

Resolución de 8 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 44 a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa.

(BOE de 9 de junio de 2025)

Registro de la Propiedad. Elevación a público de contrato privado de compraventa. Acreditación de la previa liquidación de gananciales y adjudicación hereditaria mediante escritura pública. Único heredero. Consentimiento del cónyuge viudo.

Hay supuestos, en los que concurriendo todos los interesados –cónyuge viudo y herederos de los causantes en su caso– a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, **no resultaría necesario determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales qué participación del mismo correspondería a cada interesado**, por cuanto los derechos vienen configurados en su naturaleza, contenido y extensión por el título material que los origina, lo que unido al ámbito de autonomía que se reconoce a la voluntad privada, determina que para la correcta constatación en los libros registrales de las titularidades reales concurriendo varios títulos adquisitivos a favor del mismo sujeto, todos ellos determinantes de titularidades idénticas en su modo de ser y coincidentes en el objeto, bastaría a efectos del principio de especialidad, con la fijación de las cuotas recibidas por cada uno de los hijos y herederos, para que la titularidad global quede fielmente reflejada.

Es inscribible la venta de bienes singulares hecha conjuntamente por todos los herederos, sin previa partición y adjudicación de los bienes, siempre y cuando **acrediten su llamamiento** a la herencia con el correspondiente título sucesorio y sus documentos complementarios, y se acredite, además de la liquidación de cualesquiera otros impuestos que correspondan, el previo **cumplimiento de las obligaciones** relativas al Impuesto sobre Sucesiones.

Atendiendo a tales consideraciones, en el presente caso, en que se ha acreditado que el ahora recurrente es el **único heredero del causante** comprador y que ha prestado su **consentimiento el cónyuge viudo** –como cotitular de la comunidad postganancial y legitimario–, el defecto invocado por el registrador no puede ser mantenido en cuanto exige que se acredite la previa liquidación de gananciales y la adjudicación hereditaria mediante escritura pública otorgada por la viuda del causante y el único heredero.

En el recurso interpuesto por don F. R. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 44, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa.

Hechos

I

El día 26 de septiembre de 2024 se autorizó por el notario de Madrid, don José María Rivas Díaz, con el número 2.895 de protocolo, escritura pública en virtud de la cual la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, como parte vendedora, y doña M. M. R. G. y don F.

R. G., como parte compradora, elevaron a público un contrato privado de compraventa de determinada finca (local comercial) suscrito el día 25 de octubre de 1990 por el Instituto de la Vivienda de Madrid y doña M. M., don F. y don A. R. G., quienes la adquirieron en estado de casados en régimen legal de gananciales con don C. C. P., doña A. G. G. y doña M. T. L. G., respectivamente.

El día 2 de diciembre de 2003, los citados compradores otorgaron una escritura de extinción de proindiviso ante el notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, con el número 3.999 de protocolo, por la que se adjudicó la finca descrita a don F. y doña M. M. R. G., por mitad y pro indiviso.

Don F. R. G. falleció el 5 de agosto de 2021, sin otorgar disposición testamentaria alguna, por lo que, mediante actas autorizadas los días 28 de septiembre y 3 de noviembre de 2021 por el notario de Alcobendas, don Enrique Martín Iglesias, con los números 2.075 y 2.280 de protocolo respectivamente, fue declarado heredero abintestato su único hijo, don F. R. G., sin perjuicio de la cuota vitalicia usufructuaria correspondiente a la esposa del causante, doña A. G. G.

En la citada escritura de elevación a público de documento privado objeto de calificación se hacía constar que «en fecha 14 de abril de 2022 se formaliza acuerdo privado de reparto y adjudicación de herencia de Don F. R. G. por el que consta que su hijo Don F. R. G. se adjudica la parte correspondiente de su padre del citado local».

En escritura de subsanación y aclaración autorizada el día 19 de diciembre de 2024 por el citado notario de Madrid, don José María Rivas Díaz, con el número 3.828 de protocolo, doña A. G. G. aseveraba que, habiendo formalizado un cuaderno particional correspondiente a la herencia de su cónyuge don F. R. G., el 50 % del proindiviso de dicho local había sido adjudicado a don F. R. G., consentía expresamente que en el Registro de la Propiedad se inscribiera con tal carácter de privativo de dicho don F. R. G., y solicitaba expresamente del registrador de la Propiedad que así lo hiciera constar en el Registro. Se añadía que se acompañara acuerdo de disolución de gananciales y reparto y adjudicación de herencia, cuyas firmas habían sido legítimas por el mismo notario.

