

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22846 *Resolución de 14 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cangas de Onís, por la que se suspende la inscripción de una sentencia por la que se acuerda la división de un local comercial.*

En el recurso interpuesto don J. R. S. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de Fundación Sineste y doña M. R. A. B., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cangas de Onís, don Miguel Pérez Soler, por la que suspende la inscripción de una sentencia por la que se acuerda la división de un local comercial.

Hechos

I

Con fecha 12 de febrero de 2024, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cangas de Onís dictó sentencia en el procedimiento ordinario número 433/2021, cuya parte dispositiva era del siguiente tenor literal:

«Fallo

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por D.^a R. A. B. y la Fundación Sineste, representadas por el Procurador Sr. S. G., contra D. F. C. A., representada por el Procurador Sr. F. R. debo declarar y declaro:

1.º El carácter divisible de la finca descrita en el fundamento segundo de esta resolución

2. Acuerdo y apruebo la división del Local Comercial en los cinco locales comerciales y trastero descritos asimismo en el fundamento segundo en la forma que se señala en el fundamento tercero, es decir se atribuye a Don F. C. el local n.º 4, a la fundación Sineste se le atribuyen los locales n.º 1 y 5 y a D.^a R. A. y la sociedad de gananciales de la misma con su difunto marido los locales 2 y 3, con las compensaciones que se recogen en la fundamentación

3. Declaro divisible el desván descrito en el fundamento segundo de esta sentencia.

4. Acuerdo la división del desván en tres partes adjudicándose a la Fundación Sineste el local de la calle (...), a Don F. el de las calles (...) y a D.^a R. y la sociedad de gananciales habida con su difunto marido, la de la Calle (...), imponiendo a las partes la obligación de encargar una valoración de los trasteros resultantes por parte de un perito inmobiliario, de acuerdo con la cual los beneficiados por los trasteros de mayor valor que resulten de la división, deberán indemnizar a los que hubieran obtenido los de valor inferior hasta cubrir la proporción del 37,5% y 25% que le corresponde a cada uno

Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas causadas».

La sentencia fue declarada firme mediante diligencia de ordenación de fecha 20 de marzo de 2024.

Se libró mandamiento el día 4 de marzo de 2025 por doña C. L. S. G., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de

Cangas de Onís, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 4/2025, por el que se acordaba y aprobaba la división del local comercial en los cinco locales comerciales y trastero de la finca registral número 18.772 de Ribadesella, adjudicando a la Fundación Sineste los locales uno y cinco, a don F. C. A. el local número cuatro y a doña R. A. B. y la sociedad de gananciales de la misma los locales dos y tres.

II

Presentada el día 13 de enero de 2026 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Con fecha trece de enero de dos mil veintiséis y según el asiento 70 del Diario 2026, número de entrada 82/2026, se presentó en este Registro el siguiente documento: Don J. R. S. G. remite por correo y se presenta a las quince horas cuarenta y dos minutos horas, un mandamiento librado el cuatro de marzo de dos mil veinticinco, por doña C. L. S. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado De 1.^a Instancia E Instrucción N.º 1 De Cangas De Onís, dimanante del procedimiento de ETJ Ejecución de Títulos Judiciales que en dicho Juzgado se sigue con el número [sic] 4/2025 por el que se acuerda y aprueba la división del local comercial en los cinco locales comerciales y trastero de la finca N.º: 18772 de Ribadesella, adjudicando a la Fundación Sinestre, los locales uno y cinco, a don F. C. el local número cuatro y a doña R. A. y la sociedad de gananciales de la misma los locales dos y tres. Presenta complementarios.–

No se ha calificado el defecto en relación a la segunda finca comprendida en el mismo por haberse solicitado en la instancia de presentación solamente la inscripción respecto de la 18.772 de Ribadesella.

Calificado el documento indicado he acordado suspender su inscripción por la concurrencia de los siguientes defectos:

1. Falta aportar certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios autorizando la división propuesta.
2. Falta indicar el estado civil de don F. C. A.
3. No está correctamente entablada la demanda desde el punto de vista de la legitimación activa, como dispone la propia sentencia en la página 8, pues estando parte de la finca inscrita con carácter ganancial a favor de la demandante y su difunto esposo habrían de haber intervenido también sus herederos por estar llamados a la partición hereditaria y a las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales disuelta y no liquidada.

