

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13516 *Resolución de 5 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6 a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don D. J. J. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 6, don José Ángel Gallego Vega, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de diciembre de 2023 por el notario de Sevilla, don Francisco José Aranguren Urriza, con el número 3.519 de protocolo, se formalizó la elevación a público de un contrato de compraventa sobre la finca registral número 5.896 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 6, radicada en término municipal de Alcalá del Río, en su día formalizado por la causante, doña D. R. B., y su esposo, don J. C. J.

La causante había fallecido bajo testamento en el cual legaba a su esposo el usufructo universal y vitalicio de su herencia y, amén de ciertos legados, instituía por sus únicos herederos a sus cinco hijos.

En la escritura calificada comparecían tres de los hijos, herederos de la causante, interviniendo también uno de ellos en representación de su padre (cónyuge viudo) y de otro de los hermanos, también heredero. Al quinto hermano, que no compareció ni intervino en el otorgamiento, éste se le notificó para que manifestara posible causa de oposición al acuerdo mayoritario de los demás.

En la escritura calificada, y a favor de su otorgamiento, se hacía referencia a un acuerdo mayoritario de la comunidad hereditaria de doña D. R. B., en su día vendedora junto a su esposo, ahora representado: «(...) al tratarse de un acto de administración, como acto debido, y no de disposición (RDGRN 1 de junio de 2012, RDGSJFP 28 de enero de 2021 y RDGSJFP 10 de julio de 2023, entre otras), y conforme al art 398cc estando la herencia yacente, y don D. J. J. como comprador, me entregan para su elevación a público, y dejo unido a esta matriz, contrato privado de compraventa de la finca descrita en el expositivo de la presente, extendido en tres folios de papel común mecanografiados por el anverso, y firmados todos ellos por el comprador, y por la apoderada doña C. C. R., que reconocen sus respectivas firmas puestas en el mismo. Y en su virtud, reconocen que doña D. R. B. y don J. C. J. vendieron por el mismo a don D. J. J. la finca descrita en el expositivo de la presente, con todos sus derechos inherentes, incluidos expresamente los derechos de la PAC».

Constaba en la escritura una diligencia en la que el notario consignaba: «Los comparecientes me requieren, para que notifique el presente otorgamiento al legitimario de doña D. R. B. que no ha concurrido a este otorgamiento, y que es: Don J. C. R. (...) Para que en el plazo de treinta días manifieste si tiene causa de oposición al acuerdo mayoritario de la comunidad de herederos. Acepto el requerimiento que cumplimentaré por diligencia posterior, a través de Notario de dicha localidad, solicitándome la notificación personal expresamente».

También figuraba otra diligencia en la que el notario autorizante hacía constar: «El día 17 de enero de 2024 remito por correo certificado con acuse de recibo copia de la escritura que antecede, a Don J. C. R., envío (...) la cual ha sido recibida por el destinatario 2 de febrero de 2024 (...) Hago constar que ha transcurrido el plazo concedido sin que dicho señor haya emitido alegación alguna a lo otorgado. De todo lo contenido en esta diligencia, extendida en el presente folio de papel notarial, en Sevilla, a siete de marzo de dos mil veinticuatro, doy fe».

Mediante diligencia suscrita el día 10 de junio de 2024 por el notario autorizante de la escritura, se consignaba la comparecencia de la contadora-partidora dativa designada para la partición de herencia de la vendedora fallecida. En esta diligencia, la contadora-partidora ratificaba la elevación a público formalizada en la escritura.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Ángel Gallego Vega, Registrador de la Propiedad Número 6 de Sevilla-, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/01, de 27 de diciembre, he examinado el documento presentado con el número de asiento 197 del libro diario 2025 –entrada 471/2025–, resultando de ello lo siguiente:

Hechos:

Primero. Que con fecha veinticuatro de enero del año dos mil veinticinco se presentó copia autorizada de la escritura objeto de la presente calificación, con el número de asiento 197, del libro diario 2025, y en unión de modelos C10 y 600 relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La escritura objeto de la presente calificación es la formalizada en Sevilla, el día 13/12/2023, ante el Notario Francisco José Aranguren Urriza, con el número 3519/2023 de protocolo.

Segundo. Que en la referida escritura se observa:

Uno. Se contiene en la escritura presentada la elevación a público de un contrato de compraventa, interviniendo en nombre de uno de los otorgantes del contrato sus herederos, excepto uno de ellos que no comparece ni interviene y al que se le notifica el otorgamiento de la escritura de elevación a público del contrato, para que manifieste posible causa de oposición al acuerdo mayoritario, y dado que no responde al requerimiento, se entiende que no manifiesta oposición.

