

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5161 *Resolución de 18 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Caldas de Reis por la que deniega la inscripción de una mitad indivisa de una finca, en una escritura de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. S. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vega, por la que deniega la inscripción de una mitad indivisa de una finca, en una escritura de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura de herencia autorizada el día 20 de junio de 2025 por la Notaria de Cuntis, doña Beatriz de la Rosa Rodenas, con el número 645 de protocolo, doña M. C. S. R. aceptaba y se adjudicaba los bienes inventariados por fallecimiento de su madre, doña E. R. M., solicitándose la inscripción de la finca registral número 11.900 de Cuntis, practicada, y de la finca número 10.348 del mismo término.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Caldas de Rei, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Prevía calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria del documento autorizado el veinte de junio del año dos mil veinticinco del/la Notario de Cuntis, doña Beatriz de la Rosa Rodenas, protocolo número 645/2025 acreditada la autoliquidación del impuesto y comprobado en sede electrónica el Registrador que suscribe ha practicado la inscripción 5.^a en virtud de la cual ha quedado inscrito, a favor de doña M. C. S. R., por título de aceptación de herencia/adjudicación de herencia, con carácter privativo, el pleno dominio de mitad indivisa de la finca registral 11900 de Cuntis con CRU: 36001000181954 cuya correcta descripción consta y resulta de la certificación que se incorpora la cual no coincide exactamente con la dada en el título para la finca en cuestión.

Aportada Referencia Catastral. No consta Representación Gráfica Registral. Finca no coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se ha practicado por medio de nota marginal la manifestación de los otorgantes de no haber realizado actividades potencialmente contaminantes en la misma.

Al margen de dicha inscripción se ha/n extendido una nota/s de afección fiscal.

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Se suspende la inscripción en cuanto a la finca registral 10.348 de Cuntis, por los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho.

Por la precedente escritura se formalizan las operaciones particionales causadas al fallecimiento de la causante doña E. R. M. inventariando dentro de su caudal hereditario como finca privativa la nuda propiedad de la finca registral 10.348 del término de Cuntis. El título reseñado en la escritura es el mismo que motivo la inscripción de la parcela en el Registro.

Consultados los libros del Registro resulta que la reseñada finca consta inscrita con carácter ganancial en nuda propiedad a favor de la citada señora doña E. R. M. y su esposo don J. S. G.

Así, teniendo en cuenta que en la escritura adjudican la totalidad de un bien que consta inscrito como ganancial del matrimonio no existe tracto sucesivo para practicar la inscripción pues en este caso no es posible realizar operación sucesoria alguna sobre el inmueble sin liquidar previamente la sociedad de gananciales contando al efecto con el consentimiento del marido no interviniente o, en su caso, sus herederos; ello de conformidad con los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones como las de 13 de marzo de 2017 y la resolución de 30 de enero de 2006 según la cual la sociedad legal de gananciales, es una comunidad de tipo germánico, en la que el derecho que ostentan ambos cónyuges afecta indeterminadamente al objeto, sin atribución de cuotas, ni facultad de pedir la división material, mientras dura la sociedad, a diferencia de lo que sucede con el condominio romano, con cuotas definidas, y en donde cabe el ejercicio de la división de cosa común. Y por eso, en la sociedad de gananciales no se es dueño de la mitad de los bienes comunes, sino que ambos esposos conjuntamente tienen la titularidad del patrimonio ganancial. En la situación de una sociedad de gananciales disuelta, pero no liquidada, tampoco corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que lo integran, y de la que pueda disponerse separadamente; sino que, por el contrario, la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, como conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos. Sólo cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esa cuota sobre el todo se transformará en titularidades concretas sobre bienes concretos; y como señala la resolución de 2 de junio de 2009: No puede accederse a la inscripción de un negocio realizado durante la pendencia de la liquidación de la masa ganancial disuelta, que tiene por objeto uno de los bienes que la integran, y que es otorgado unilateralmente por uno solo de los esposos, ya que la naturaleza de la sociedad ganancial disuelta pero no liquidada se concreta en la aparición en el período intermedio de una comunidad pos matrimonial sobre la antigua masa ganancial, cuyo régimen es el de cualquier cotitularidad ordinaria, en la que todo comunero ostenta una cuota sobre el «totum» ganancial que subsistirá hasta la liquidación, en la que se materializará sobre cada bien (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1997), por lo que la disposición de cualquier bien integrado en dicha masa patrimonial exige la unanimidad de los partícipes que agotan la plena titularidad del bien (ambos cónyuges o sus causahabientes) (cfr. artículos 392 y 397, 999 y 1.410 del Código Civil, párrafos quinto, número 2, y último del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y artículo 209.1 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 30 de abril de 1908, 9 de enero de 1915, 10 de julio de 1975, 21 de enero de 1993, 10 de diciembre de 1998 y 25 de febrero y 11 de diciembre de 1999 y 28 de noviembre de 2000). Sin esta unanimidad, además, no cabe entender cumplida la exigencia que, derivada del principio del tracto sucesivo registral, resulta del párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria conforme al cual 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. No se duda de que hoy la legislación registral permite la constancia registral del derecho de cada cónyuge sobre el patrimonio ganancial en

liquidación así como la de los actos dispositivos que tengan por objeto claramente la cuota global, en tanto que representativa de un valor económico incluido en el patrimonio privativo de cada esposo. Pero esto, no supone en modo alguno que quepa también el reflejo tabular de las disposiciones unilaterales sólo sobre bienes gananciales concretos.