Para subsanar este defecto será necesario que todos los herederos del difunto, acreditando su condición mediante testamento y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad o acta de declaración de herederos abintestato en su defecto, manifiesten en escritura pública su conformidad con las operaciones divisorias de la cosa común formalizadas en el título judicial cuya inscripción se solicita.

Fundamentos de Derecho:

1. En cuanto al primero de los defectos, consta en los estatutos de la Comunidad de Propietarios que “cualquier variación interior o exterior, que requiera obras murales, aunque sean de poca importancia, salvo el supuesto de levantamiento de nuevas plantas, deberá ser aprobado por los copropietarios...”

A lo que hay que añadir lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal: “3. Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.”

Y el artículo 17.4. párrafo 3.º de la misma Ley: “Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, estarán sujetas al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas o la modificación de las cosas comunes.”

2. En cuanto al segundo defecto, artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario.

3. En relación al tercer defecto, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, previstos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, respectivamente, imponen que ningún asiento se practique en los libros del Registro sin haber mediado consentimiento expreso del o de los titulares registrales o sin que hayan tenido posibilidad de intervenir en el correspondiente procedimiento judicial o administrativo, ello en íntima conexión con el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución.

En un sentido similar, el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable analógicamente a este supuesto en lo relativo a la legitimación procesal y registral de sociedades de gananciales, dispone que para la anotación de resoluciones judiciales dictadas en procedimientos seguidos contra ella, será necesario que la demanda se dirija contra ambos cónyuges o que, estando demandado uno de ellos, haya sido notificado al otro el embargo.

Por tanto, no resultando de la resolución judicial aportada que los herederos del difunto han intervenido en el procedimiento, deberá acreditarse que prestan su conformidad a lo que de ella resulta mediante acta de manifestaciones en la que hagan constar que conocen el contenido de la misma y que están conformes con ella.

En su defecto, deberá formalizarse escritura de partición de herencia, disolución y liquidación de gananciales otorgada por doña M. R. A. B. y los herederos de don F. C. A.

en la que se especifique la titularidad dominical correspondiente a la finca objeto de la presente.

La presente calificación negativa determinará la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Pérez Soler registrador/a del Registro de la Propiedad de Cangas de Onís a día dieciocho de febrero de dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. S. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de Fundación Sineste y doña M. R. A. B., interpuso recurso el día 14 de abril de 2026 mediante escrito con base, resumidamente, en los siguientes fundamentos:

«Primero. (...)

Tercero. En cuanto al primero de los motivos de la calificación negativa: Falta aportar certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios autorizando la división propuesta.

El primero de los defectos expresados en la nota de calificación recurrida se fundamenta en la supuesta falta de aportación de certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios autorizando la división propuesta. Sin embargo, dicho reparo no puede mantenerse en el presente caso, pues la división cuya inscripción se interesa no solo ha sido objeto de pronunciamiento judicial firme, sino que, además, la jurisprudencia del Tribunal Supremo admite que el consentimiento comunitario puede resultar tácitamente prestado cuando la situación ha sido conocida, tolerada y mantenida durante un prolongado lapso temporal sin oposición alguna.

Como puede verse en la Sentencia, la división que se insta existe ya en la realidad desde hace décadas. Efectivamente, hoy en día existen cinco locales comerciales abiertos al público cinco fincas resultantes de la división se encuentran arrendados para diversas actividades comerciales y profesionales (taller de fotografía, estudio de arquitectura, panadería, exposición y venta de artesanía). Los contratos de arrendamiento no son precisamente recientes: el local número uno se encuentra arrendado desde el año 1969, el número dos desde el año 1963, el número tres desde el año 1984 desde al menos el año 1996, y el número cinco desde al menos el año 2014, aunque con toda seguridad habría estado cedido a otros arrendatarios desde décadas antes.

Se trata por tanto de una división que en realidad se encuentra materializada desde hace décadas, y no de forma subrepticia o clandestina, sino por medio de locales comerciales o profesionales abiertos al público a la vista de cualquier vecino.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2009 declara que: “cabe interpretar como tal la inactividad de la Comunidad de Propietarios y de los propios integrantes de la Comunidad cuando, conocedores de la realización de obras que hubieran requerido el consentimiento unánime de todos ellos, se han mantenido en silencio durante un largo periodo de tiempo”.