Dos. Se acompaña ahora un diligencia suscrita el 10 de junio de 2024, por el Notario señor Aranguren Urriza, en la que consta la comparecencia de la contadora-partidora dativa designada para la partición de herencia de la vendedora fallecida; en dicha diligencia, la contadora ratifica la elevación a público contenida en la escritura objeto de esta nota.

Fundamentos de Derecho:

Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, y a tenor de dicho precepto se aprecia que:

Uno. Para elevar a público un contrato es preciso el consentimiento de los que lo otorgaron y si alguno de ellos hubiese fallecido por los que acrediten ser todos sus

causahabientes mediante la aportación del título sucesorio (Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de abril de 2005 y 9 de enero de 2018).

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de mayo de 2007 dice que los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (artículo 1257.1 del Código Civil), por cuanto sólo ellos asumen y se les puede exigir, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la exigencia de su formalización de forma pública (artículos 1279 y 1280 del Código Civil).

Del tenor de las resoluciones y preceptos citados resulta que es necesaria la concurrencia y consentimiento expreso de todos los herederos del otorgante fallecido, pero en la escritura ahora presentada no consta el consentimiento expreso de don J. C. R., al que se le notifica el otorgamiento de la escritura de elevación a público del contrato, para que manifieste posible causa de oposición al acuerdo mayoritario, y dado que no responde al requerimiento, se entiende que no manifiesta oposición, es decir se está atribuyendo un valor o significado al silencio.

Para elevar a público un contrato privado, otorgado por persona fallecida, no basta el acuerdo mayoritario de sus herederos, sino el consentimiento expreso de todos ellos, como se desprende claramente de las resoluciones citadas.

Por otro lado, en el supuesto que nos ocupa, se pretende dar valor a la ausencia de declaración de voluntad, basándose en que se notifica al legitimario no presente, el otorgamiento de la escritura de elevación a público del contrato, para que manifieste posible causa de oposición al acuerdo mayoritario, y dado que no responde al requerimiento, se entiende que no manifiesta oposición, es decir se está atribuyendo un valor o significado al silencio, tema tratado en las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo y de 1 de febrero de 2017. En la primera de ellas, el centro directivo dice que: "La cuestión es si cabe deducir el consentimiento tácito del hecho de no haber contestado al requerimiento notarial que se le hizo al efecto. La jurisprudencia ha considerado desde antiguo que son presupuestos para la consideración del silencio como consentimiento tácito, que el interesado tenga conocimiento de los hechos a los que pudo oponerse y que su propio interés o posición contractual impliquen la necesidad de manifestar su disconformidad con los hechos o propuestas de la otra parte. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 2010, ratifica esta línea cuando dice 'con carácter general, cuando en el marco de una relación jurídica preexistente, se lleva a cabo un acto concreto por una de las partes que debería obtener una respuesta de la otra, bien aceptándolo bien rechazándolo, si esta última, pudiendo y debiendo hablar, guarda silencio, ha de reputarse que consiente, en aras de la buena fe'. No obstante lo anterior la propia doctrina jurisprudencial considera excepcional la equiparación del silencio con el consentimiento tácito; así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 2010 dice 'esta Sala ha declarado ya en otras resoluciones que, ciertamente, el conocimiento no equivale a consentimiento ni el silencio supone una declaración genérica (SSTS de 26 de mayo de 1986, 16 de octubre de 1992 y 3 de octubre de 1998), tal y como defiende la parte ahora recurrente. No obstante, también se ha establecido, con valor de doctrina jurisprudencial, que ha de estarse a los hechos concretos para decidir si el silencio cabe ser apreciado como consentimiento tácito o manifestación de una determinada voluntad. De este modo, la resolución del conflicto radica en determinar bajo qué condiciones debe interpretarse aquél como tácita manifestación de ese consentimiento, a cuyo fin habrán de valorarse las relaciones preexistentes entre las partes, la conducta o comportamiento de éstas y las circunstancias que preceden y acompañan al silencio susceptible de ser interpretado como asentimiento'. La apreciación de estas circunstancias no corresponde al registrador, que para calificar, en cuanto intérprete autorizado y autónomo de la legalidad, no puede valerse de presunciones, ni apreciar vicios en el consentimiento o la buena o mala fe de los intervinientes, ni atender o juzgar cuestiones de hecho, que suponen un juicio valorativo que corresponde a los tribunales. Bien es cierto que en

