

La venta por mandatario verbal y la autorización judicial de los actos del curador

Javier GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE

Notario (1978-2024)

Los hechos que motivan el presente comentario, en los que me encontré —personal e involuntariamente— involucrado, son los siguientes:

En octubre del año 1991, A compra a uno de sus hermanos una vivienda en una pequeña localidad de la provincia de Zaragoza. El precio se hace efectivo mediante la entrega de un talón al portador extendido por B, sobrina de la compradora, como anticipo y a cuenta del importe de un tercio de otra vivienda propiedad de A, y cuya venta tenían concertada para un tiempo después, lo que tiene lugar en diciembre del mismo año. Ambas circunstancias (la forma de pago de la primera compra y el pago por adelantado de la segunda) se acreditan mediante la aportación de las copias de ambas escrituras y, como documento complementario para la inscripción, de un acta de manifestaciones otorgada por el vendedor ante notario, en la que confirma la primera de ellas.

Debe señalarse que en la segunda compraventa la vendedora, A, es representada verbalmente por un tercero. El precio se confiesa totalmente recibido antes del otorgamiento.

Dos años después, fallece A, propietaria representada verbalmente en la segunda venta, sin haberla ratificado. En su testamento instituye, como

única y universal heredera, a una tercera hermana, C, que, treinta años después (en 2024), sin haber ratificado —tampoco ella— la venta formalizada en nombre de su hermana y como heredera de la misma, es reconocida judicialmente como discapacitada siendo, en el mismo procedimiento, designado un tercero curador representativo de la discapacitada. Una vez aceptado por éste el cargo, y a requerimiento de la compradora, B, procede al otorgamiento de la pertinente escritura pública de ratificación. Presentada ésta en el Registro de la Propiedad de Tarazona de Aragón (Zaragoza), junto con la escritura de compraventa y el acta a la que se ha hecho referencia, la registradora competente, doña Dorleta SANZA, se opone a su inscripción por un rosario de defectos (inexistentes y carentes de fundamento, por lo que no merece la pena detenerse en su análisis), de entre los cuales únicamente resulta interesante destacar el siguiente: la ratificación otorgada por el curador precisa la aprobación judicial exigida por el Artº 287.2 del CC. La pregunta que podríamos hacernos, tras la relación de los hechos acaecidos, es la de si la registradora está o no en lo cierto...

La confusa redacción de la nota nos obliga a deducir —por aproximación— que el defecto detectado se basa, fundamentalmente, en los siguientes argumentos:

PRIMERO.— La inscripción exige el otorgamiento previo de la escritura pública de aceptación de herencia por la discapacitada (o en su nombre), ya que, de admitir la inscripción sin ese requisito, se estarían violentando simultáneamente los principios de “tracto sucesivo” y de “legitimación”.

Parece evidente que la Registradora parte —erróneamente, en mi opinión— de la idea de que el bien transmitido (el tercio de una vivienda), ha pasado a integrar el caudal hereditario de la heredera desde el fallecimiento de su hermana, y desde ese momento, le pertenece en pleno dominio, al concurrir título (el testamento) y modo (Arts 1462, párr 2º,

“traditio instrumental”, y “posesión civilísima” del Artº 440 de nuestro CC), por lo que, como consecuencia de ello, lo que el curador representativo de la heredera está realizando, al ratificar, constituye un auténtico acto de disposición (la transmisión de un inmueble, que se produciría en dicho momento), y por tanto la autorización alegada es imprescindible.

Seguir esta postura nos llevaría a las siguientes consecuencias:

-La ratificación formalizada por el curador es un auténtico acto de disposición, cuya validez y eficacia se hallarían subordinadas a la obtención de la autorización judicial, cuyo fin es la protección del patrimonio del discapacitado.

-Y, en principio, parece que haría igualmente exigible el otorgamiento de la escritura de aceptación de la herencia en nombre de la representada, escritura que exigiría también la autorización de la que hablamos, a menos que la aceptación se realice “a beneficio de inventario”...

Pues bien: no es así, pese a quien pese. Pero si el bien no forma parte del patrimonio de la heredera, ¿a quién pertenece entonces?

