

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3464 *Resolución de 11 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por don A. R. M., en nombre y representación de la mercantil «Comercial Riojana San Roque, SL», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de julio de 2022 por el notario de Logroño, don Luis Ángel Otero González, se elevaba a público un contrato de arrendamiento de una heredad por doña M. A. I. C. a favor de la entidad «Comercial Riojana San Roque, SL». Interesa a los efectos de este expediente que la finca constaba inscrita en el Registro de la Propiedad con carácter ganancial de la arrendadora y de su difunto esposo, don L. M. L., lo que así resultaba del título expresado en la escritura.

En la escritura se exponía que don L. M. L. falleció el día 26 de mayo de 2015 bajo la vigencia de su último testamento, otorgado el día 9 de abril de 1984 ante el notario de Logroño, don Antonio Ruiz-Clavijo Laencina, en el que hacía legado a su citada esposa del usufructo e instituía herederos por partes iguales a sus tres hijos; acompañaba a la escritura certificado de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia autorizada del testamento. En la citada escritura, se expresaba lo siguiente: «IV. Del acuerdo de la comunidad hereditaria. Doña M. A. I. C. manifiesta: Que reunidos los integrantes de la citada comunidad hereditaria del fallecido don L. M. L. según se ha indicado en el expositivo II, el día 14 de julio de 2022 (...) la mayoría de dicha comunidad, esto es doña M. A. I. C. como titular de la mitad del pleno dominio por su haber en la sociedad de gananciales y como usufructuaria de la otra mitad por el legado que le corresponde según el testamento citado, acordó ratificar el contrato indicado en el expositivo anterior de esta escritura y elevarlo a público».

II

Presentada el día 21 de julio de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 685. Diario: 71. N.º Entrada: 3680 de 2022.
Fecha de entrada: 21/07/2022.
Autorizante: Luis Ángel Otero González; Fecha del documento: 21 de julio de 2022;
Número de protocolo: 1482/2022.
Calificación negativa.

Previo examen y calificación de los documentos presentados y de lo que resulta de los mismos, suspendo la inscripción solicitada:

Hechos:

Estando la finca 6472 de Nalda inscrita a favor de don L. M. L. y su esposa doña A. I. C. con carácter ganancial y habiendo fallecido don L. M. L., deberá inscribirse la partición hereditaria de este, de la que resulte que a doña A. I. C. se le adjudica la finca en proporción que constituya la mayoría de intereses en la comunidad.

Fundamentos de Derecho:

Art. 20 Ley Hipotecaria.

Observaciones.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Logroño, ocho de septiembre del año dos mil veintidós El registrador (firma ilegible) don Felipe Marcos Fernández.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. M., en nombre y representación de la mercantil «Comercial Riojana San Roque, SL», interpuso recurso el día 14 de octubre de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Uno. El artículo 19 bis LH exige que la calificación negativa deberá ser firmada por el Registrador y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

La motivación jurídica y sus fundamentos de derecho son insuficientes a juicio de esta parte, pues solamente se refiere al “Art. 20 Ley Hipotecaria”.

Aunque nuestra jurisprudencia acepta una motivación sucinta, si exige que sea suficiente. En síntesis, y como se ha reiterado en la STS de 10 de julio de 2014, “la motivación se traduce en la exigencia de que los actos administrativos contengan una referencia precisa y concreta de los hechos y de los fundamentos de derecho que para el órgano administrativo que dicta la resolución han sido relevantes, que permita conocer al administrado la razón fáctica y jurídica de la decisión administrativa, posibilitando el control judicial por la [sic] tribunales de lo contencioso-administrativo”.

Es más, la motivación de las decisiones administrativas “No está prevista solo como garantía del derecho de defensa, sino que tiende también a asegurar la imparcialidad de la actuación de la Administración, así como de la observancia de las reglas que disciplina el ejercicio de las potestades que le han sido atribuidas” (STS de 2 de junio de 2004).

No con ello queremos exigir un razonamiento exhaustivo y pormenorizado, pues somos conscientes que no existe el derecho a una determinada extensión de la motivación, pero sí que pretendemos que la nota de calificación hubiera expuesto un fundamento jurídico, de forma a como se le exige.

Dos. Entendemos, que se califica negativamente porque exige la inscripción de la partición hereditaria por la que resulte que doña A. I. C. sea adjudicataria de la finca en la porción que constituya la mayoría de los intereses en la comunidad.

Interpretamos que “a contrario sensu”, si doña A I. fuera titular de la mayoría de los intereses tendría amplia legitimación.

