

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

25347 *Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad accidental de Valencia n.º 10, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto dictado en procedimiento concursal.*

En el recurso interpuesto por doña L. M. D., en nombre y representación de «Hipoges Iberia, SL», que actúa como apoderada de la sociedad «G-Giants Reo I, SL», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 10, doña María Soriano Bayot, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto dictado en procedimiento concursal.

Hechos

I

Por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 29 de Valencia, doña M. T. E. R., se emitió, el día 7 de mayo de 2024, testimonio literal del decreto de cesión de adjudicación dictado el día 19 de febrero de 2024 por la letrada de la administración de Justicia de dicho Juzgado, doña H. A. P., recaído en el procedimiento de concurso, sección quinta, número 118/2021-004.

De dicho documento resulta:

- a) que, aperturada la fase de liquidación, se solicitó la subasta del 50% de la vivienda objeto de la presente.
- b) que seguidos los trámites oportunos, se aprobó la cesión de la adjudicación sobre el 50% de la finca registral número 54.074 del Registro de la Propiedad de Valencia número 10 a favor de la sociedad «G-Giants Reo I, SL».

Por diligencia de adición al testimonio judicial de fecha 23 de enero de 2025, de la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 29 de Valencia, doña H. A. P., se hacía constar que se adicionaba al anterior en lo siguiente:

- «← no se ha procedido a la disolución de la sociedad de gananciales.
- que se notificó a la cónyuge, S. G. C., la declaración de concurso;
- que S. G. C., a su vez fue declarada en concurso ([...] ante este Juzgado [...]).
- que dicho concurso se notificó al cónyuge E. T. L. V.;
- que en dicho concurso se adjudicó el otro 50% de la FR 54074 a GSV SARL (...) y se aprobó la cesión de la adjudicación a favor G-Giants Reo I SL».

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10, fue objeto de calificación negativa de fecha 14 de febrero de 2025 que no fue objeto de recurso. Devuelta la documentación al Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento el veintiocho de enero del año dos mil veinticinco según el asiento 426 del Diario 2025, retirado y devuelto el 24 de abril

pasado, sin que se aporte ninguna otra documentación que subsane el defecto indicado, en este Registro de la Propiedad de Valencia número diez, previa su calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se extiende nota de calificación desfavorable en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se presenta Testimonio del Decreto firme dictado en Autos del Procedimiento Concursal Sección 5.ª n.º 118/2021 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 29 de Valencia en el que se aprueba la cesión de la adjudicación del 50 por ciento de la finca registral 54074 y se ordena la cancelación de todas las cargas que gravan dicha finca. Se acompaña Instancia manifestando la libertad de arrendamientos de la finca hipotecada. Se acompaña Adición de fecha 23 de enero de 2025 en la que, entre otros extremos, se hace constar que no se ha procedido a la disolución de la sociedad de gananciales y que se ha notificado al cónyuge del concursado, S. G. C., quien, a su vez fue declarada en concurso en un procedimiento diferente dentro del cual se ha adjudicado la restante mitad indivisa de la finca. Del examen de la documentación aportada se observan los siguientes defectos:

Se aprueba la adjudicación de una mitad indivisa de dicha finca, sin embargo, es la totalidad de la finca la que pertenece, con carácter ganancial al concursado E. L. V. y a su esposa S. G. C., sin que haya tenido acceso al Registro ningún documento por el que se liquide dicha sociedad de gananciales.

Se ha indicado que no se ha disuelto la sociedad de gananciales por lo que, de acuerdo con el principio de Tracto Sucesivo, deberá procederse, con carácter previo, a la disolución de la misma, lo que se podrá efectuar dentro del procedimiento concursal, para poder proceder a adjudicar diferentes mitades indivisas de la finca en los diferentes procedimientos.

Fundamentos de Derecho:

Con carácter general, de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, según el cual “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará... a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

De conformidad con el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, en relación al artículo 166 del mismo Reglamento, así como con los artículos 254 y 21 de la Ley Hipotecaria. Igualmente, el principio del tracto sucesivo que recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que regula en nuestro derecho el principio de tracto sucesivo que impide que pueda inscribirse ningún procedimiento que no se haya dirigido contra el titular registral.