Añade asimismo dicha resolución que: “resulta claro en este caso que ello fue advertido y tolerado por la parte actora y por la Comunidad de Propietarios y, por consiguiente, tácitamente consentido, pues el consentimiento puede ser tácito cuando del comportamiento de las partes resulta implícita su aquiescencia a una determinada situación”.

La misma sentencia precisa, con especial relevancia para el supuesto aquí planteado, que: “se aceptó desde su inicio el cerramiento del patio ejecutado por el demandado, sin que durante un largo período de tiempo se hubiera verificado impugnación alguna, lo que permite considerar la existencia de un consentimiento tácito”.

Y culmina fijando como doctrina jurisprudencial: “la presencia de consentimiento tácito en las obras realizadas unilateralmente por el titular de la vivienda en el patio de la Comunidad, habida cuenta de que del comportamiento de la parte actora y de la Comunidad de Propietarios resulta implícita su aquiescencia a tal situación, sin que durante un largo período de tiempo se hubiera efectuado impugnación alguna pese a su notoriedad”.

Asimismo, la STS de 23 de octubre de 2008 dispone:

“Aunque se han verificado por la demandada obras en la fachada del edificio, la cual, por su naturaleza, constituye uno de sus elementos comunes, para lo cual era requerido el acuerdo unánime de los propietarios manifestado en Junta (artículos 5, 7.1, 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal), es evidente, en este caso y según la declaración de hechos probados obrante en la instancia, que ello fue advertido y tolerado por la Comunidad y, por consiguiente, tácitamente consentido, pues como el consentimiento puede ser tácito cuando del comportamiento de las partes resulta implícita su aquiescencia a una determinada situación, como precisan las SSTS de 24 de enero de 1965, 24 de mayo de 1975 y 26 de mayo de 1986, cuya reseña se ha efectuado en el párrafo tercero de este fundamento de derecho, al haber aceptado desde su inicio las labores de cerramiento del balcón de la vivienda de la demandada y su plasmación posterior, sin que durante un largo período de tiempo se hubiera verificado impugnación alguna.”

Tal doctrina resulta plenamente trasladable al presente supuesto.

En efecto, la división de los locales a la que se refiere este recurso no constituye una actuación nueva, sorpresiva o clandestina, sino una realidad consolidada desde hace muchas décadas de tiempo, del mismo modo que en la sentencia citada el Tribunal Supremo otorga relevancia decisiva al mantenimiento prolongado de la situación sin impugnación por parte de la comunidad.

En el presente caso, además, concurre una circunstancia adicional de singular importancia, cual es la existencia de una sentencia firme que acuerda y aprueba la división del local comercial en los elementos resultantes descritos en su fallo, porque tales locales ya estaban ejecutados de facto y alquilados desde 1967.

Por ello, ahora no puede ser obstáculo a la inscripción la falta de certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios, como si la situación jurídica debatida no hubiera sido ya conocida, admitida y consolidada y judicialmente resuelta.

Antes, al contrario, de conformidad con la doctrina jurisprudencial expuesta, cuando la comunidad ha tolerado durante largo tiempo una determinada situación sin formular impugnación alguna, y de su comportamiento resulta implícita su aquiescencia, debe entenderse concurrente un consentimiento tácito suficiente a efectos civiles.

III [sic]. En cuanto al segundo de los motivos: falta indicar el estado civil de don F. C. A.

Se trata evidente de una cuestión de menor trascendencia y puramente formal, más aún cuando consta que la cuota de don F. tiene carácter privativo. En cualquier caso, se deja constancia de que el estado civil de don F. C. A. es casado.

IV. En cuanto al tercer defecto: No está correctamente entablada la demanda desde el punto de vista de la legitimación activa, como dispone la propia sentencia en la página 8, pues estando parte de la finca inscrita con carácter ganancial a favor de la demandante y su difunto esposo habrían de haber intervenido también sus herederos por estar llamados a la partición hereditaria y a las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales disuelta y no liquidada.