La situación jurídica del bien transmitido, en ese período, no se encuentra en el “limbo jurídico” de las incalificables. La DGSJ y FP (Res. De 25/05/2017) viene considerando como “SITUACIÓN JURÍDICA INTERINA” aquella en la que, provisionalmente, no se han producido todos los efectos del negocio formalizado, cualquiera que sea la causa de ello. Lo que nos lleva directamente a repasar el concepto de dichas situaciones formulado, hace mucho tiempo, con sus habituales acierto y claridad, por el profesor DE CASTRO, quien, al hablar de las mismas, habla de “titularidades temporalmente limitadas”, que son aquellas en las que (al igual que en el caso que nos ocupa) existe un derecho subjetivo (el de propiedad, aquí) que, transitoriamente, tiene dos titulares, y cada una de esas titularidades resulta determinada por un hecho futuro, cierto o

incierto (por ejemplo, cuando se trata del cumplimiento de un plazo, por la llegada del término). O, cuando se trata de un caso como el presente, en el que la titularidad dominical está sujeta al cumplimiento de una “conditio iuris” (como tiene dicho nuestro T.S. en numerosas ocasiones), consistente en la ratificación por la propietaria-vendedora de la representación alegada. Todo ello de modo análogo a lo que ocurre también, según el mismo alto Tribunal (S. 16/07/1993) en el caso de una compraventa con “pacto de reserva de dominio”, situación en la que, manifiesta, coinciden dos titularidades provisionales o eventuales: una INTERINA (la del vendedor) y otra PREVENTIVA (la del comprador). Ambas posiciones son “simultáneas, compatibles y recíprocamente recortadas en su contenido” (STS 24 de julio de 2012) Doctrina jurisprudencial que consideramos perfectamente aplicable a nuestro caso, en el que la titularidad interina de la vendedora (A) sólo se convertirá en definitiva, como tendremos ocasión de comprobar, en el hipotético caso (que no es el nuestro) de que la “dominus negotii” —o su heredera— impugnen la transmisión realizada dentro de plazo, y dicha impugnación sea estimada en virtud de sentencia firme...

En tal situación, parece claro que el inmueble objeto de la compraventa, por el mínimo respeto que merecen la seguridad jurídica y la del tráfico, ni puede ni debe ser incluido en el haber hereditario, a menos que se incluya con referencia expresa a la situación en la que se encuentra y la condición que la grava. Y en ese caso, podemos añadir, siguiendo la doctrina de la DG (R. de 28 de junio de 2024), que, tanto si la finca figurase inscrita (con constancia del “derecho expectante” a favor del comprador) a nombre de la heredera, como si no lo estuviera, los actos dispositivos que la tengan por objeto deberán ser realizados por ambos, dado que “el vendedor, pese a conservar el dominio, sólo puede disponer de su derecho respetando la posición jurídica del comprador” (R. de 3 de diciembre de 2002). Manifestaciones del Centro Directivo que, si bien

están dictadas en relación con la venta con pacto de reserva de dominio, entendemos que son perfectamente aplicables en nuestro caso, por evidente analogía. De modo que si la confirmación del negocio se produjera por alguno de los modos previstos legalmente, la titularidad preventiva, o —“derecho expectante”— de la compradora se convertirá en definitiva. Y ello es así porque “el vendedor, pese a conservar el dominio sólo puede disponer de su derecho respetando la posición jurídica del comprador” (R. de 3 de diciembre de 2002).

Y no sólo eso, sino que, aún en el hipotético supuesto de que, tras lo expuesto, siguiésemos defendiendo que el inmueble comprado por B ha pasado a ser propiedad de la discapacitada, el otorgamiento de la escritura que exige la registradora como requisito previo e imprescindible para la inscripción no sería preciso, dado que, como ya señalara el mismo Centro Directivo —para un caso idéntico al que nos ocupa— de conformidad con el Artº 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, son inscribibles “sin necesidad de previa inscripción” la partición de herencia y los actos dispositivos realizados sobre bienes registrados a nombre del causante, siempre que aparezcan realizados por quienes acrediten ser los únicos herederos llamados y que se acredite también la aceptación expresa de la herencia, o que esta derive del propio acto dispositivo cuya inscripción se solicita. Nos hallaríamos en éste último supuesto, dado que se cumplen los dos requisitos exigidos vistos, ante la aplicación del llamado “TRACTO ABREVIADO”, basado en una ACEPTACIÓN TÁCITA de la herencia, cuya admisibilidad y fundamento legal se encuentran en el Artº 999 del CC, y es admitida expresamente por la D.G. en sus RR de 30 de marzo de 2022 y 20 de octubre de 2023, en las que, a mayor abundamiento, se fija el criterio de que la falta de aceptación de la herencia NO CIERRA EL REGISTRO, dado que sería factible la inscripción bajo condición suspensiva de dicha aceptación...