De acuerdo con el artículo 24.4 de la Ley Concursal y el artículo 77.2 de la misma que Ley que indica: “Si el régimen económico del matrimonio fuese el de sociedad de gananciales se incluirán en la masa, además, los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado. En este caso, el cónyuge del concursado podrá pedir la disolución de la sociedad o comunidad conyugal y el juez acordará la liquidación o división del patrimonio que se llevará a cabo de forma coordinada con lo que resulte del convenio o de la liquidación del concurso”; en relación con el artículo 1373 del Código Civil y artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos acuerdo suspender la/s inscripción/es solicitada, calificándose el defecto como subsanable.

Contra la expresada calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Soriano Bayot registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 10 a día doce de mayo del dos mil veinticinco.

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Torrent número 2, doña María Victoria Ordeig Rabadán, quien confirmó, mediante nota de fecha 5 de junio de 2025, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 10.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña L. M. D., en nombre y representación de «Hipoges Iberia, SL», que actúa como apoderada de la sociedad «G-Giants Reo I, SL», interpuso recurso el día 13 de junio de 2025 en virtud de escrito del siguiente tenor:

«Expone.

Que habiendo recibido Acuerdo de calificación de fecha 19/05/2025, que causó asiento 426 de Diario 2025, del Registro de la Propiedad n.º 10 de Valencia por el que se suspende el asiento (...), y objeto de calificación sustitutoria confirmatoria de 05/06/2025 del Registro de la Propiedad n.º 20 de Barcelona, notificada en 06/06/2025 (...), interesa el derecho a esta parte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y 324 de Ley Hipotecaria; interponer recurso gubernativo, en base a las siguientes:

Alegaciones.

Previo Título objeto de inscripción: Testimonio del Decreto de fecha 19/02/20245 expedido en fecha 07/05/20245 por el Juzgado Primera Instancia 29 de Valencia en Procedimiento Concursal 118/2021 (...).

Primero. En el presenta [sic] caso el Sr Registrador [sic] califica los documentos reseñados en el Previo del presente recurso del siguiente modo:

“De acuerdo con el artículo 24.4 de la Ley Concursal y el artículo 77.2 de la misma que Ley que indica: ‘Si el régimen económico del matrimonio fuese el de sociedad de gananciales se incluirán en la masa, además, los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado. En este caso, el cónyuge del concursado podrá pedir la disolución de la sociedad o comunidad conyugal y el juez acordará la liquidación o división del patrimonio que se llevará a cabo de forma coordinada con lo que resulte del convenio o de la liquidación del concurso’; en relación con el artículo 1373 del Código Civil y artículo 20 de la Ley Hipotecaria.”

Segundo. Entendemos que es equivocada la calificación impugnada sin tener en cuenta que la disolución de la sociedad de gananciales es potestativa por el cónyuge no concursado pero la norma concursal no obliga a la disolución como más adelante desarrollaremos.

El artículo 77 de la Ley concursal permite que sea el cónyuge quien decida, abriendo con ello la puerta a la posibilidad de que se desarrolle el concurso sobre bienes comunes en tanto no se solicite la liquidación del patrimonio consorcial.

En efecto, en caso de concurso de persona casada, su cónyuge podrá optar por disolver, pero también podrá optar por no hacerlo. En tal caso, o bien en el supuesto de que disuelta, quede la sociedad pendiente de liquidación un tiempo, subsistirán en régimen de comunidad o postcomunidad (sociedad de gananciales disuelta y no liquidada, comunidad conyugal continuada, etc.), durante la tramitación del concurso, los bienes que fueron comunes.