En cuanto al tercer defecto, se funda el Registrador en que, al constar parte de la finca inscrita con carácter ganancial y no haber intervenido en el procedimiento los herederos del cónyuge fallecido, no puede practicarse la inscripción sin su consentimiento, por exigencia de los principios de legitimación y tracto sucesivo.

La Sentencia n.º 47/2024, de 12 de febrero, dictada en el procedimiento ordinario 433/2021 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Cangas de Onís, dispone en su fallo que acuerda y aprueba la división del local comercial en los

cinco locales comerciales y trastero descritos y, asimismo, en la forma señalada en el fundamento tercero, atribuye a doña R. A. y a la sociedad de gananciales de la misma con su difunto marido los locales 2 y 3.

Ciertamente el juzgado en el fundamento de derecho tercero recoge textualmente los siguiente:

“Del mismo modo alega la actora que doña M. R. A. B. adquirió una cuarta parte indivisa en escritura de partición de herencia, autorizada por el Notario de Ribadesella, Don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez, el día 21 de septiembre de 1979, con el número 621 de protocolo; y adquirió una octava parte indivisa en escritura de compraventa autorizada por el Notario de Ribadesella, Don Luis Gutiérrez Díez, el 23 de agosto de 1983, número 1.106 de protocolo. Acompañando como Doc. 4 las referidas escrituras. Del examen de las escrituras aportadas y más en concreto de la de compraventa, se comprueba que la adquisición en su día llevada a cabo por D.^a R. no lo fue con carácter privativo, sino que la compra se realizó para la sociedad de gananciales que en ese momento tenía con su marido D. F. C. A., por lo que tal como se plantea por la parte demandada, la propiedad detentada por la demandante señora A. B. sobre las fincas a dividir no lo es en la proporción que señala, sino que las fincas que se recogen en la escritura de 23 de agosto de 1983 coincidentes con las que son objeto de este pleito pertenecen a la sociedad de gananciales aun sin dividir.

No es posible considerar como se pretende, que el hecho de haber liquidado cada uno de los herederos del señor C. A. el impuesto de sucesiones correspondiente, constituya una partición y una división de los bienes, por cuanto cada heredero se limitó a abonar la cuota que le correspondía en la herencia de su padre, pero sin que en estas actuaciones exista constancia de la adjudicación a D.^a R. de la parte que le correspondía en los bienes adquiridos en agosto de 1983. En esta medida debe considerarse que la relación jurídica de las partes no está bien constituida y que la división debería abarcar de un lado a los demandantes y al demandado y de otro a la codemandante señora A. B. y a sus hijos en tanto no se lleve a cabo la liquidación de la sociedad ganancial. Ahora bien, por razones de economía procesal y habida cuenta del tiempo que ha durado la tramitación de los presentes autos y del hecho de haberse llevado a cabo en el seno de los mismos una pericial judicial que permitiría al menos una primera división de la cosa común, se considera factible llevar a cabo esa primera división, dejando constancia de que la parte de D.^a R. A. no es completamente privativa, al estar pendiente la liquidación de la sociedad ganancial por lo que la atribución que se haga a la misma se entiende que lo será para la sociedad ganancial que ostentaba con su marido y que aún no está disuelta.”

Como consecuencia, vemos que el juzgado ya se ha pronunciado sobre la división de la cosa y la legitimación activa

Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación de los documentos judiciales se limita a la competencia del órgano judicial, la congruencia del mandato con el procedimiento, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro.

Asimismo, los artículos 521.2 y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil imponen el acatamiento de las sentencias constitutivas firmes y permiten su acceso al Registro, salvo la existencia de auténticos obstáculos derivados del propio Registro.

En este punto resulta especialmente ilustrativa la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2024, dictada en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de Olivenza a inscribir una escritura de disolución de comunidad. En dicha resolución, al exponer el objeto del recurso, la propia Dirección General afirma literalmente lo siguiente:

“El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, es necesario el nombramiento de un defensor judicial que represente los intereses de la persona con discapacidad, puesto que puede existir un conflicto de interés con la persona que ejerce

el cargo de tutora, al ser también un miembro de la comunidad existente sobre todos los bienes objeto de división. Añade que es necesario que se inste un procedimiento de jurisdicción voluntaria para la aprobación posterior de la división de la cosa común pretendida.”