No se nos escapa que, cualquier lector sagaz podría encontrar un obstáculo a la solución que defendemos (innecesariedad de la autorización exigida). Consistiría en que no podemos olvidar que la aceptación tácita sólo puede ser “pura y simple”, no “a beneficio de inventario” (que no puede presumirse), por lo que, por aplicación de lo prevenido en el punto 4º del mismo Artº 287 CC, la autorización judicial debería finalmente ser aportada...

Pero no es así. Según manifiesta la testadora en su propio testamento (que, por cierto —inexplicablemente— la Registradora sostiene en su nota que no se ha acompañado, cuando obra en mi poder certificado oficial de la Oficina de Correos de la localidad de Tarazona del que resulta que fue entregado en el Registro NUEVE días antes de la fecha de expedición de la calificación...), ostentaba vecindad civil catalana en el momento de su fallecimiento, y, en consecuencia (Artº 9.8 del CC), la ley aplicable a la misma a la sazón era el “Código de Sucesiones de Cataluña”, cuyo Artº 20 (hoy Artº 461.16 del Código Civil de Cataluña), expresamente disponía que las aceptaciones de herencias realizadas por curadores y representantes legales de discapacitados “se entenderán siempre hechas a beneficio de inventario”, por lo que el posible escollo que podría suponer el requisito exigido por el Artº 287.4, en este punto, también debemos considerarlo superado.

SEGUNDO.— Naturaleza y efectos “medio tempore” del negocio celebrado mediante la intervención de mandatario verbal de una de las partes hasta su plena eficacia o anulación.

Es el segundo argumento en el que la autora de la nota, como adelantamos, basa previsiblemente su calificación.

Dicha cuestión reviste alguna dificultad, dadas la deficiente regulación del CC y la imprecisión terminológica (por no hablar directamente de confusión) del mismo respecto a los actos o negocios jurídicos “nulos”

y “anulables”, así como el vacío normativo o laguna legal en torno a los contratos nulos. Si a ello añadimos, como hace hoy día la jurisprudencia del TS, en relación con los “negocios incompletos” (definidos por su S. de 20 de julio de 2011 como “aquellos en los que no existe una infracción de una norma prohibitiva o imperativa, sino la infracción de un requisito necesario para que produzca el efecto perseguido por las partes”, requisito que puede ser cualquiera de los tres detallados por su Artº 1261 “consentimiento, objeto y causa”), la complejidad de la solución está garantizada. Se encuentra esta, sin duda a nuestro juicio, en el (nuevamente) confuso tenor literal del Artº 1259 del mismo cuerpo legal, precepto que permite encuadrar, sin violentar norma alguna, los negocios en los que falta alguno de los tres requisitos apuntados, no como se hacía tradicionalmente dentro de los negocios “inexistentes”, dentro del grupo de los denominados “negocios incompletos”, que pueden ser subsanados por su confirmación, cuando se “complete” el negocio al concurrir el requisito que falta —habitualmente el consentimiento— ...Confirmación que, evidentemente, en este caso carecerá de efectos retroactivos. Tesis que ha defendido la DGSR y FP en su R. de 25/02/2025, pudiendo concluirse, a partir de la misma, que no es preciso que los tres elementos “esenciales” de todo contrato concurren, necesariamente, en el tiempo, y en “unidad de acto”.

Debe descartarse por tanto la tentación (defendida por un sector doctrinal) de considerar el negocio directamente como “nulo”, en base a los Arts 6, párr. 3º y 287 del CC, una vez admitida, a partir de la conocida STS de 20 de julio de 2011, (aceptada sin reservas por el Centro Directivo, ya desde su R. de 2 de diciembre de 1998), la teoría de que no son nulos, con nulidad absoluta (y por tanto no ratificables) todos los contratos contrarios a una norma prohibitiva o imperativa, sino sólo aquellos en los que la norma violentada persigue la protección del orden o interés público (lo que viene a reforzar el principio general de que las normas

prohibitivas deben de ser interpretadas restrictivamente...). Por tanto, el contrato celebrado mediante la intervención de mandatario verbal, al no ser “nulo”, podrá ser ratificado posteriormente por el representado, tal y como admite expresamente el citado artículo “El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante”.