algunos supuestos la propia norma atribuye efectos a la falta de contestación al requerimiento notarial, como ha sucedido recientemente con la modificación del artículo 1005 del Código Civil efectuado por la Ley 15/2015, de 3 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, cuando dispone que si el llamado a la herencia no manifestare su voluntad en dicho plazo se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente, pero no sucede así en el artículo 235.2 del Código de Derecho Foral de Aragón, de cuya dicción se deduce claramente que distingue entre consentimiento tácito, esto es el que deriva de un hecho que no podría realizarse sin dicho consentimiento, frente al presunto que es aquel que resulta de un comportamiento concreto al que la propia norma otorga valor probatorio y que aparece expresamente proscrito en la citada norma aragonesa. Y, además porque, como ha recordado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, rigiendo la exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), exigencia que se extiende a todos los extremos del negocio que han de reflejarse en el asiento (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 5 de marzo de 1999), sin que por tanto dicha prueba fehaciente pueda ser suplida por consentimientos presuntos. Por otro lado, desde la perspectiva propiamente registral no puede obviarse que los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo (artículos 1.3.º, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria) impiden que pueda tener acceso al Registro cualquier acto que suponga una modificación de la titularidad tabular sin que presten su consentimiento los titulares registrales afectados, o sin que se presente una sentencia dictada en un procedimiento en el que los mismos hayan sido parte.”

Por todo ello, puede concluirse que la existencia de un acuerdo mayoritario no es suficiente para elevar a público, es preciso el consentimiento expreso de quienes acrediten ser todos los causahabientes del otorgante fallecido, sin que pueda atribuirse una concreta manifestación de voluntad al que ha sido requerido al efecto y no se ha manifestado.

Dos. La contadora partidora dativa tiene facultades para realizar la partición hereditaria y los actos imprescindibles para preparar la misma, pero no tiene facultades para suplir la declaración de voluntad de uno de los herederos y ratificar la elevación a público un contrato privado otorgado por la causante, referido a una finca que no forma parte del caudal hereditario, pues no se trata de una operación particional, ni necesaria, ni preparatoria para la partición de la herencia, sino que se trata de un acto totalmente ajeno a la partición, es más, según resulta de la diligencia telemática que ahora se acompaña, la partición ya está hecha y aprobada notarialmente (artículo 1057 del Código civil y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de enero de 2018).

Por todo ello, acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado, por las causas expresadas. Notificar esta calificación al presentador del documento y al Notario autorizante del mismo, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Puede solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, de conformidad con lo que dispone el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Sevilla, fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ángel Gallego Vega registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º seis de Sevilla a día doce de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. J. J. interpuso recurso el día 11 de marzo de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Alegaciones

Si la Jurisprudencia en la que se basa el Registrador en su Fundamento de Derecho, STS de 27 de diciembre de 2010, habla de carácter general, y de una relación jurídica preexistente y un acto jurídico concreto y conocido de forma fehaciente, por la parte, D. J. C. R., al comunicárselo por requerimiento notarial, ha de reputarse que consiente. Estamos, por tanto, ante un argumento interpretativo que realiza el Registrador de la Propiedad ambiguo y fuera de la propia seguridad jurídica del que solicita la elevación a público de un contrato privado, al ser un acto debido, de administración y no de disposición, tal como reza en la escritura pública aportada (RDGRN 1 de junio de 2012, RDGSJFP 28 de enero de 2021 y RDGSJFP 10 de julio de 2023) y conforme al art. 398 cc (herencia yacente).

Si el argumento del Registrador que se apoya en la Jurisprudencia en cuanto a que es “excepcional la equiparación del silencio con el consentimiento tácito...y que ha de estarse a los hechos concretos” impugnamos tal apoyo de base por cuanto el propio calificador no da argumento alguno para que se “palpe” que estamos en un caso que no es excepcional ni tampoco “ahonda” ni analiza el hecho concreto, sino que se limita a concluir (lo subraya) que en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, rigiendo la exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro... por lo que, concluyendo, venimos a impugnar que, aún en el caso de que estemos hablando en esos términos, que consideramos que no es así, por ser un acto debido, de administración y no de disposición, tal como veníamos sosteniendo, en ningún caso el Registrador Justifica el Fundamento de Derecho esgrimido con el caso presente, por tanto,