Dado que el art. 77 de la Ley Concursal no exige que por el concurso se disuelva la comunidad conyugal, sino que simplemente permite que el cónyuge no concursado la solicite, éste puede optar por no pedirla. En este caso, el concurso se desarrollará contando con los bienes gananciales o comunes como integrantes de la masa activa del concurso. El efecto será que el cónyuge del concursado no podrá llevar a cabo acto

alguno de disposición posterior sobre dichos bienes si no es con la intervención de la administración concursal en el grado determinado por el Juez y, además, que dichos bienes no podrán ser embargados por los acreedores del no concursado (arts. 84 LC y 1369 CC).

En el caso de que el cónyuge del concursado no opte por la disolución, nada dice la Ley Concursal sobre sus consecuencias, precisamente porque su antecedente, el Proyecto de ley obligaba a la disolución y liquidación en todo caso. En ese caso, de forma paralela a lo dispuesto en el art. 541 LEC, el concurso continuará con todos los bienes comunes incluidos en masa activa y con todas las deudas del concursado, privativas o consorciales, del pasivo, pero con exclusión de los acreedores privativos del cónyuge del concursado (art. 84.1), es decir, se considera que la decisión del cónyuge del concursado fundamenta su sujeción a todos los efectos derivados del concurso sobre los bienes comunes.

En caso de que el cónyuge no concursado no ejercita su derecho a pedir la disolución de la sociedad de gananciales, esos bienes quedarán íntegramente sometidos al concurso, con evidente perjuicio para ese cónyuge, que perderá todas las facultades sobre los mismos, y con perjuicio también para sus acreedores, que no podrán ya perseguir tales bienes y obtener anotaciones de embargo de créditos; podrán anotarse más embargos..." (art. 24 LC). Pero la pérdida que sufre el cónyuge no concursado es coherente con su abstención de ejercitar su derecho a la disolución de la sociedad de gananciales.

La Ley Concursal remedia en parte este problema en el art. 49.25 al incluir en la masa pasiva a los acreedores de deudas gananciales, mas no a los acreedores por deudas privativas del cónyuge no concursado.

Asimismo, la expedición del mandamiento por el Juez del concurso al registrador de la propiedad ordenando la práctica del asiento relativo a la situación concursal respecto de un bien de la sociedad conyugal del concursado debe implicar conforme al citado art. 77.2 LC el reconocimiento judicial expreso de que tal bien responde de las obligaciones del concursado, por lo que solo al Juez concursal corresponde desde entonces alterar tal situación, a salvo que el cónyuge del concursado ejercite su derecho a pedir la disolución de la sociedad conyugal.

Tercero. Por otra la especialidad del presente caso en la que los 2 cónyuges de [sic] encuentran en situación de concurso, adjudicándose mi mandante ambas mitades de la finca registral 54074 como puede comprobarse del testimonio del decreto de adjudicación fecha 15/06/2024, expedido en fecha 20/01/2025, por el Juzgado Primera Instancia n.º 29 de Valencia en Procedimiento Concursal n.º 275.4/2021 (...).

"Segundo. Reclamada certificación de cargas al Registro de la Propiedad de Valencia Número 10, se aportó por la Administración concursal, quedando unida a las actuaciones con el resultado obrante en autos, la titularidad a favor de la concursada S. G. C. y su consorte E. T. L. V., con carácter ganancial y la subsistencia, sin cancelación, de la hipoteca constituida a favor de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante Bancaja transmitido el préstamo hipotecario inscripción a favor de Bankia y cedido a favor de la entidad GSV SARL por la inscripción 6.ª, así como embargo a favor de Bankinter S.A sobre la totalidad de la finca acordado por el Juzgado de Primera Instancia Número 11 de Valencia así como al margen de la inscripción 4.ª, se extiende nota acreditativa de la expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la venta en subasta en el seno del concurso 275/21.

Tercero. No procede la cancelación de la carga hipotecaria, toda vez que la garantía hipotecaria graba el 100 96 del y ello en virtud de lo dispuesto en el art. 125 de la Ley Hipotecaria".

Cuarto. Asimismo, conforme a la Diligencia de fecha 23/01/2025 (...) por el que se adiciona el decreto manifestando que se habría realizado la notificación del concurso a su cónyuge E. T. L. V.

