincas inscritas a nombre de persona distinta de los causantes. Pero hemos de tener en cuenta que la titular registral es precisamente una heredera —D.ª A. M. M.—, que, según hemos expuesto, fue parte del procedimiento de división judicial de herencia. Fue demandada en su día, y compareció en el procedimiento, asistida de abogado. En concreto, compareció en la formación de inventario ante la secretaría judicial y dio su conformidad para que las fincas se incluyeran en el inventario hereditario (...), por considerar que la realidad era

precisamente esta, que las fincas eran de sus padres, por más que el Registro de la Propiedad dijera otra cosa.

Así, el hecho que se practique la inscripción de las fincas a favor de su hermana F. no le supone a D.^a A. indefensión, o que dicha inscripción se practique a sus espaldas sin haber podido reaccionar contra la misma.

No olvidemos que en la comparecencia para la formación de inventario (en la que, repetimos, intervino debidamente asistida por abogado), podría perfectamente haberse negado a la inclusión en dicho inventario de las fincas inscritas a su nombre, en cuyo caso, la cuestión tendría que haber sido resuelta por el juez en sentencia. Es más, incluso una vez hechas las adjudicaciones en el cuaderno particional, también tuvo la oportunidad de haberlas impugnado por este motivo formulando la oportuna oposición a las operaciones particionales. Pero no lo hizo.

Como decía la resolución de la DGRN antes citada, “el registrador tiene, sobre tales resoluciones [judiciales], la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero si 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución”.

En nuestro caso, por tanto, la registradora, con respecto a la sentencia que confirma las adjudicaciones a los herederos del cuaderno particional, no puede entrar a examinar el fondo de dicha resolución, sino que debe limitarse a examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado.

Aquí, a quien el Registro le concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia es precisamente a D. A., toda vez que la sentencia conlleva la adjudicación a favor de su hermana de dos fincas que figuran inscritas a favor de aquélla. Pues bien, el único extremo que ha de calificar la registradora es si en el procedimiento ha sido debidamente emplazada, esto es, si tuvo la oportunidad de ser oída. Y como, según lo expuesto, no solo fue emplazada sino que compareció en el procedimiento, debidamente asistida, y a mayor abundamiento dio su conformidad con respecto al inventario (por tanto, a la inclusión de las fincas inscritas a su nombre), habremos de concluir que jamás se dio indefensión (proscrita por la Constitución) y que, por tanto, la registradora no ha de ir más allá.

Haremos notar que en la nota de calificación se cita la Res. DGRN de 25/5/2016. Sin embargo, la misma resolvió un supuesto distinto al presente, toda vez que el recurso se interpuso “contra la calificación del registrador de la propiedad de Álora, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y protocolización de operaciones particionales”, escritura en la cual una heredera dio su consentimiento, ratificando la partición, para incluir en la herencia una finca inscrita a su nombre y adquirida por compraventa.

Es claro que el supuesto es distinto, porque en nuestro caso de lo que se trata es de inscribir un documento judicial, del que resultan adjudicaciones de bienes a favor de herederos.

Según lo ya dicho, a diferencia de la escritura pública, tratándose de documentos judiciales, la calificación registral no puede alcanzar a la validez de los actos ni al fondo de la resolución.

Y así, si el TS decía que “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”, aquí sí pueden practicarse los asientos –la inscripción a favor de D.^a F. de las fincas inscritas a favor de su hermana–, pues ello deriva de un procedimiento judicial en el que la titular registral ha sido parte, ha sido oída y ha consentido.

Cosa distinta sería si se hubiesen adjudicado fincas inscritas a favor de tercero totalmente ajeno al procedimiento judicial, y sin intervención en él, pero no es este nuestro supuesto.