Solicito: Tenga por presentado este escrito con sus copias, sirva admitirlo y por interpuesto recurso, en tiempo y forma, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, revocando la calificación del Registrador de la Propiedad 6 de Sevilla, D. José Ángel Gallego Vega, sobre la escritura pública de elevación de contrato privado firmado ante el notario D. Francisco José Aranguren Urriza el 13/12/2023 adjunta junto a la propia calificación, notificándose a esta parte la resolución positiva a nuestro favor, según los argumentos expuestos.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, éste no ha formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 608, 781 y siguientes, 1262, 1279 y 1280 del Código Civil; 708, 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 8, 9, 18, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la Sala Primera del Tribunal Constitucional; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 2011, 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1999, 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre y 6 de noviembre de 2008, 10 y 14 de junio y 27 de julio de 2010, 10 de enero, 22 de marzo y 27 de septiembre de 2011, 27 de noviembre de 2012, 28 de enero y 30 de septiembre de 2013, 1 de octubre de 2014, 21 de mayo, 7 de septiembre

y 29 de octubre de 2015, 12 de mayo de 2016, 19 de mayo, 4 de septiembre y 2 de octubre de 2017, 12 de abril de 2018, 17 de enero, 21 de junio, 25 de julio y 20 de diciembre de 2019 y 17 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2020, 12 y 28 de julio de 2021, 27 de julio de 2022 y 13 de febrero de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Francisco José Aranguren Urriza, el día 12 de diciembre de 2023, número 3.519 de protocolo, se formalizó la elevación a público de un contrato de compraventa sobre la finca registral número 5.896 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 6, radicada en término municipal de Alcalá del Río, en su día formalizado por la causante, doña D. R. B y su esposo, don J. C. J.

– la causante había fallecido bajo testamento, en el cual legaba a su esposo el usufructo universal y vitalicio de su herencia y, amén de ciertos legados, instituía por sus únicos herederos a sus cinco hijos.

– en la escritura calificada comparecen tres de los hijos (herederos de la causante), interviniendo también uno de ellos en representación de su padre (cónyuge viudo) y de otro de los hermanos (también heredero). Al quinto hermano, que no compareció ni intervino en el otorgamiento, éste se le notificó para que manifestara posible causa de oposición al acuerdo mayoritario de los demás.

– en la escritura calificada, y a favor de su otorgamiento, se hace referencia a un acuerdo mayoritario de la comunidad hereditaria de doña D. R. B., en su día vendedora junto a su esposo, ahora representado: «(...) al tratarse de un acto de administración, como acto debido, y no de disposición (RDGRN 1 de junio de 2012, RDGSJFP 28 de enero de 2021 y RDGSJFP 10 de julio de 2023, entre otras), y conforme al art 398cc estando la herencia yacente, y don D. J. J. como comprador, me entregan para su elevación a público, y dejo unido a esta matriz, contrato privado de compraventa de la finca descrita en el expositivo de la presente, extendido en tres folios de papel común mecanografiados por el anverso, y firmados todos ellos por el comprador, y por la apoderada doña C. C. R., que reconocen sus respectivas firmas puestas en el mismo. Y en su virtud, reconocen que doña D. R. B. y don J. C. J. vendieron por el mismo a don D. J. J. la finca descrita en el expositivo de la presente, con todos sus derechos inherentes, incluidos expresamente los derechos de la PAC».

– consta en la escritura una diligencia en la que el notario consigna: «Los comparecientes me requieren, para que notifique el presente otorgamiento al legitimario de doña D. R. B. que no ha concurrido a este otorgamiento, y que es: Don J. C. R. (...) Para que en el plazo de treinta días manifieste si tiene causa de oposición al acuerdo mayoritario de la comunidad de herederos. Acepto el requerimiento que cumplimentaré por diligencia posterior, a través de Notario de dicha localidad, solicitándome la notificación personal expresamente».

– también figura otra diligencia, en la que el notario autorizante hace constar: «El día 17 de enero de 2024 remito por correo certificado con acuse de recibo copia de la escritura que antecede, a Don J. C. R., envío (...) la cual ha sido recibida por el destinatario 2 de febrero de 2024 (...) Hago constar que ha transcurrido el plazo concedido sin que dicho señor haya emitido alegación alguna a lo otorgado. De todo lo contenido en esta diligencia, extendida en el presente folio de papel notarial, en Sevilla, a siete de marzo de dos mil veinticuatro, doy fe».