La causa que condiciona la eficacia del contrato no es otra que la concurrencia del defecto de REPRESENTACION NO ACREDITADA (o “defectuosa representación”) incluíble, de nuevo, en el Artº 1259 del CC. Dicho precepto engloba dos supuestos de hecho totalmente diferentes: el de la persona que realmente ostenta la representación de otra, aunque no lo acredita y aquel otro en el que, el que actúa en representación verbal, no tiene el poder que alega, o se ha extralimitado en su uso. En este último supuesto, nos hallaríamos ante el “negocio incompleto”, al que falta un requisito esencial para que pueda ni tan siquiera ser denominado “contrato”, aunque puede, evidentemente, ser completado más tarde, como hemos visto.

La distinción entre ambos supuestos es esencial para responder a la que decíamos única cuestión de interés que plantea la nota. En efecto: mientras que en el primero lo único que falta es acreditar la representación alegada, lo que constituye una OBLIGACIÓN, un “acto debido” (en la terminología empleada por el Centro Directivo) de la representada, que ya cobró el precio pactado, obligación en la que, por aplicación de los principios que rigen la sucesión universal, se subrogan sus herederos, a quienes podría serles exigido su cumplimiento por la compradora (Artº 1279 CC). Por tanto el curador no está realizando ningún “acto dispositivo” sobre un inmueble propiedad de la discapacitada, pues ya se realizó. Lo que ocurre es, simplemente, que hasta que el curador ratifique, acredi-

tando que la representación que el mandatario afirma ostenta en la escritura de compraventa era cierta, y se resuelva de ese modo la “defectuosa representación”, el contrato no producirá plenos efectos, aunque cuando lo haga, estos tendrán carácter retroactivo a la fecha de celebración del contrato (sin perjuicio de los posibles derechos de terceros que, en el supuesto de hecho, no existen). Todo ello de acuerdo con la doctrina de la D.G. (por todas: Res. de 24/05/2007). Por el contrario, si nos halláramos ante el segundo de los supuestos que hemos visto contempla el precepto citado, faltaría el consentimiento de la vendedora, por lo que su eficacia, al tratarse de un requisito esencial, dependería de su prestación que, de ser realizada por el curador, si constituiría un “acto dispositivo” al que sería aplicable la exigencia del Artº 287.2 del CC.

En cuanto a cuál sería el modo de que cesase la situación de pendencia o interinidad producida por el negocio que tratamos, hemos de decir que son dos:

El primero de ellos es el de su RATIFICACIÓN por el “dominus negotii”, que puede ser expresa, pero también tácita, como ha reconocido reiteradamente la jurisprudencia del T.S. (Sentencias de 4 de febrero de 2005 y 8 de octubre de 2012), y tiene lugar cuando el representado hace suyo o aprovecha el precio percibido, o cuando deja pasar el plazo que la ley le concede (4 años) para ejercitar la acción de anulabilidad sin interponerla, y ambas circunstancias concurren en nuestro caso...

Por si todavía existiera alguna duda al respecto (por ejemplo en relación a la competencia del Registrador para calificar la caducidad de la acción), la DGSJ y FP, en su Resolución de 26 de febrero de 2025 (anterior, por tanto, a la calificación que se discute), en relación a la cancelación de una nota marginal, ha dicho, expresamente, que “”NO SE ANTOJA AVENTURADO DEFENDER INCLUSO UNA CONFIRMACIÓN TÁCITA —ex Artº 1311 del CC— por haber transcu-

rrido sobradamente el plazo de cuatro años que el CC establece para los actos anulables...”. Y ello es así por exigirlo la seguridad jurídica. Y revoca la nota, ordenando la cancelación por haber transcurrido once años desde la celebración del negocio, (¡¡y en nuestro caso han transcurrido TREINTA Y CUATRO...!!). Teniendo en cuenta lo expuesto, resulta, a todas luces y a nuestro juicio, evidente, que el curador no estará legitimado activamente, en la representación que ostenta, para interponer la acción contemplada.