“– que dicho concurso se notificó a su cónyuge E. T. L. V.;
– que en dicho concurso se adjudicó el otro 50 % de la FR 54074 a SARL mediante Decreto de 15/11/2024, y se acordó la cesión de la adjudicación a favor de G Giants Reo I, SL”.

En este sentido, la resolución de la DGSJFR de 14 de febrero de 2024 (...) donde se estima la simple comunicación del concurso al otro cónyuge y este no solicita la liquidación consintiendo tácitamente la inclusión en la masa del activo. Señala en dicha resolución respecto a la notificación y no solicitud de disolución:

(...) Por tanto, desde el punto de vista registral, lo indispensable que el cónyuge no deudor sea notificado a fin de que pueda oponerse, pedir la disolución o reclamar el pago de sus deudas propias, si las tiene, con cargo al bien ganancial. Si no lo hace, nos encontramos en el supuesto semejante al recogido para la anotación del embargo, lo que implica la vinculación del bien las resultas del concurso. El silencio legal se produce sobre si ha de comparecer el cónyuge no concursado en la escritura, o si la falta de oposición significa su consentimiento sin haber comparecido.

Para el ejercicio de dicho derecho es doctrina de este Centro Directivo que debe acreditarse que el cónyuge no concursado ha sido notificado de la existencia del procedimiento para “para permitir salvaguardar los derechos de defensa de esta frente a la pérdida de su titularidad registral” (vid Resolución de 13 de mayo de 2022). A este respecto procede recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, (entre otras, Resoluciones de 12 de marzo de 2014 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021) que si de la resolución judicial –en este el auto de autorización judicial para la venta– resulta que el titular registral ha tenido ocasión de intervenir en el procedimiento –en este caso en el procedimiento concursal– en los términos legalmente previstos, excede de la competencia del registrador discrepar de dicha valoración. (...).

En definitiva, de la documentación presentada resulta que dicha notificación se ha producido según la manifestación que, bajo su responsabilidad, hace el administrador concursal, de no haberse producido oposición de don M. F. V., pese a haber sido notificado de la venta de la finca ganancial acordada por el Juzgado del concurso y, especialmente, del contenido del auto dictado por la magistrada juez de dicho Juzgado autorizando la Venta que se ha transcrito más arriba y del que se deduce con suficiente claridad que se ha incorporado la finca vendida a la masa activa del concurso con conocimiento del esposo de la deudora concursada y que no se ha interesado por éste la disolución de la sociedad conyugal, que era entonces la facultad reconocida por el artículo 77 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y se mantiene hoy en el artículo 125 de su texto refundido. Por otro lado, el dictado de dicho auto presupone que don M. F. V. no ha ejercido el derecho de adquisición preferente atribuido por el artículo 194.2 del texto refundido y que se autoriza la venta de la finca, sin que, por otro lado, se haya señalado por la registradora que el administrador concursal se haya apartado de los términos de la autorización. (...).

Quinto. En conclusión, no siendo preceptiva la disolución de la sociedad de gananciales conforme hemos indicado y siendo que se ha procedido a la notificación al cónyuge sin que este se pronunciase con el vacío legal que ello supone, teniendo en cuenta que el otro 50% de la finca adjudicada también ha sido objeto de transmisión en el concurso de dicho cónyuge, entendemos que estaría ajustada a derecho la adquisición y que debería de procederse a su inscripción sin más tramites.

Solicito, que, teniendo por presentado este escrito, lo admita a trámite y dé por interpuesto recurso gubernativo contra el Acuerdo de calificación de fecha 19/05/2025, que causó asiento 426 de Diario 2025, del Registro de la Propiedad n.º 10 de Valencia, y en base a lo expuesto, estime el recurso y en su virtud acuerde requerir al citado Registro de la Propiedad a fin de que inscriba a favor de G-Giants Reo I, SL la titularidad de la finca registral 54.074».