Y efectivamente, según nuestra doctrina jurisprudencial y la propia doctrina de la DGRN (Resoluciones de 26 de enero de 2015 y 9 de enero de 2020), el contrato de arrendamiento es, por su naturaleza y objeto, uno de los medios de aprovechamiento o disfrute de los “bienes no fungibles” y en este concepto puede ser acordado por los dueños de una cosa común, siempre que representen la mayoría de los intereses de la comunidad, siendo obligatorio el acuerdo para todos los demás.

Nosotros sostenemos que doña A I. ya tenía la mayoría de los citados intereses en virtud de su 50 % y del legado del usufructo universal del otro 50 %, por disposición testamentaria (o de una tercera parte de este % en caso de disidencia entre los herederos). Una suma u otra, nos llevaría a una mayoría superior al 50 %.

Por ello, nos es obligatorio definir el momento por el que doña A adquirió su legado y este respecto, dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2000 “no hay que olvidar que el legatario deviene titular *ipso iure* del legado en el momento de la muerte del causante (artículo 881 del Código civil) sin perjuicio de que puede renunciar al mismo, es decir, que en el legado no se sigue el sistema romano de adquisición de la herencia que exige aceptación, y si el legado es de cosa propia del testador (artículo 882 del Código civil) deviene propietario de la cosa legada desde la muerte del mismo, tal como han destacado las sentencias de 7 julio 1987, 30 noviembre 1990 y 25 mayo 1992”.

Ratifica esta sentencia y otras, la doctrina de que el legado se adquiere *ipso iure*, sin requerir previa aceptación del legatario.

También la TS, Sala Primera, de lo Civil, S de 20 de mayo de 2010 en relación al legado a la esposa del usufructo universal de su herencia “En relación con el legado, ya que se ha planteado en casación, es preciso destacar que el legatario deviene titular del legado *ipso iure* en el momento de la apertura de la sucesión producida por la muerte del causante, sin necesidad de una aceptación expresa o tácita, si bien puede renunciar al mismo. Por tanto, no cabe confundir la aceptación del legado por la legataria, con la elección que hizo respecto al legado alternativo; lo que tampoco tiene nada que ver con la aceptación de los herederos, que sí deben aceptar expresa o tácitamente la herencia, lo que no se ha discutido en la instancia, ni en casación”.

Y en el supuesto que nos ocupa ni se puede ni debe discutir, ya que aquí no existe disposición testamentaria de legado alternativo, sino un único legado, concretado en el usufructo universal y vitalicio de la herencia.

Por lo que antecede, visto que la adquisición del usufructo tuvo lugar en fecha del fallecimiento de su esposo, el 26 de mayo de 2015, como consta en su certificado de defunción, será esta la referenciada para definir su adquisición.

Y con respecto a la comunidad post ganancial, STS, Sala Primera, de lo Civil, S de 17 de enero de 2018: “Tras la disolución de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges, y hasta la liquidación del patrimonio, existe una comunidad universal en la que se integran los bienes que conformaban el patrimonio común (art. 1396 CC). a) Partícipes. Son partícipes de esta comunidad postganancial el viudo y los herederos del premuerto. El viudo es, en primer lugar, cotitular del patrimonio postganancial indiviso. Pero, además, al viudo le corresponde la cuota usufructuaria en la herencia del premuerto, en la que está incluida la cotitularidad que a este último le correspondía en el patrimonio ganancial. En el caso de legado voluntario de usufructo universal sobre la herencia del premuerto, el viudo es usufructuario de toda la herencia y, por tanto, usufructuario de toda la cuota del premuerto en la sociedad de gananciales.

Para los actos de administración basta la mayoría de intereses en la comunidad postconsorcial (art. 398 CC). A efectos del cómputo de mayorías deben tenerse en cuenta tanto las cuotas de titularidad como las de usufructo, en la medida en que lo relevante es quién tiene la facultad de administrar (cfr. art. 490 CC, para el usufructo de cuota)”.

Con todo ello deducimos que, bastaría el consentimiento de la mayoría de sus intereses en la comunidad, que consta acreditada en doña A., para ser plena la celebración del arrendamiento y su inscripción.

Tres. Para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o un acto de disposición, el Código Civil (art. 1548) atiende a un criterio temporal, como es su plazo de duración.

En la escritura a la que nos referimos en este recurso se formalizó un contrato de arrendamiento por un plazo de cinco años y once meses, no habiendo excedido el plazo de seis años que se tiene en cuenta por la jurisprudencia y DGRN para calificar el arrendamiento como acto de disposición y no de mera administración.