Séptimo.—Independientemente de lo anterior, y aun en el caso de que se llegara a entender que, a pesar de todo lo argumentado, las fincas 28.538 y 21.092 no pueden inscribirse a favor de D. F. M. M. por razón de hallarse inscritas a favor no de los causantes, sino de su hermana Antonia, consideramos que, en realidad, ello solo debería afectar a dichas fincas, pero que no debe impedir la inscripción del resto de fincas adjudicadas en el cuaderno que sí constan inscritas a favor de los causantes, y así pasamos a razonarlo:

Dice la registradora en su nota de calificación:

El problema que se plantea en el presente supuesto es que se trata de un procedimiento de división de herencia en el que se aprueba definitivamente, tras diversas oposiciones e impugnaciones, el cuaderno particional formulado por el contador-partidor designado en los autos. Dicho cuaderno particional, como se expresa en el mismo, se ha efectuado adjudicando a los herederos lotes que incluyen bienes de la misma naturaleza, calidad o especie, formando hijuelas cuantitativamente iguales. Dada la intervención de todos los herederos, a través de sus respectivas representaciones procesales, en su elaboración, la única forma de modificar el mismo excluyendo las dos referidas fincas que no forman parte del caudal relicto, es mediante la elaboración de un nuevo cuaderno particional y la fonación [sic] de nuevo inventario con el concurso una vez más de todos los herederos, pues con la exclusión de dichas fincas quedaría alterada la igualdad de las adjudicaciones de todos ellos, no bastando por ello únicamente el consentimiento de las dos herederas afectadas, doña A. y doña F. M. M. La partición y adjudicación de bienes de la herencia requiere siempre unanimidad y consentimiento de todos los herederos, no pudiendo hacerlas unos herederos con independencia de los otros. (...)

Hemos de comenzar diciendo que, en sentido técnico, no es exacto hablar de intervención de todos los herederos, a través de sus respectivas representaciones procesales, en la elaboración del cuaderno particional. En nuestro supuesto, la intervención de los herederos se redujo a llegar a un acuerdo sobre el inventario. Pero no intervinieron en la elaboración del cuaderno, esto es, en la formación de lotes, pues esto lo hizo un tercero nombrado por el juzgado —el contador-partidor—, quien realizó el cuaderno al margen de las pretensiones de cada herederos [sic]. Precisamente, su intervención se justificó en que los herederos no fueron capaces de ponerse de acuerdo en cómo repartir la herencia.

Por otro lado, disintimos de que haya que excluir las dos fincas y elaborar un nuevo cuaderno particional.

Independientemente de lo ya dicho respecto al limitado ámbito de la calificación registral en cuanto a los documentos judiciales (art. 100 RH) y que no puede incluir ni el fondo ni la validez de actos recogidos en dichos documentos, hemos de añadir que, en todo caso, del hecho de que las fincas 28.538 y 31.092 no estén inscritas a nombre de los causantes sino de una heredera, la registradora solo puede sacar un conclusión indudable: que los bienes no están inscritos a nombre de los causantes sino de la heredera D. A. y nada más.

No puede ir más allá. De esa circunstancia, ateniéndose al contenido del documento presentado y a los asientos del Registro, no puede extraer la conclusión indubitada de que las fincas, realmente, no fueran propiedad de los causantes, y que por tanto, toda la partición haya de Considerarse defectuosa en alguna manera o inválida.

Y es que una cosa es la realidad registral y otra es la realidad extrarregistral. Ambas no tienen por qué coincidir. Y es sabido que en la práctica, en muchas ocasiones no coinciden, máxime si tenemos en cuenta que, en nuestro ordenamiento, la inscripción registral no es constitutiva, por regla general.

La registradora podrá considerar que, a su juicio, con respecto a las repetidas fincas hay un problema de tracto sucesivo, un obstáculo que surge del Registro, e incluso considerar que es insubsanable para la inscripción de las mismas. Pero lo que nunca

podrá considerar es que las fincas, irremisiblemente, pertenecen a D.^a A. y no a los causantes porque el Registro lo dice así.

Por ello, no entendemos cuál sea la razón de que se alegue que ha de realizarse una nueva partición excluyendo dichas fincas, ni tampoco entendemos que el documento no se considere, cuando menos, inscribible parcialmente en cuanto a las fincas en las que no se da problema de tracto sucesivo.

Reiteramos. No es que en este caso concreto la registradora no pueda entrar a calificar la validez de toda la partición (que no puede, por tratarse de un documento judicial). Es que, aunque pudiera, no tiene medios para aseverar que las fincas objeto del problema no fueran realmente propiedad de los causantes. Ni mucho menos puede considerar que ello contamine toda la partición, hasta el punto de que haya que hacer una nueva.»