La semejanza con el presente supuesto es clara, porque en aquel caso el registrador también entendía insuficiente la previa intervención judicial y pretendía superponer su propio criterio al ya valorado por el órgano jurisdiccional. La Dirección General, sin embargo, acabó estimando el recurso y revocando la calificación impugnada.

Y concluye después, de manera especialmente relevante, que

“debe concluirse en la innecesaridad del nombramiento de defensor judicial y de aprobación judicial para la disolución de comunidad documentada, lo que resulta coherente con la necesidad de agilizar y simplificar el tráfico jurídico, siempre que -como ocurre en este caso- queden debidamente salvaguardados los intereses de la persona con discapacidad”.

Además, en las alegaciones del recurrente recogidas en esa misma resolución se expresa una idea plenamente trasladable al presente supuesto, al decir que:

“En esto, la calificación registral entra a valorar aspectos que afectan al fondo de la resolución judicial (conflicto de intereses, nombramiento de defensor), considerando esta parte que debe respetarse el pronunciamiento judicial y suponerse que el juez autorizante ha tenido a la vista todas las circunstancias del caso (...)”.

Y añade también dicho escrito, en términos igualmente aplicables aquí, que:

“Si se trata de proteger el interés de éste, debe presumirse al Juez la suficiente valoración de todas las circunstancias puestas de manifiesto en sede judicial y que no pueden reproducirse en el trámite de la calificación registral, y consecuentemente, presumir la corrección de la decisión judicial.”

Por ello, la calificación recurrida desborda, en este punto, los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, al reabrir una cuestión ya examinada y resuelta por el órgano judicial, por lo que no puede mantenerse en este extremo.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que la acción de división de cosa común, como la que en este caso ha resuelto plenamente en la Sentencia cuya inscripción se pretende es indudablemente un acto de administración y no de disposición, que puede por tanto ser ejercitada por cualquiera de los condóminos cuando redunde en beneficio de todos los condóminos. A este respecto, cabe recordar la Resolución de la DGRN de 4 de septiembre de 2000:

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución del presente recurso los siguientes:

Dos matrimonios son dueños por mitades indivisas de una finca, siendo cada una de dichas mitades de carácter presuntivamente ganancial.

En el correspondiente juicio declarativo, uno de los maridos, sin constar el consentimiento de su esposa, ejercita la *actio communi dividundo*, como consecuencia de la cual, y siguiendo los trámites procesales oportunos, se saca la finca a pública subasta, al ser la finca indivisible, adjudicándose al otro condómino.

El Registrador suspende la inscripción de la adjudicación por faltar el consentimiento o intervención en el procedimiento de la esposa del demandante.

2. El problema planteado de si, para ejercitar la *“actio communi dividundo”* respecto de un bien que es ganancial, en una cuota indivisa es necesario el consentimiento de ambos cónyuges, no es de sencilla resolución. Ciertamente, a favor de la solución afirmativa, militan el principio de cogestión de los bienes comunes (artículo 1375 del Código Civil) y la trascendencia del acto particional que provoca una alteración sustancial del derecho, mas no puede desconocerse la reiterada jurisprudencia que

legítima a cualquiera de los comuneros para el ejercicio de las acciones que redunden en beneficio de todos ellos (doctrina que aparece reflejada en el artículo 1385-2.º del Código Civil), lo cual en conjunción con el disfavor legal respecto de la comunidad ordinaria (cfr. artículo 400 y 1051 Código Civil) ha llevado al propio Tribunal Supremo (cfr. Sentencia 17 de abril de 1986) a afirmar que puede considerarse como acto de gestión beneficiosa la solicitud de la disolución de la comunidad que ha dejado de ser útil cuando se manifiestan dificultades de entendimiento entre los comuneros.

En definitiva, la cuota ganancial que según el Registrador constituye un obstáculo para la inscripción en realidad no lo es. La cuota ganancial queda incólume, a expensas de lo que definitiva suceda tras las correspondientes operaciones de liquidación de la sociedad conyugal».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 397, 400, 401, 404, 406 y 1062 del Código Civil; 1, 3, 18, 20, 34, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2005, 21 de marzo de 2006, 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 10 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio y 12 de noviembre de 2020, 25 de marzo y 23 de julio de 2021 y 14 de junio de 2023.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una sentencia judicial firme por la que se declara el carácter divisible y acuerda la división de un local comercial en los cinco locales comerciales y trastero descritos en la misma, adjudicándose a la fundación Sineste los locales uno y cinco, a don F. C. A. el local número cuatro y a doña R. A. B. y la sociedad de gananciales de la misma los locales dos y tres, con las compensaciones que se recogen en la fundamentación de la misma.

El registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos:

«1. Falta aportar certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios autorizando la división propuesta.

2. Falta indicar el estado civil de don F. C. A.

3. No está correctamente entablada la demanda desde el punto de vista de la legitimación activa, como dispone la propia sentencia en la página 8, pues estando parte de la finca inscrita con carácter ganancial a favor de la demandante y su difunto esposo habrían de haber intervenido también sus herederos por estar llamados a la partición hereditaria y a las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales disuelta y no liquidada.

Para subsanar este defecto será necesario que todos los herederos del difunto, acreditando su condición mediante testamento y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad o acta de declaración de herederos abintestato en su defecto, manifiesten en escritura pública su conformidad con las operaciones divisorias de la cosa común formalizadas en el título judicial cuya inscripción se solicita».

El recurrente impugna únicamente los defectos primero y tercero en su escrito de recurso, pues el segundo defecto lo considera formal y lo subsana en el mismo.

Respecto al primer defecto alega que «la división de los locales a la que se refiere este recurso no constituye una actuación nueva, sorpresiva o clandestina, sino una realidad consolidada desde hace muchas décadas de tiempo, del mismo modo que en la sentencia citada el Tribunal Supremo otorga relevancia decisiva al mantenimiento

prolongado de la situación sin impugnación por parte de la comunidad. En el presente caso, además, concurre una circunstancia adicional de singular importancia, cual es la existencia de una sentencia firme que acuerda y aprueba la división del local comercial en los elementos resultantes descritos en su fallo, porque tales locales ya estaban ejecutados de facto y alquilados desde 1967».

Respecto del tercer defecto, considera que «la calificación recurrida desborda, en este punto, los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, al reabrir una cuestión ya examinada y resuelta por el órgano judicial, por lo que no puede mantenerse en este extremo. En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que la acción de división de cosa común, como la que en este caso ha resuelto plenamente en la Sentencia cuya inscripción se pretende es indudablemente un acto de administración y no de disposición, que puede por tanto ser ejercitada por cualquiera de los condóminos cuando redunde en beneficio de todos los condóminos».

2. Respecto al tema de la calificación de los documentos judiciales, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo -vid., por todas, la Resolución de 28 de enero de 2013-. Se plantea, una vez más, la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible (y en el presente supuesto también es titular la comunidad de propietarios por el mero hecho de la existencia de la propiedad horizontal), cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez.

Pues bien, en el presente supuesto, exigiendo la Ley sobre propiedad horizontal, en su artículo 10.3, el acuerdo de la junta de propietarios es necesario su concurso (bien consintiendo, bien habiendo intervenido en el pleito) en un supuesto como el presente en que no existe disposición estatutaria que lo dispense -cfr. en igual sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2013-.

Por lo que el primero de los defectos debe ser confirmado.

3. Respecto del segundo de los defectos, numerado como tercero en la nota, el registrador considera que no está correctamente entablada la demanda desde el punto de vista de la legitimación activa, como dispone la propia sentencia en la página 8, pues estando parte de la finca inscrita con carácter ganancial a favor de la demandante y su difunto esposo habrían de haber intervenido también sus herederos por estar llamados a

la partición hereditaria y a las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales disuelta y no liquidada.

Para subsanar este defecto entiende necesario que todos los herederos del difunto, acreditando su condición mediante testamento y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad o acta de declaración de herederos abintestato en su defecto, manifiesten en escritura pública su conformidad con las operaciones divisorias de la cosa común formalizadas en el título judicial cuya inscripción se solicita.

En efecto, en el apartado 8 del fundamento primero se hace constar que la parte demandada, si bien está de acuerdo con la división de la cosa común, impugna de un lado la legitimación de doña R. A. B. por cuanto considera que no ostenta la participación que alega en la cosa común, al ser la titularidad de la octava parte indivisa que alega, adquirida en el contrato de compraventa de 23 de agosto de 2023 de carácter ganancial y no haber sido llamados los herederos de su difunto marido.