Citamos la jurisprudencia del Tribunal Supremo: “bajo el régimen de comunidad, cualquiera de los comuneros está legitimado para ejercitar acciones en beneficio de la misma” (STSS 15 de junio de 1982, 17 febrero y 16 de noviembre de 2000, 24 de junio de 2004), “siempre que se actúe en beneficio de la comunidad y no en exclusivo interés propio” (SSTS de 7 de noviembre de 2011 o 374/2014, de 16 de octubre), así como que cualquier comunero está facultado para efectuar actos de administración, y, por lo tanto, para desahuciar (STS 7 de febrero de 1981), así como que puede individualmente realizar, con repercusión para el conjunto, todo lo que redunde en el beneficio de la comunidad, como es el supuesto de concertar la resolución del contrato de arriendo, que permite contraer otro en mejores condiciones (STS 5 de marzo de 1982), o que cualquier copropietario arrendador está legitimado para el ejercicio de la acción resolutoria (STS 14 de enero de 1985).

Concluyendo, es generalmente admitido que el arrendamiento constituye acto de administración, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que, por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados acto de disposición o gravamen, algo que la jurisprudencia ha resuelto sobradamente en base al criterio del plazo de duración de seis años, como se ha expuesto. Y en el caso que nos ocupa se cumple ampliamente el requisito temporal para ser calificado como de acto de administración.

Y destacar, como dice DGRN, R de 9 de enero de 2020 “El hecho que el arrendamiento sea inscribible no tiene la transcendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración a acto de disposición”

Cuatro. En la Escritura Pública objeto de inscripción acudió la arrendadora doña M. A, representada por su hija doña I. M. I., que también era instituida heredera en el testamento de don L. M. L. junto a sus hermanos L. A. y M. V.

Y al respecto, DGRN, R de 22 de abril de 2006: “b) Que la naturaleza jurídica y condiciones propias de la comunidad de bienes determinan como conveniente o necesaria la sumisión de los que menos intereses tienen a los que tienen la mayor participación, debiendo considerarse el arrendamiento como acto de mera explotación y contratable por acuerdo de la mayoría de los condueños. c) Que la posible falta de citación a los condueños no otorgantes de la escritura para adoptar el acuerdo de arrendamiento no podía estimarse como causa de nulidad del mismo, al no estar previsto en ley alguna la forma en que han de adoptarse dicha clase de acuerdos”.

A este respecto, SAP Valencia, Sección 6.^a, S de 14 de septiembre de 2020: “Cualquier comunero está legitimado activamente para el ejercicio de acciones en beneficio de la comunidad. El comunero estará legitimado, salvo que conste de forma indubitada la oposición de los otros copartícipes al ejercicio de la acción judicial, pero tal oposición no cabe deducirla del simple hecho de que éstos no hayan firmado la demanda, no existiendo en nuestro Derecho una suerte de litisconsorcio activo necesario, pues a ninguna persona cabe obligarla a demandar tal como dijo la STS de 12 de noviembre de 1994 (...)”.

La hija represento a la madre y estuvo de acuerdo en la elevación a público del contrato de compraventa, respetándose su voluntad de no aceptar tácitamente la herencia, (pero prueba que tampoco opuso su elevación, lo que nos llevaría a la teoría de los propios actos, en un posible planteamiento futuro de contrario) lo que sí hizo su madre, siendo conocida la interpretación jurisprudencial a este respecto desde la STS de 23 abril 1928 (otorgamiento por el interesado de escritura de arrendamiento de bienes hereditarios).

Por parte de esta DGRN se ha entendido que implican aceptación de la herencia el arrendamiento de un bien de la herencia (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de abril de 1928 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2017) y el ejercicio de una acción de resolución de contrato de arrendamiento o desahucio del arrendatario (Sentencias del mismo Tribunal de 14 de marzo de 1978 y 27 de marzo de 2008).