IV

Conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la registradora dio traslado del recurso interpuesto a la autoridad judicial que expidió el título para que realizara las alegaciones que considere oportunas. El día 14 de agosto de 2019, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda expidió mandamiento señalando que «esta Juzgadora considera conforme a derecho lo dispuesto en la Sentencia 83/16 de este Juzgado, que fue confirmado por la Sentencia 326/17 de la Audiencia Provincial de Jaén».

V

La registradora suscribió informe el día 13 de agosto de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario; 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, 3 de abril y 27 de junio de 2017 y 9 de mayo de 2018.

1. Inscritas dos fincas a nombre de una de las herederas, se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de auto judicial recaído en procedimiento de división de herencia de los cónyuges causantes por el que se aprueba el cuaderno particional. Del cuaderno particional resulta la adjudicación de las dos fincas inscritas a nombre de una de las herederas a favor de la hoy recurrente.

Al anterior documento se acompañan:

– Cuaderno particional que contiene las operaciones divisorias de inventario, avalúo, liquidación de sociedad conyugal, división y adjudicación de los bienes relictos al fallecimiento de doña F. M. L. y don A. M. B., acompañado de los oportunos informes de valoración de dichos bienes, realizado el día 1 de septiembre de 2015 por el contador-partidor designados en los referidos autos, don J. M. M.

– Sentencia dictada el 29 de julio de 2016 por doña Francisca María Rodríguez Jurado, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda, en la que resuelve la impugnación de la propuesta de división de herencia realizada por el contador-partidor por parte de dos de los cinco herederos, doña J. y don J. M. M. M., estimando parcialmente la oposición, introduciendo como consecuencia de ello una modificación en la adjudicación de una finca no atinente a este caso y aprobando en lo demás el cuaderno particional referido,

– Sentencia firme dictada el 25 de mayo de 2017 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Jaén, en el recurso de apelación número 1102/2016 interpuesto por don J. M. M. M., por la que se desestima el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia expresada en el apartado anterior, confirmando la misma.

– En el cuaderno particional aprobado por la sentencia de instancia, se inventarían dos fincas, las registrales 28.538 y 31.092, que se adjudican a doña F. M. M., si bien dichas fincas se encuentran inscritas en el Registro a nombre de doña A. M. M., menor de edad, soltera, quien la adquiere por compra, según resulta todo ello de las inscripciones registrales practicadas en 1973 y 1975.

La registradora señala como defecto que impide la inscripción, la falta de tracto sucesivo.

2. Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual 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 (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Así pues, para que se opere la transmisión hereditaria de los bienes en el Registro, deben constar inscritos a favor de los causantes y faltando esta premisa no cabe sino denegar la inscripción.

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos.

3. Por otro lado, hay que analizar si los documentos tienen la virtualidad de provocar la alteración del contenido del Registro.

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 (*vid.*, 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 con 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)».

4. A la luz de las consideraciones anteriores el consentimiento expresado en el cuaderno particional carece de virtualidad transmisiva. Ciertamente si las fincas hubieran sido adquiridas por donación de los causantes a favor de la titular registral, doña A. M. M., el cuaderno particional pudiera haber sido suficiente, en cuanto se pretendiera hacer su colación (cfr. artículos 1035 y 1045 del Código Civil).

Pero en el presente expediente, debe tenerse en cuenta que en el cuaderno particional no se hace ninguna referencia a que dichas fincas constan inscritas a nombre de doña A. M. M., quien, según las inscripciones de fecha 1973 y 1975, las adquirió por título de compra, siendo menor de edad (ocho y once años de edad según consta en las respectivas inscripciones) representada por su padre, sin que se exprese ninguna causa transmisiva que justifique su inclusión en el inventario. No obstante, y atendiendo expresamente a las circunstancias concurrentes en el presente expediente, puede entenderse suficiente la manifestación por doña A. M. M., en escritura pública, de que las

fincas formaban parte del caudal relicto, teniendo en cuenta su elaboración por contador partidor judicial, recurrida la Primera Instancia y declarado firme por la Audiencia Provincial.

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, 17 de octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.