II

Presentada la citada escritura de fecha 26 de septiembre de 2024 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 44, con documentos complementarios, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1784 del diario 2024.

Notario autorizante: Don José María Rivas Díaz.

N.º protocolo 2895/2024 de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil veinticuatro.

Se acompañan escritura de capitulaciones matrimoniales, autorizada por el Notario de Madrid, Don Agustín Sánchez Jara, el 27 de julio de 1994; escritura de subsanación y aclaración, autorizada por el Notario de Madrid, don José María Rivas Díaz, el 19 de diciembre de 2024; acta de declaración de herederos tramitada ante el Notario de Madrid, Don Enrique Martín Iglesias, iniciada el 28 de septiembre de 2021 y finalizada el 3 de noviembre de 2021; y acuerdo privado de reparto y adjudicación de herencia de 14 de abril de 2022.

Juan Ignacio de los Mozos Touya, titular del Registro de la Propiedad número 44 de Madrid,

Certifica:

1.º Que el precedente documento fue presentado 27/09/2024, pendiente de liquidar 27/09/2024, suspendida calificación 27/09/2024, liquidado 04/11/2024, aportada documentación 04/11/2024, prorrogado 20/11/2024, calificado defectuoso 22/11/2024, aportada

documentación 20/12/2024; siendo calificado positivamente con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

2.º Que se ha practicado la inscripción del mismo en la finca 119015 de Madrid (...) CRU 28145000285791, inscripción 2.ª, en virtud del cual ha quedado inscrito una mitad indivisa del pleno dominio de la finca relacionada a favor de doña M. M. R. G., por título de compra; con la descripción que resulta del Registro y que se consigna en la certificación que se acompaña.

Acta de inscripción: «En su virtud, previo traslado del historial registral de esta finca a folio electrónico, inscribo una mitad indivisa de la finca de este número a favor de doña M. M. R. G., con carácter privativo por confesión; suspendiéndose la inscripción de la restante mitad indivisa a favor de don F. R. G.».

El presente asiento produce los efectos previstos en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria en la medida en que le sean aplicables.

Si el titular registral fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner término a la perturbación mediante el procedimiento del art. 41 L.H. Los asientos practicados quedan bajo salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

Referencia catastral: Como dato descriptivo de la finca se recoge el número de referencia catastral aportado.

Certificación: Al amparo del art. 19 bis de la Ley Hipotecaria se expide certificación de la que resulta la situación de cargas de la finca inscrita.

No se ha practicado la inscripción de la restante mitad indivisa de la finca por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se presenta una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa celebrado por la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, a la que se acompaña una escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por Don C. C. P. y Doña M. M. R. G., de 27 de julio de 1994, autorizada por el Notario de Madrid, Don Agustín Sánchez Jara, unos acuerdos privados de disolución de gananciales y de reparto de herencia de Don F. R. G., de 14 de abril de 2022, una escritura subsanación de 19 de diciembre de 2024 y una Resolución de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de 29 de marzo de 2023.

En la escritura de elevación a público, se dice que la finca fue adquirida inicialmente por Doña M. M., Don F. y Don A. R. G., casados los tres en régimen de gananciales. Sin embargo, en la citada Resolución de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se acompaña al título presentado, se reconoce como titulares actuales del local a Don F. R. G. y Doña M. R. G., para ello se tiene en cuenta una escritura pública de disolución de Comunidad por la que de los tres iniciales adquirentes pasan a dos, uno de ellos, el causante de Don F. R. G., cuya transmisión a su favor se acredita con sendos acuerdos de disolución y de reparto de bienes, entre éste y su madre, viuda del primitivo adjudicatario. Los acuerdos son documentos privados, el primero de ellos, el de liquidación de gananciales, sin firmas legitimadas y sin liquidar el Impuesto, necesario en este caso, por no ser la disolución de gananciales por mitad y el segundo debidamente liquidado y con firmas legitimadas notarialmente.