En la misma sentencia se hace constar que «del examen de las escrituras aportadas y más en concreto de la de compraventa, se comprueba que la adquisición en su día llevada a cabo por Doña R. no lo fue con carácter privativo, sino que la compra se realice para la sociedad de gananciales que en ese momento tenía con su marido D. F. C. A., por lo que tal como se plantea por la parte demandada, la propiedad detentada por la demandante señora A. B. sobre las fincas a dividir no lo es en la proporción que señala, sino que las fincas que se recogen en la escritura de 23 de agosto de 1983 coincidentes con las que son objeto de este pleito pertenecen a la sociedad de gananciales aun sin dividir (...)

En esta medida debe considerarse que la relación jurídica de las partes no está bien constituida y que la división debería abarcar de un lado a los demandantes y al demandado y de otro a la codemandante señora A. B. y a sus hijos en tanto no se lleve a cabo la liquidación de la sociedad ganancial.

Ahora bien, por razones de economía procesal y habida cuenta del tiempo que ha durado la tramitación de los presentes autos y del hecho de haberse llevado a cabo en el seno de los mismos una pericial judicial que permitiría al menos una primera división de la cosa común, se considera factible llevar a cabo esa primera división, dejando constancia de que la parte de Doña R. A. no es completamente privativa, al estar pendiente la liquidación de la sociedad ganancial por lo que la atribución que se haga a la misma se entiende que lo será para la sociedad ganancial que ostentaba con su marido y que aún no está disuelta».

En este sentido, debe recordarse que ya la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2000 señaló: «Al comprender la división instada la referida finca IX y ser propiedad ganancial, como ha quedado sentado, determina que también debió de ser demandada en este pleito la esposa que queda identificada, y fue omitida en la demanda sin causa alguna justificada, por lo que, ha de tenerse en cuenta el artículo 1347 en relación al 1385, ambos del Código Civil, ya que si bien este precepto autoriza a cualquiera de los esposos a ejercitar la defensa de los bienes comunes por vía de acción o de excepción, esta facultad, como dice la Sentencia de 23 de febrero de 1994, no es susceptible de interpretación extensiva y absoluta respecto a cada cónyuge individualizado, para poder soportar exclusivamente las consecuencias de una acción establecida por vía procesal y afectar directamente a bien inmueble de naturaleza ganancial, como aquí sucede, por lo que debe de ser dirigida contra ambos cónyuges y ello impone que han de ser llamados conjuntamente al proceso que se instaure a fin de que puedan defender sus correspondientes intereses. La doctrina jurisprudencial reiterada sí lo viene exigiendo, al declarar que el litisconsorcio se convierte en necesario cuando el que resulta demandado no tiene todo el poder jurídico necesario exigido por la Ley y no se le puede condenar a realizar actos o disposiciones que afectan a los bienes comunes más allá de lo que integra su propia disponibilidad (Ss. de 4-abril-1988 y 22-julio-1991 que cita las de 6-junio-1988, así como las de 29-abril-1992, 9-junio-1994 y 25-septiembre-1995, entre otras)».

Pero sobre todo hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 que afirma: «Lo primero que debe afirmarse es que el marido recurrente (...) es titular de la acción de división de los bienes comunes y ello con independencia de que se haya o no liquidado la sociedad de gananciales, porque de acuerdo con el art. 400 CC, que se alega como infringido, ningún copropietario estará obligado a permanecer en la indivisión, regla que no tiene excepciones y a la que no puede oponerse el hecho de que las cuotas sean o no gananciales o no se haya liquidado aun la sociedad, porque también sería titular de la acción en el caso de que no se hubiese producido la crisis matrimonial y no debiera liquidarse dicha sociedad». A continuación, y partiendo de la base de que el acto divisorio es un acto con un efecto extintivo de una situación jurídica anterior, la de la comunidad, y con un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes, se plantea si uno de los cónyuges, en este caso el marido, puede ejercitar solo la acción de división, o bien debe actuar conjuntamente con la esposa, tal como disponen los artículos 1375 y 1377.1 del Código Civil. Y responde a esta disyuntiva: «La conclusión a que se llega es que deben seguirse las reglas normales de la acción de división, es decir, que o bien actúan conjuntamente frente a los demás copropietarios, o bien debe demandarse al otro cónyuge, aquí a la esposa conjuntamente con los demás, en su cualidad de copropietaria como parte de la sociedad de gananciales».