Cinco. Con respecto al nacimiento de la comunidad post ganancial y la legitimación del comunero en los procesos arrendaticios: AP A Coruña, Sección 4.^a, S de 10 de septiembre de 2015: "Del nacimiento de la comunidad post ganancial. En el supuesto de matrimonios sometidos al régimen de la sociedad legal de gananciales, la muerte de cualquiera de los cónyuges produce *'ipso iure'* la disolución de dicho régimen económico matrimonial (arts. 1392.1 y 85 del CC surgiendo en tales casos una comunidad postganancial entre el cónyuge supérstite y los herederos del cónyuge premuerto, pero sin que tal comunidad recaiga sobre cada cosa que forma parte de ella sino sobre el conjunto de la misma, y así lo expresa la STS de 23 de diciembre de 1993 'comunidad postmatrimonial sobre la antigua masa ganancial... cada comunero ostenta una cuota abstracta sobre el 'totum' ganancial, pero no una cuota concreta sobre cada uno de los bienes...' y, a su vez, se refieren a esta comunidad postganancial las SSTS de 23 de diciembre de 1992, 28 de septiembre de 1993, 14 de marzo de 1994, 26 de abril de 1997, 28 de septiembre de 1998, 11 mayo de 2000 entre otras.

De la legitimación de los comuneros para el ejercicio de acciones en beneficio de la comunidad: Pues bien, bajo el régimen de comunidad, cualquiera de los comuneros está legitimado para ejercitar acciones en beneficio de la misma (STSS 15 de junio de 1982, 17 febrero y 16 de noviembre de 2000, 24 de junio de 2004), siempre que se actúe en beneficio de la comunidad y no en exclusivo interés propio (SSTS de 7 de noviembre de 2011 o 374/2014, de 16 de octubre) La legitimación del comunero en los procesos arrendaticios. Y, en relación con la cuestión específica de la posibilidad del ejercicio de acciones arrendaticias por parte de los comuneros, es igualmente pronunciamiento de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que cualquier comunero está facultado para efectuar actos de administración, y, por lo tanto, para desahuciar (STS 7 de febrero de 1981), así como que puede individualmente realizar, con repercusión para el conjunto, todo lo que redunde en el beneficio de la comunidad, como es el supuesto de concertar la resolución del contrato de arriendo, que permite contraer otro en mejores condiciones (STS 5 de marzo de 1982), o que cualquier copropietario arrendador está legitimado para el ejercicio de la acción resolutoria (STS 14 de enero de 1985). Por su parte, la sentencia del dicho Alto Tribunal de 7 de junio de 1954 establece que el arrendamiento es un acto de administración, según reiterada jurisprudencia, que puede realizar cualquiera de los condueños, y por la misma razón cualquiera de ellos puede poner fin al contrato de arrendamiento sin que sea lícito discutir si tal acto es o no beneficioso para los otros condóminos de la casa arrendada (...)"

Seis. El hecho de que el arrendamiento sea inscribible no implica variar de acto de administración en acto de disposición. Por ello, el artículo 271.2.º del Código Civil no exige que el tutor cuente con autorización judicial para cualquier acto susceptible de inscripción sino sólo para los que tengan carácter dispositivo (sin perjuicio de la disposición específica del número séptimo del mismo artículo que exige dicha autorización judicial para concertar arrendamientos por más de seis años)».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de octubre de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 17, 19 bis, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 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 octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 20 de julio y 1 de octubre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero y 16 de noviembre de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo, 20 de julio y 10 de diciembre de 2012,

9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo, 10 de junio y 17 de septiembre de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de febrero de 2016, 10 y 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 25 de abril y 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo, 20 de junio y 7 de noviembre de 2019 y 7 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de arrendamiento en la que concurren las circunstancias siguientes: el día 21 de julio de 2022, se eleva a público un contrato de arrendamiento de una heredad, por doña M. A. I. C. a favor de la entidad «Comercial Riojana San Roque, SL»; la finca consta inscrita en el Registro con carácter ganancial de la arrendadora y de su difunto esposo, don L. M. L., lo que así resulta del título expresado en la escritura; en la escritura se expone que don L. M. L. falleció el día 26 de mayo de 2015 bajo la vigencia de su último testamento, de fecha 9 de abril de 1984, en el que ordena legado a su citada esposa del usufructo e instituye herederos por partes iguales a sus tres hijos; acompaña a la escritura certificado de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia autorizada del testamento; en la citada escritura se expresa lo siguiente: «IV. Del acuerdo de la comunidad hereditaria. Doña M. A. I. C. manifiesta: Que reunidos los integrantes de la citada comunidad hereditaria del fallecido don L. M. L. según se ha indicado en el expositivo II, el día 14 de julio de 2022 (...) la mayoría de dicha comunidad, esto es doña M. A. I. C. como titular de la mitad del pleno dominio por su haber en la sociedad de gananciales y como usufructuaria de la otra mitad por el legado que le corresponde según el testamento citado, acordó ratificar el contrato indicado en el expositivo anterior de esta escritura y elevarlo a público».