Fundamentos de Derecho:

El haber partible se integra por la mitad de los bienes gananciales (arts. 1344, 1404 del Código Civil) más los bienes privativos del causante (artículo 659 del Código Civil), por tanto la liquidación de gananciales es un prius necesario para determinar el caudal partible. En el presente caso, el acuerdo de reparto de los gananciales se realiza con un simple documento

privado, lo que impide su acceso al Registro por carecer de forma pública (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario), estando además sin liquidar el Impuesto, imprescindible aquí, por no disolverse de manera igualitaria (artículo 254 de la Ley Hipotecaria). Lo anterior impide que pueda tomarse en consideración el otro acuerdo de reparto porque es dependiente de la virtualidad del primero y, además, porque carece de forma auténtica necesaria para poder tener acceso al Registro (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 de su Reglamento).

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Ignacio de los Mozos Touya registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44 a día catorce de enero del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de San Agustín del Guadalix, doña Silvia Beatriz Rodríguez García, quien, el día 28 de enero de 2025, confirmó la calificación negativa del registrador sustituido por los motivos por él alegados, con base en los mismos hechos y fundamentos de Derecho.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don F. R. G. interpuso recurso el día 14 de febrero de 2025 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primera. El 14 de enero de 2025 el Registrador de la Propiedad titular del Registro n.º 44 de Madrid emitió certificación justificativa de no haberse practicado la inscripción de la mitad indivisa de la finca registral 119015 de Madrid a favor del compareciente en atención a los hechos y fundamentos de derecho que contempla la misma.

En tales hechos se efectúa referencia a la presentación de la escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa celebrado por la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que reconoce como titulares a D. F. R. G. y a D.ª M. R. G., y para ello tiene en cuenta una escritura pública de disolución de comunidad por la que de los tres iniciales adquirentes pasan a dos, uno de ellos el causante de D. F. R. G., cuya transmisión a su favor se acredita con sendos acuerdos en documentos privados, y sin liquidar el impuesto necesario en este caso.

En la fundamentación jurídica se acude al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario, así como, y en orden a la liquidación, al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, proclamando que es imprescindible por no disolverse de manera igualitaria, apreciación esta que desconocemos fundamento de la misma pero que en todo caso no es el motivo del presente, el cual trae causa de la errónea interpretación que por el Registrador de la Propiedad, luego confirmado ello por la titular del Registro de San Agustín de Guadalix se lleva a cabo a la hora de concluir en los términos en que lo efectúa.

Tercero [sic]. El compareciente pretendió la inscripción del de la finca, con carácter privativo, en su condición de comprador de tal porción proindiviso de la misma, lo que lleva a cabo en virtud de la escritura pública otorgada por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid otorgada el 26 de septiembre de 2024 ante el notario D. José M.ª Rivas Díaz, y obrante al número 2895 de su Protocolo.

En dicha escritura, y acudiendo a la resolución de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, que reconoció como cotitular en el contrato de compraventa privado a D.ª M. R. G. y a D. F. R. G., resolución administrativa firme de fecha 29 de marzo de 2023, identificada con el número 1.115/2023, se procede, y en consecuencia, a elevar a público el contrato privado habido en su momento con reconocimiento expresado.

Estando a ello habrá de acudirse al artículo 20 de Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, 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, y aquí nos encontramos, acudiendo a la inscripción registral de la finca n.º 119015 de Madrid, que ésta se encuentra inscrita como titular a favor del Instituto de la Vivienda de Madrid, con la salvedad de la inscripción del 50 % proindiviso que ahora ha tenido lugar en favor de D.ª M. M. R. G.

Siendo ello así no cabe que el Registrador de la Propiedad pretenda desconocer el documento público que acredita la continuación del trato y acuda a la pretensión de no dar validez a una resolución administrativa que, como se dejó expuesto, es firme, procediendo por tanto la inscripción registral pretendida por quien suscribe.

Por lo expuesto;

Intereso a esa Dirección General. Que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo. A su vista y conforme se interesa, teniendo por interpuesto potestativamente Recurso frente a la resolución de 14 de enero de 2025, confirmada posteriormente el 28 de igual mes y año, en su día dictar resolución por la que, acogiendo el mismo, se ordene la inscripción en favor del compareciente de la titularidad del 50 % de la finca registral de Madrid n.º 119015.»