Pero, tal y como ya hemos adelantado, aparte de la ratificación, existe otro medio que activa los efectos de la compraventa, independientemente de que haya sido ratificada o no por el representado y consiste en QUE HAYA CADUCADO EL PLAZO que marca la ley para el ejercicio de la acción de anulabilidad, sin que ésta haya sido ejercitada. O —también— que, pese a haber sido interpuesta, no haya prosperado.

Sabemos que el plazo al que aludimos es el de cuatro años (ex Artº 1301 del CC), pero en relación al mismo, cabe plantear dos importantes dudas. La primera consiste en determinar si nos hallamos ante un plazo de CADUCIDAD, o por el contrario, estamos ante un plazo de PRESCRIPCIÓN. La cuestión se halla hoy definitivamente resuelta, tras la nueva redacción dada al Artº 1301 del CC por la reforma de la Ley 8/2021, que no hace sino dar rango de Ley al criterio consagrado jurisprudencialmente a partir de la importante Sentencia del TS 919/2021, sentencia que, tras considerar las grandes diferencias existentes entre prescripción y caducidad (básicamente susceptibilidad o no de interrupción y posibilidad de ser apreciada de oficio, así como que la primera supone la existencia de un derecho que se extingue por su ejercicio, mientras que la segunda hace referencia a un derecho que no llega a ser adquirido), opta definitivamente por considerar que nos hallamos ante un supuesto claro de caducidad.

Dicho lo cual, surge la segunda de las dudas a las que nos referíamos: ¿a partir de cuándo debe comenzar a contarse el plazo de cuatro años que señala el CC para los contratos anulables? ¿Cuál es el DIES A QUO?

La jurisprudencia ha venido, tradicionalmente, oscilando entre dos posibilidades:

O bien debe computarse el plazo desde la fecha de consumación del contrato, que tiene lugar cuando todas las partes han cumplido con las obligaciones dimanantes del mismo, como ocurre en el supuesto planteado, en el que la vendedora difunta percibió el precio (del que hizo uso antes del otorgamiento de la escritura, según manifestación de su representante) y la compradora la posesión de la finca (Artº 1462, párr. 2 del CC: “traditio instrumental”), por lo que el plazo se empezará a contar desde la fecha de celebración del contrato o firma del documento público.

O bien el plazo debe comenzar a contarse desde que el propietario representado verbalmente “tuvo conocimiento” del negocio formalizado en su nombre. De seguir este criterio, se plantearía el problema de la prueba. A fin de facilitar la misma, la jurisprudencia viene admitiendo como suficiente el que se acredite que, con una mera “diligencia razonable” del “dominus negotii”, este podría haber tenido noticia del mismo. Es decir: basta con que haya tenido oportunidad de conocer su formalización, para que comience a correr en su contra el plazo para poder ejercitar la acción de anulabilidad que la ley le confiere en defensa de sus intereses. Y, en el caso que nos ocupa, teniendo en cuenta los lazos de parentesco existentes entre todos los implicados, la procedencia del dinero invertido por doña A en su compra, la circunstancia de que el objeto de esta es el pleno dominio de otra vivienda en la misma pequeña localidad... ¿podría sostenerse con rigor que no ha tenido “oportunidad razonable” de conocer la compraventa formalizada en su nombre?

En virtud de lo expuesto hasta aquí, consideramos que, sea cual sea la postura que adoptemos en relación al momento en el que debe comenzar a computarse el plazo de caducidad, en nuestro caso habrá que concluir que la acción de anulabilidad no puede ser ejercitada por el curador, aunque resulta obvio que, de optar por la segunda posibilidad, la prueba de que la vendedora tuvo conocimiento de la venta quedaría al margen de la calificación registral...

TERCERO.— Hasta el momento hemos venido analizando la calificación y efectos derivados del contrato formalizado en nombre de la propietaria por su mandatario verbal, por lo que entendemos que lo que procede a continuación, es definir la naturaleza del acto concreto presentado a inscripción (compraventa) junto con la ratificación del curador pero sin la autorización judicial que la registradora, en su nota, considera imprescindible, para, una vez resuelta dicha cuestión, decidir si el negocio formalizado en tales condiciones debe o no acceder al registro de la propiedad.