El registrador señala como defecto que, estando la finca inscrita a favor de la arrendadora con carácter ganancial y habiendo fallecido su esposo, deberá inscribirse la partición hereditaria de éste, de la que resulte que a la arrendadora se le adjudica la finca en proporción que constituya la mayoría de intereses en la comunidad.

El recurrente alega lo siguiente: falta de motivación suficiente; que el arrendamiento puede ser acordado por los dueños de una cosa común, siempre que representen la mayoría de los intereses de la comunidad, siendo obligatorio el acuerdo para todos los demás; que la viuda legataria deviene titular «*ipso iure*» del legado en el momento de la muerte del causante, por lo que unido a su participación ganancial tiene mayoría de los intereses en la comunidad; que, no habiendo excedido el plazo de seis años que se tiene en cuenta para calificar el arrendamiento como acto de disposición y no de mera administración, debe considerarse legitimada para el mismo; que, admitido que el arrendamiento constituye acto de administración, bastaría para su realización la capacidad general para celebrar tales actos; que la herencia ha sido aceptada con el arrendamiento que ahora se contrata; que bajo el régimen de comunidad cualquiera de los comuneros está legitimado para ejercitar acciones en beneficio de la misma; que cualquiera de ellos puede poner fin al contrato de arrendamiento sin que sea lícito discutir si tal acto es o no beneficioso para los otros condóminos de la casa arrendada; que el hecho de que el arrendamiento sea inscribible no implica variar de acto de administración en acto de disposición.

2. Previamente, respecto a las alegaciones del recurrente relativas a la motivación insuficiente de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo

de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007 y 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es necesario justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina del indicado Centro Directivo (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

En el presente caso el registrador ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquél en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

3. Las múltiples alegaciones hechas por el recurrente se fundamentan en que el arrendamiento realizado es un acto de administración, que el legado de usufructo se adquiere desde el momento del fallecimiento del testador, que hay una aceptación de la herencia y que, en definitiva, reúne la mayoría de los intereses de la comunidad para pactar el arrendamiento.

Ninguna de estas circunstancias ha sido cuestionada por el registrador, sino que señala como defecto la falta de concordancia con lo que consta en el Registro, esto es, la falta de tracto sucesivo para lo cual, deberá inscribirse la partición hereditaria del causante, de la que resulte que a la arrendadora se le adjudica la finca en proporción que constituya la mayoría de intereses en la comunidad, pues podría ocurrir que en la partición y liquidación de gananciales resultara otro tipo de adjudicación que concediera a otros llamados la mayor parte de los derechos sobre el inmueble. En la escritura se realizan manifestaciones sobre este punto hechas por la arrendadora que no pueden por sí solas causar la inscripción del título que conceda esa mayoría de derechos en el Registro.

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).

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario,

íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar 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» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la otorgante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

4. En el presente caso, según resulta del historial registral de la finca, la finca consta inscrita a nombre de la arrendadora y de su esposo con carácter ganancial y, en consecuencia, la primera no ostenta titularidad registral que represente la mayoría de los intereses sobre la finca referida, si bien se manifiesta el título sucesorio que podría causar la adjudicación a su favor, pero no se ha acreditado esa adjudicación. De la partición y liquidación de gananciales, que no se ha presentado, podría resultar otro tipo de adjudicación que concediera a otros llamados la mayor parte de los derechos sobre el inmueble sin que las manifestaciones sobre este punto hechas por la arrendadora, puedan causar por sí solas la inscripción del título que conceda esa mayoría de derechos en el Registro.

5. Por último, debe recordarse que en este caso puede aplicarse el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido.

Ahora bien, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 25 de abril de 2018) hay que aclarar que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente.

En estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador. En este sentido, la ya clásica Resolución de este

Centro Directivo de 9 de enero de 1946 reconoce que «las excepciones al mismo principio que han encontrado acogida, especialmente en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se refieren más bien al aspecto formal o adjetivo de cierta clase de asientos que al sustantivo o material de las transmisiones en ellos contenidas, en cuanto el texto de 1909 y el reformado, estiman innecesaria la previa inscripción a favor de personas cuyo consentimiento o actuación son indispensable, pero sin privar al registrador de la facultad de calificar la capacidad de las mismas, la legitimación de los actos y el enlace de las sucesivas transferencias».

Por ello, sin necesidad de previa liquidación de la sociedad de gananciales ni partición de la herencia, el arrendamiento puede inscribirse si se otorga con la intervención del cónyuge viudo y de todos los herederos del causante.

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, no resultaría necesario, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, 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 7 de noviembre de 2019, entre otras).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 11 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.