– la calificación, por último, da también cuenta de una diligencia suscrita el día 10 de junio de 2024 por el notario autorizante de la escritura (presentada telemáticamente al Registro), consignando la comparecencia de la contadora-partidora dativa designada para la partición de herencia de la vendedora fallecida. En esta diligencia, la contadora-partidora ratifica la elevación a público formalizada en la escritura negativamente calificada.

Se suspende la inscripción con base en dos defectos que se sintetizan así:

«Uno. Para elevar a público un contrato es preciso el consentimiento de los que lo otorgaron y si alguno de ellos hubiese fallecido por los que acrediten ser todos sus causahabientes mediante la aportación del título sucesorio (Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de abril de 2005 y 9 de enero de 2018) (...)

Dos. La contadora-partidora dativa tiene facultades para realizar la partición hereditaria y los actos imprescindibles para preparar la misma, pero no tiene facultades para suplir la declaración de voluntad de uno de los herederos y ratificar la elevación a público un contrato privado otorgado por la causante, referido a una finca que no forma parte del caudal hereditario, pues no se trata de una operación particional, ni necesaria, ni preparatoria para la partición de la herencia, sino que se trata de un acto totalmente ajeno a la partición, es más, según resulta de la diligencia telemática que ahora se acompaña, la partición ya está hecha y aprobada notarialmente (artículo 1057 del Código civil y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de enero de 2018)».

El en su día comprador recurre la calificación, con la siguiente alegación (así la califica): «(...) Si el argumento del Registrador que se apoya en la Jurisprudencia en cuanto a que es “excepcional la equiparación del silencio con el consentimiento tácito...y que ha de estarse a los hechos concretos” impugnamos tal apoyo de base por cuanto el propio calificador no da argumento alguno para que se “palpe” que estamos en un caso que no es excepcional ni tampoco “ahonda” ni analiza el hecho concreto, sino que se limita a concluir (lo subraya) que en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, rigiendo la exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro... por lo que, concluyendo, venimos a impugnar que, aún en el caso de que estemos hablando en esos términos, que consideramos que no es así, por ser un acto debido, de administración y no de disposición, tal como veníamos sosteniendo, en ningún caso el Registrador Justifica el Fundamento de Derecho esgrimido con el caso presente.»

2. Así las cosas, el recurso no puede prosperar y procede confirmar íntegramente la calificación con base en la argumentación que en ella se contiene.

Por lo que se refiere al primero de los defectos, y para soslayar la ineludible exigencia de unanimidad e intervención de todos los herederos (de la en su día vendedora), alega el recurrente que, en este caso, la elevación a público del documento privado en cuya virtud la vendedora transmitió en su día inmueble no es un acto de disposición sobre aquel, sino un acto debido, conforme a lo prescrito en el artículo 1279 del Código Civil. Ahora bien y dicho lo anterior, aparte de la necesaria intervención de todos los herederos, como sucesores y continuadores de la personalidad del causante, el principio de tracto sucesivo recogido en el capital artículo 20 de la Ley Hipotecaria tampoco puede ser soslayado.

La legislación hipotecaria no recoge verdaderas excepciones al principio de tracto sucesivo en su aspecto material, y los supuestos en que no es necesaria una previa inscripción se explican en razón de la necesidad de evitar que el Registro publique titularidades intermedias bien transitorias, bien realmente inexistentes; pero siempre cumpliendo, aunque sea de forma abreviada o a través de representación voluntaria o legal, el fundamental encadenamiento entre titularidades, que constituye la esencia del principio de tracto, derivado, como se ha dicho, del de legitimación.

Así, el artículo 20, en su párrafo quinto, apartado primero, dispone que no será precisa la inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos, cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste; lo que quiere decir que, estando los bienes vendidos inscritos a nombre del causante, no se extenderá inscripción alguna a nombre de sus herederos, ya que éstos nada adquieren por haberse enajenado los bienes en vida de aquel, de forma que la inscripción de venta se practicará a nombre del comprador, una

vez elevado a público el contrato. En esta elevación es donde es necesaria la intervención de todos –cabe remarcar– los herederos del vendedor-titular registral.