Sentando lo anterior, procede examinar su aplicación al supuesto de hecho de este expediente en el que nos encontramos ante una sociedad postganancial. El Tribunal Supremo en su Sentencia de 10 de noviembre de 2017, ha manifestado: «2.-La llamada "comunidad postganancial", existente desde que se disuelve la sociedad de gananciales hasta que se produce la liquidación, carece de regulación en el Código Civil, pero esta sala ha tenido ocasión de pronunciarse en varias ocasiones sobre el régimen aplicable a este patrimonio del que son titulares, según los casos, los cónyuges o excónyuges o el viudo y los herederos del premuerto. Se trata de una comunidad en la que los partícipes no tienen una cuota sobre cada uno de los bienes sino sobre la totalidad del patrimonio y a la que no resultan de aplicación las reglas de la sociedad de gananciales (Sentencias 754/1987, de 21 de noviembre, 547/1990, de 8 de octubre, 127/1992, de 17 de febrero, sentencia 1213/1992, de 23 de diciembre, 875/1993, de 28 de septiembre, 1258/1993, de 23 de diciembre, 965/1997, de 7 de noviembre, 50/2005, de 14 de febrero, 436/2005, de 10 de junio). Estas sentencias se ocupan de resolver una variedad de problemas que plantea la comunidad postganancial, tales como su composición (bienes y deudas comunes), el régimen de responsabilidad (tanto por deudas comunes como por deudas privativas) o el régimen de disposición de los bienes comunes».

En esta situación no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa de todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que pueda disponer 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 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 le correspondan en esas operaciones liquidatorias.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2005 ya determinó que disuelta y no liquidada la sociedad ganancial, ya no son aplicables las normas del Código Civil sobre gestión y disposición de bienes gananciales, pero, en cualquier caso, no puede uno solo de los cónyuges vender un bien perteneciente a esa comunidad postganancial sin el consentimiento del otro o en su caso el de sus herederos o causahabientes.

Por lo tanto, como ha determinado este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») mientras que no se realice liquidación de la sociedad de gananciales y la partición de la herencia y se adjudiquen bienes concretos a herederos determinados existe una comunidad postganancial y hereditaria de la que forman parte el cónyuge

sobreviviente y los herederos del titular registral, y, en su caso, los legitimarios y legatarios de parte alícuota.

Entretanto son aplicables las normas generales de la comunidad de bienes (ex artículo 406 del Código Civil) por lo que no pueden realizarse actos dispositivos sobre bienes de la herencia sin el consentimiento unánime de todos los partícipes (ex artículo 397 del Código Civil).

En consecuencia, con lo anterior, cualquier comunero es titular de la acción de división de los bienes comunes y ello con independencia de que se haya o no liquidado con carácter previo la sociedad de gananciales, porque de acuerdo con el artículo 400 del Código Civil, ningún copropietario estará obligado a permanecer en la indivisión, regla que no tiene excepciones y a la que no puede oponerse el hecho de que las cuotas sean o no gananciales o no se haya liquidado aun la sociedad (vid. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 25 de febrero de 2011).

Para ello deben seguirse las reglas normales de la acción de división, es decir, que o bien actúan conjuntamente los copropietarios, o bien debe demandarse al otro cónyuge, aquí a sus herederos, en su cualidad de copropietaria como parte de la sociedad de gananciales.

En este sentido se pronuncia la Resolución de este Centro Directivo de 25 de marzo de 2021 que sin embargo estima el recurso contra la calificación por no ser necesaria ni puede exigirse la previa partición hereditaria, ni por lo tanto la aportación de la escritura de partición, para proceder a la disolución de la comunidad postganancial, ya que en el supuesto analizado el procedimiento de ejecución de la sentencia se dirigía así mismo frente a las dos herederas y comuneras que habían podido tener la correspondiente intervención.

En definitiva, debe confirmarse el tercero de los defectos de la nota de calificación, dada la necesaria intervención de los herederos del cónyuge premuerto, como reconoce la propia resolución judicial calificada, o al menos su ratificación en documento público.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada.

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, 14 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.