Pues bien: tanto el T.S., en su importante Sentencia de 10 de enero de 2018, como la DGSJ y FP, en su Resolución de 9 de julio del mismo año, han calificado (por las razones que expone el primero y recoge la segunda, haciéndolos propios, (básicamente por resultar regulado legalmente con mayor precisión el régimen de la anulabilidad que el de la anulabilidad, y también porque dicho régimen es el que mejor concilia los intereses del menor o discapacitado con la seguridad jurídica) el,) han calificado indubitadamente dicho negocio como ANULABLE, criterio reforzado, aparte de por la nueva redacción del Artº 1301 del CC (a la que ya hemos aludido), por el tenor literal del Artº 61 de la Ley 15/2015, de Jurisdicción Voluntaria (tramitación del expediente para la obtención por el curador de la autorización judicial cuando se trate de la realización de actos de disposición de bienes pertenecientes a menores o discapacitados) y por la circunstancia de que, además, es idéntico al que ha sido

adoptado por las legislaciones catalana y aragonesa al regular la materia, únicas que hasta la fecha se han ocupado de la materia...

Por tanto:

-Si sabemos que el bien objeto de la transmisión documentada no forma parte del patrimonio de la discapacitada porque, o bien no ha entrado nunca en el mismo, dada su situación de interinidad, o bien salió de él, pasando a formar parte del de la compradora, como consecuencia de la RATIFICACIÓN TÁCITA de la operación, con carácter retroactivo hasta su fecha, y habida cuenta de ello carece de sentido el control judicial de actos que no afectan en absoluto al patrimonio de la discapacitada.

-Si el contrato de compraventa cuya inscripción se pretende es un contrato anulable, que goza de fecha fehaciente por la intervención notarial en el mismo, y es susceptible de ratificación expresa o tácita.

-Si se ha producido dicha ratificación tácita, básicamente por haber transcurrido con notorio exceso el plazo legal para el ejercicio por las interesadas de la acción de anulabilidad, sin haberla interpuesto, dado el elevadísimo grado de inseguridad jurídica que generaría sostener lo contrario.

-Si el acto de ratificación formalizado por el curador no constituye un acto dispositivo, sino tan sólo un reconocimiento (Artº 1224 del CC), y por tanto un “acto debido” (Artº 1279 CC), en terminología utilizada por la propia DG (Resoluciones de 25 de febrero de 1999 y 1 de junio de 2012), y de obligado cumplimiento para la discapacitada.

-Si el acto del curador no tiene por objeto un inmueble integrado en el patrimonio de la discapacitada, y si lo estuviere, sería con el gravamen de la obligación de su entrega, con carácter retroactivo, a la compradora, por la caducidad de la acción de anulabilidad.

-Si, aunque se considerase, por el contrario, que el bien objeto de la compraventa era propiedad de la discapacitada, la D.G. tiene dicho (RR

de 25 de abril de 2001 y 4 de junio de 2009), que las consecuencias de la falta de solicitud de autorización judicial “han de quedar limitadas al ámbito de la responsabilidad del representante legal por incumplimiento de los deberes inherentes al cargo”.

-Si se tiene en cuenta que, también según criterio del Centro Directivo, sería posible obtener la autorización judicial con posterioridad a la ratificación (por todas, la R. citada de 9 de julio de 2018, por lo que su falta de aportación **NO CIERRA EL REGISTRO**).

-Si la misma D.G. ha admitido la inscripción del acto dispositivo (si lo fuera...), bajo condición suspensiva de la obtención de la indicada autorización (R. De 13 de diciembre de 2010).

-Si se tiene igualmente en cuenta que el curador de la discapacitada habrá, previsiblemente valorado la circunstancia de que, en el supuesto de que ejercitara la acción de anulabilidad (si es que fuera posible) en nombre de su representada, y prosperase la misma, esta se vería obligada a restituir el importe pagado por la compradora, más los intereses correspondientes a treinta y cuatro años...

-Y, finalmente, habida cuenta de que las “normas imperativas o prohibitivas deben de ser interpretadas restrictivamente”.

Resulta no sólo coherente, sino forzoso, admitir la inscripción de la transmisión que se pretende, sin necesidad de acompañar la autorización judicial exigida por la Registradora.