Por todo lo expuesto y teniendo lo reseñado en los hechos y fundamentos de derecho se suspende la práctica de la inscripción solicitada. No se toma anotación de suspensión al no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sara Rodríguez Vega registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Caldas de Reis a día dieciséis de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. S. R. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Por medio del presente vengo a interponer recurso gubernativo contra la notificación recibida en mi domicilio el 22/07/2025 del Registro de la Propiedad de Caldas de Reis, donde en resumen vienen a rechazar la inscripción a mi favor de una finca heredada de mi madre y que según parece consta inscrita como ganancial a nombre de mi madre y mi padre.

Al respecto he de decir que se trata de la finca con referencia catastral 36015C505007040000BQ, y que en registro consta con el número 10348 del término municipal de Cuntis.

Esa finca la heredó mi madre como legado de la suya. Si bien es cierto que la finca legada por mi abuela fue otra denominada (...), la cual en la concentración parcelaria de Arcos de Furcos allá por 1974, se transformó en ésta denominada (...)

Mi padre nada tiene que ver en esa finca pues se trata de una finca privativa de mi madre, que heredó de su madre como legado. No es mi culpa que el notario autorizante en su momento hiciera mal la escritura e indicase que tenía carácter ganancial, lo que es absolutamente incorrecto y falso, pues mi abuela nada dio en herencia a mi padre –tal y como se desprende del testamento del que adjunto extracto pues su página no admite un documento con tantos megas– ni mucho menos fue adquirida por mis padres durante su matrimonio.

Por lo que solicito se inscriba a mi nombre y, por supuesto no voy a incurrir en falsedad documental incluyendo una finca privativa de mi madre en la herencia de mi padre por el error de otro hace más de 50 años. Las escrituras de adjudicación de herencia tanto de mi padre como de mi madre reflejan la más absoluta realidad y están ajustadas a la verdad.

Al efecto les adjunto copia del testamento de mi abuela J. M. P., donde lega a mi madre E. R. M. la finca originaria (...), y solicito revisen la primera inscripción de la finca objeto de recurso, pues simplemente está mal hecha, basándose en una escritura también mal hecha.

Y, en resumen, solicito que tengan por presentado este recurso en tiempo y forma, lo acepten en todos sus términos y finalmente se inscriba la finca objeto del mismo a mi nombre por herencia como bien privativo de mi fallecida madre E. R. M.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Constaba en el informe que se había dado traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado sin que se ésta hubiera formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 1392, 1396, 1397 y 1404 del Código Civil; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 13 de enero 2010, 25 de agosto 2011, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio y 11 de julio de 2016, 3 y 10 de abril y 10 de julio 2017 y 22 de enero, 12 de marzo y 25 de abril de 2018.

1. La presente resolución tiene por objeto una escritura de herencia en la que se inventaría, con carácter privativo, la nuda propiedad de la finca registral 10.348 de Cuntis.

La registradora de la Propiedad señala como defecto, resumidamente: «Por la precedente escritura se formalizan las operaciones particionales causadas al fallecimiento de la causante doña E. R. M. inventariando dentro de su caudal hereditario como finca privativa la nuda propiedad de la finca registral 10.348 del término de Cuntis (...) Consultados los libros del Registro resulta que la reseñada finca consta inscrita con carácter ganancial en nuda propiedad a favor de la citada señora doña E. R. M. y su esposo don J. S. G.»

La recurrente señala, resumidamente, que la indicada finca es privativa de su madre, al haberla adquirido por legado de su abuela, por lo que debió cometerse un error en la escritura de herencia de su abuela, que se trasladó al Registro de la Propiedad.

2. Uno de los principios básicos de nuestra legislación hipotecaria es el principio de legitimación, el de salvaguardia de los asientos por los tribunales y el de tracto sucesivo.

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria determina en el primer inciso del apartado primero que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo»

El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria señala que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Consecuencia de todo ello, es el principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que en su primer apartado dispone 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».

3. En el supuesto contemplado en el presente expediente se inventaría como privativa de la causante una finca que en el Registro de la Propiedad consta inscrita como ganancial de la causante junto con su esposo, don J. S. G.

Como acertadamente señala la registradora, en su nota de calificación, es necesario liquidar previamente la sociedad de gananciales, contando al efecto con el consentimiento del marido no interviniente o, en su caso, de sus herederos.

Si, como dice la recurrente, se cometió un error en la escritura de herencia de su madre que se trasladó a la inscripción registral, como anteriormente se ha dicho, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, y la rectificación de los asientos del Registro, cuando este error proviene, a su vez, de un error en la escritura, debe realizarse conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria.

Efectivamente, el artículo 40 regula los diversos procedimientos de rectificación del Registro, según cual haya sido la causa de la inexactitud registral.

Si la inexactitud registral proviene de un error en la escritura que, a su vez, provoca un error en el asiento registral, el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado d) dispone: «La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: (...) d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 18 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.