Esta prevención es consecuencia, por un lado, de los artículos 1278 y concordantes del Código Civil, que, como regla general, consagran la libertad de forma en sede contractual: «Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez». Y por otro, del hecho de que los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (cfr. artículo 1257.1 del Código Civil); por cuanto sólo ellos asumen y solo a ellos se les puede exigir, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la exigencia de su formalización de forma pública (cfr. artículos 1279 y 1280 del Código Civil).

Añádase a lo anterior que las escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (cfr. artículo 1224 del Código Civil) tienen un evidente valor de reconocimiento de la autenticidad, existencia y contenido del negocio. Por tal razón, se requiere que, tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (cfr. artículos 1261.1 y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1225 del Código Civil). Y por dicha razón, han de concurrir necesariamente a su otorgamiento todos los herederos de la en su día vendedora, en tanto que sucesores en todos sus derechos y obligaciones (cfr. artículo 661 del Código Civil).

Por lo demás, el artículo 1279 del Código Civil dispone: «Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez». Y conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para que puedan ser inscritos los títulos traslativos del dominio, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, el comprador, conforme a estos preceptos, podrá compeler al vendedor o, en su caso, a sus herederos a elevar a escritura pública el contrato, desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

En consecuencia, teniendo en cuenta que los herederos del titular registral fallecido son los únicos que están legitimados para asumir las obligaciones derivadas del contrato suscrito por el causante, debe exigirse por el registrador, cuya función implica la defensa de las titularidades inscritas, que –todos– los herederos de los que lo firmaron acrediten su condición (constatándose en debida forma), sin que esto suponga o requiera un acto de adjudicación de herencia o similar.

Finalmente y por lo que se refiere a la valoración de la no contestación por el heredero a quien se notificó el otorgamiento de la escritura calificada, desde la perspectiva propiamente registral no puede obviarse que los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo (artículos 1, párrafo tercero, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria), impiden que pueda tener acceso al Registro cualquier acto que suponga una modificación de la titularidad tabular sin que presten su consentimiento los titulares registrales afectados, o sin que se presente una sentencia dictada en un procedimiento en el que los mismos hayan sido parte.

Tiene por todo ello razón el registrador al afirmar: «puede concluirse que la existencia de un acuerdo mayoritario no es suficiente para elevar a público, es preciso el consentimiento expreso de quienes acrediten ser todos los causahabientes del otorgante fallecido, sin que pueda atribuirse una concreta manifestación de voluntad al que ha sido requerido al efecto y no se ha manifestado». Sencillamente, porque en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general (salvo excepciones legales, como por ejemplo la contemplada en el artículo 1005 del código Civil y otros preceptos forales análogos) es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, rigiendo la exigencia de

acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria); exigencia que se extiende a todos los extremos del negocio que han de reflejarse en el asiento (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y Resolución de este Centro Directivo de 5 de marzo de 1999); sin que, por tanto, dicha prueba fehaciente pueda ser suplida por consentimientos presuntos que únicamente a los Tribunales compete apreciar y valorar.

3. Y, en cuanto al segundo defecto, poco cabe añadir a lo expresado en la calificación respecto de la intervención de la contadora-partidora, excediendo su intervención en este supuesto –claramente– de la función y cometido del contador-partidor («contar y partir»); por la simple razón que no se trata de una operación particional, ni necesaria, ni preparatoria para la partición de la herencia, sino que se trata de un acto totalmente ajeno a la partición.

En tal sentido, este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. Resolución de 3 de julio de 2019 y otras posteriores) que el contador-partidor no puede realizar actos que excedan de lo particional, pues se ciñen a contar y partir, realizando cuanto acto jurídico y material sea preciso para este objeto, incluso ampliamente según el concreto supuesto, por ejemplo, realizando divisiones, segregaciones o pagando excesos de adjudicación, si las fincas no tuvieren fácil división. Para ello no precisa el contador-partidor el concurso de herederos, legatarios o legitimarios, aunque sí del cónyuge viudo, si debe liquidarse previamente la sociedad conyugal. Mas, si sus facultades para contar y partir son claras, todo lo que exceda de ello, inversamente, excederá también de las facultades del contador, de suerte que serán los interesados en el negocio dispositivo en cuestión –en ocasiones en fina línea de distinción con lo particional–, quienes deberán deducir en su caso judicialmente su pretensión. También cabría incluir entre sus funciones la acreditación del cumplimiento o incumplimiento de condiciones a efectos de la práctica de inscripciones, siempre que se trate de hechos que queden acreditados, no de hechos susceptibles de valoración o de posible contradicción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 5 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.