V

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 26 de junio de 2025 ratificándose en su nota calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que, notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 29 de Valencia, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 33, 52, 125, 193, 194, 198 y 286 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 2015 y 6 y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 y 23 de julio de 2021, 13 de mayo de 2022 y 14 de febrero de 2024.

1. El pleno dominio de la finca objeto de este expediente se encuentra inscrita a favor de dos esposos con carácter ganancial según su inscripción cuarta. Se presenta testimonio de decreto de adjudicación recaído en procedimiento concursal en fase de liquidación seguido contra el esposo del que resulta la adjudicación del 50% de la citada finca a favor de determinada sociedad y su cesión a favor de la recurrente. Se califica negativamente en los términos que resultan de los «Hechos» y la sociedad adjudicataria recurre por medio de su representante. Del Registro particular de la finca no resulta la situación de concurso.

2. Es patente que el recurso no puede prosperar porque estando la finca objeto de adjudicación inscrita a nombre de dos esposos con carácter ganancial, no puede ser objeto de transmisión un 50% de la misma como consecuencia de la declaración de concurso de uno de ellos sin que previamente se lleve a cabo la liquidación de la sociedad conyugal. El hecho de que el objeto de la adjudicación, la cuota de finca objeto de solicitud de inscripción, no coincida con el contenido del Registro de la Propiedad impide llevar a cabo la inscripción por exigirlo así el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de tracto sucesivo.

3. Estando la finca inscrita como ganancial del concursado, el artículo 193.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, dice así: «Si el régimen económico del matrimonio fuese el de sociedad de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes, se incluirán en la masa, además, los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado». En términos semejantes se pronuncia el artículo 198.2 en relación a la obligación de formar inventario de la masa activa.

Esta regulación se completa con lo establecido en el artículo 33.2 del texto refundido que dispone lo siguiente en relación al auto de declaración del concurso: «Si el concursado estuviera casado, el auto se notificará al cónyuge. Del mismo modo procederá el Letrado de la Administración de Justicia en el caso de que el concursado tuviera pareja inscrita».

Por su parte, el artículo 125 dice así: «1. El cónyuge del concursado tendrá derecho a solicitar del juez del concurso la disolución de la sociedad o comunidad conyugal cuando se hubieran incluido en el inventario de la masa activa bienes gananciales o comunes que deban responder de las obligaciones del concursado. 2. Presentada la solicitud de disolución, el juez acordará la liquidación de la sociedad o comunidad conyugal, el pago a los acreedores y la división del remanente entre los cónyuges. Estas operaciones se llevarán a cabo de forma coordinada, sea con el convenio, sea con la liquidación de la masa activa». La regulación se completa con la previsión del artículo 52.2.2.^a: «2. Cuando el deudor sea persona natural, la jurisdicción del juez del concurso será también exclusiva y excluyente en las siguientes materias: (...) 2.^a La disolución y liquidación de la sociedad o comunidad conyugal del concursado».

Finalmente, el artículo 194.1 dice así: «El cónyuge del concursado tendrá derecho a adquirir la totalidad de cada uno de los bienes gananciales o comunes incluidos en la masa activa satisfaciendo a la masa la mitad de su valor».

Del conjunto de la regulación expuesta resulta que la declaración de concurso de una persona natural casada en régimen de gananciales supone la inclusión en la masa activa del conjunto de su patrimonio, incluidos aquellos bienes que tengan naturaleza ganancial y que deban responder por deudas del concursado. El cónyuge del concursado, que debe ser notificado en todo caso, tiene derecho a personarse en el procedimiento y solicitar bien la adquisición de la totalidad de la finca ganancial, bien, la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales lo que se llevará a cabo dentro del procedimiento del concurso por el juez de este.