V

Mediante escrito, de fecha 5 de marzo de 2025, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe, en el que afirmaba que se trasladó al notario autorizante de la escritura calificada el recurso, sin que se haya recibido de éste alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 659, 999, 1255, 1344, 1396, 1404 y 1410 del Código Civil; 1, 3, 8, 17, 18, 19 bis, 20, 34, 38 y 254 de la Ley Hipotecaria; 76, 78 y 209.1 del Reglamento Hipotecario; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 1983, 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 9 de octubre de 1998, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 20 de julio y 1 de octubre de 2007, 13 de enero de 2010, 25 de agosto y 16 de noviembre de 2011, 26 de noviembre y 10 de diciembre de 2012, 6 de marzo 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, 22 de enero, 12 de marzo y 25 de abril de 2018 y 3 de julio y 7 de noviembre de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de julio de 2021, 10 de agosto de 2022, 11 de enero y 4 de julio de 2023 y 6 de marzo de 2025, y, respecto del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017 y 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, 24 de julio de 2024 y 4 de febrero de 2025, entre otras muchas.

1. Mediante el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa otorgada el día 26 de septiembre de 2024, con las siguientes circunstancias:

En dicha escritura, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, como parte vendedora, y doña M. M. R. G. y don F. R. G. como parte compradora, elevaron a público un contrato privado de compraventa de determinada finca (local comercial) suscrito el día 25 de octubre de 1990 por el Instituto de la Vivienda de Madrid y doña M. M., don F. y don A. R. G.,

quienes la adquirieron en estado de casados en régimen legal de gananciales con don C. C. P., doña A. G. G. y doña M. T. L. G., respectivamente.

El día 2 de diciembre de 2003, los citados compradores otorgaron una escritura de extinción de condominio, por la que se adjudicó la finca descrita a doña M. M. R. G. y a don F. R. G. por mitad y pro indiviso.

Don F. R. G. falleció el día 5 de agosto de 2021, sin otorgar disposición testamentaria alguna, por lo que, mediante actas autorizadas por el notario de Alcobendas, don Enrique Martín Iglesias, los días 28 de septiembre y 3 de noviembre de 2021, con los números de protocolo 2.075 y 2.280, respectivamente, fue declarado heredero abintestato su único hijo, don F. R. G., sin perjuicio de la cuota vidual usufructuaria correspondiente a la esposa del causante, doña A. G. G.

En la citada escritura de elevación a público de documento privado objeto de calificación se hace constar que «en fecha 14 de abril de 2022 se formaliza acuerdo privado de reparto y adjudicación de herencia de Don F. R. G. por el que consta que su hijo Don F. R. G. se adjudica la parte correspondiente de su padre del citado local».

En escritura de subsanación y aclaración, autorizada por el citado notario de Madrid, don José María Rivas Díaz, el día 19 de diciembre de 2024, con el número 3.828 de protocolo, doña A. G. G. asevera que, habiendo formalizado un cuaderno particional correspondiente a la herencia de su cónyuge don F. R. G., el 50 % del proindiviso de dicho local ha sido adjudicado a don F. R. G., y consiente expresamente que en el Registro de la Propiedad se inscriba con tal carácter de privativo de dicha persona, y solicita expresamente del registrador de la propiedad que así lo haga constar en el Registro. Se añade que se acompañará acuerdo de disolución de gananciales y reparto y adjudicación de herencia, cuyas firmas han sido legítimas por el mismo notario.

El registrador rechaza la inscripción de la mitad indivisa de finca adjudicada a don F. R. G. porque considera necesario que se acredite la previa liquidación de gananciales y la adjudicación hereditaria mediante escritura pública otorgada por la viuda del causante y el único heredero –el citado don F. R. G., ahora recurrente–, sin que sean suficientes los acuerdos que constan en los documentos privados referidos. Añade que la liquidación de gananciales, al no realizarse de manera igualitaria, debe presentarse a liquidación del impuesto conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

2. Como cuestión previa, ha de recordarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal, que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es únicamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023 y 24 de julio de 2024, entre otras muchas, y la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador.