Como afirmó la Resolución de la de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 2015, dicha regulación es firme expresión del sistema de tutela de nuestro ordenamiento jurídico: «El sistema de tutela del cónyuge del deudor común declarado en concurso de acreedores establecido por la citada Ley 22/2003, de 9 de julio, es el derecho a solicitar la disolución de la sociedad o comunidad conyugal, debiendo el juez del concurso acordar la disolución de la sociedad o comunidad y la liquidación o división del patrimonio ganancial o común (artículo 77.2, segundo inciso, de la Ley Concursal). Ese derecho puede ser ejercitado por el cónyuge del concursado en cualquier momento, incluso después de que se hubiera producido la enajenación de uno o varios bienes gananciales. Si se ejercita, el concursado no puede oponerse a la disolución, ni siquiera aunque los bienes privativos fueran suficientes para la satisfacción íntegra de los créditos concursales reconocidos».

Por su parte, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de febrero de 2024, y para el supuesto de que el cónyuge no ejercite la opción de solicitar la disolución de la sociedad de gananciales, afirma: «Ello supone que aunque el cónyuge del concursado no es por esa sola condición parte en el procedimiento concursal, sin embargo tiene que reconocérsele la posibilidad de intervenir en éste utilizando el cauce del incidente concursal, bien sea para discutir si se cumple la condición de existir en la masa pasiva obligaciones de las que deban responder los bienes gananciales, que es la condición impuesta por la ley para que puedan formar parte de la masa activa dichos bienes; bien sea para que se tramite la disolución de la sociedad conyugal o para ejercer el derecho de adquisición preferente mediante el pago de la mitad del valor de dichos bienes. Por tanto, desde el punto de vista registral, lo indispensable es que el cónyuge no deudor sea notificado a fin de que pueda oponerse, pedir la disolución o reclamar el pago de sus deudas propias, si las tiene, con cargo al bien ganancial. Si no lo hace, nos encontramos en el supuesto semejante al recogido para la anotación del embargo, lo que implica la vinculación del bien a las resultas del concurso».

En suma, la declaración de concurso de una persona natural casada en régimen de gananciales implica la inclusión en la masa activa de los bienes gananciales que deban responder de las deudas del deudor (lo que ocurrirá casi siempre, Resolución de 23 de octubre de 2015), y en consecuencia quedarán sujetos a las resultas del procedimiento concursal en todos sus posibles efectos. Como excepción, el cónyuge del concursado (que debe ser notificado en todo caso), puede solicitar del juez del concurso la adquisición preferente de cada uno de los bienes gananciales incluidos en la masa activa satisfaciendo a la masa la mitad de su valor o bien solicitar la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, lo que se llevará a efecto por el propio juez del concurso.

4. Lo que ocurre en el supuesto de hecho es que no resulta ni una cosa ni la otra. Ni resulta que como consecuencia del procedimiento concursal haya sido subastada la totalidad de la finca ganancial (por pasividad del cónyuge del concursado), ni resulta que por disolución y liquidación de la sociedad de gananciales se haya adjudicado el 50% del bien ganancial a la masa activa, lo que justificaría su subasta dentro del procedimiento concursal. Es decir, el título presentado a inscripción se refiere a la finca inscrita a favor de los dos cónyuges con carácter ganancial como si se hubiese disuelto y liquidado la

sociedad de gananciales pero sin que dicha circunstancia se justifique en modo alguno; bien al contrario, se afirma que no se ha llevado a cabo la disolución de la sociedad de gananciales lo que impide, por exigencia del tracto sucesivo, la práctica de la inscripción solicitada sin que previamente se haga constar a nombre del concursado dicho 50%.

Como ha reiterado esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 23 de julio de 2021), 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).

Debe recordarse que tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la doctrina de este Centro Directivo configuran la sociedad legal de gananciales, al igual que la generalidad de la doctrina, 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 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 cada uno de los bienes comunes, sino que ambos esposos conjuntamente tienen la titularidad del patrimonio ganancial hasta que el mismo es disuelto y liquidado. Esta misma Resolución recuerda que la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013), haya sancionado que, como afirmó esta Dirección General en Resolución de 17 de septiembre de 2014, «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”», como es en el caso presente que la cuota de finca cuya inscripción se pretende no conste inscrita a nombre del concursado.

Procede en suma la desestimación del recurso.

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