Además, debe resolverse únicamente sobre aquellas cuestiones que, habiendo sido planteadas en la calificación, hayan sido objeto de impugnación según las alegaciones del recurrente.

Por ello, debe quedar excluida en el presente caso la cuestión relativa a la exigencia de presentación de la liquidación de gananciales en la correspondiente oficina liquidadora del impuesto, conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, toda vez que el propio recurrente manifiesta expresamente que dicha objeción no es motivo del presente recurso.

3. En cuanto a la cuestión sustantiva planteada a la que se debe ceñir este recurso, la objeción expresada por el registrador no puede ser confirmada.

Respecto de la necesidad de previa liquidación de la sociedad de gananciales disuelta, cabe recordar que tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo como la doctrina de este Centro Directivo, al igual que la generalidad de la doctrina científica, configuran la sociedad legal de gananciales como 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 que 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 (vid., por todas, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 2 de febrero de 1983).

Como igualmente ha tenido ocasión de manifestar este Centro Directivo (cfr. ya, entre otras, Resolución de 9 de octubre de 1998), disuelta la sociedad de gananciales pero no liquidada, en tal situación no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la 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, en tanto que 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, en caso de fallecimiento, de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias esa cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las citadas operaciones liquidatorias.

Por lo que concierne a la falta de liquidación de la sociedad conyugal como operación preparticular, debe añadirse que, con carácter general, para determinar el haber hereditario, es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, lo que supone la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, ya que solo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes.

No obstante, debe tenerse en cuenta –también respecto de la adjudicación hereditaria– que, como ya afirmó este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de julio y 1 de octubre de 2007, hay supuestos, en los que concurriendo todos los interesados –cónyuge viudo y herederos de los causantes en su caso– a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, no resultaría necesario determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales qué participación del mismo correspondería a cada interesado, por cuanto los derechos vienen configurados en su naturaleza, contenido y extensión por el título material que los origina, lo que unido al ámbito de autonomía que se reconoce a la voluntad privada –artículo 1255 del Código Civil–, determina que para la correcta constatación en los libros registrales de las titularidades reales concurriendo varios títulos adquisitivos a favor del mismo sujeto, todos ellos determinantes de titularidades idénticas en su modo de ser y coincidentes en el objeto, bastaría a efectos del principio de especialidad, con la fijación de las cuotas recibidas por cada uno de los hijos y herederos, para que la titularidad global quede fielmente reflejada.

La Resolución de 16 de noviembre de 2011 ya recordó que «según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia –como los de una comunidad postganancial–, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien como sucede en el presente caso (cfr. artículos 999 y 1410 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, 26 de febrero, 11 de diciembre de 1999 y 28 de noviembre de 2000)». Y este criterio fue confirmado también en la Resolución de 10 de diciembre de 2012, según la cual «sólo se puede disponer de los bienes concretos de una comunidad postganancial, sin necesidad de la previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre y cuando el acto sea otorgado por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien»

(cfr., también las Resoluciones de 6 de marzo de 2014, 7 de noviembre de 2019, 23 de julio de 2021, 10 de agosto de 2022, 11 de enero y 4 de julio de 2023 y 6 de marzo de 2025).

Como conclusión, esta Dirección General ha declarado inscribible la venta de bienes singulares hecha conjuntamente por todos los herederos, sin previa partición y adjudicación de los bienes, siempre y cuando acrediten su llamamiento a la herencia con el correspondiente título sucesorio y sus documentos complementarios –artículo 14 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 76 y 78 de su Reglamento de desarrollo–, y se acredite, además de la liquidación de cualesquiera otros impuestos que correspondan –artículo 254 de la Ley Hipotecaria–, el previo cumplimiento de las obligaciones relativas al Impuesto sobre Sucesiones.

Atendiendo a tales consideraciones, en el presente caso, en que se ha acreditado que el ahora recurrente es el único heredero del causante comprador y que ha prestado su consentimiento el cónyuge viudo –como cotitular de la comunidad postganancial y legitimario–, el defecto invocado por el registrador no puede ser mantenido en cuanto exige que se acredite la previa liquidación de gananciales y la adjudicación hereditaria mediante escritura pública otorgada por la viuda del causante y el único heredero.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada únicamente en cuanto al defecto objeto de impugnación.

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 mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.