

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11280 *Resolución de 15 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una instancia y una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencias y extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. R. B. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, por la que se deniega la inscripción de una instancia y una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencias y extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por doña M. J. R. B., cuya firma está legitimada el día 1 de diciembre de 2020 por el notario de Vigo, don José María Rueda Pérez, resultaba que don J. R. D. había estado casado con doña E. B. B., sin haber tenido descendencia, habiendo fallecido el primero el día 20 de julio de 1951 bajo testamento autorizado el día 28 de marzo de 1947 por el notario de Vigo, don Severino Fernández Somoza, en virtud del cual instituía heredera universal a su viuda.

En la citada instancia, se describía una finca que había sido adjudicada a doña M. J. R. B. en virtud de adjudicación motivada por la herencia de su tía, doña E. B. B., mediante escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia y extinción de condominio, autorizada el día 29 de noviembre de 2004 por el notario de Vigo, don Antonio Andrés Salgueiro Armada.

En la citada escritura de fecha 29 de noviembre de 2004 resultaba que doña E. B. B. falleció el día 20 de mayo de 1997 bajo la vigencia de su testamento otorgado el día 5 de julio de 1991 ante el notario de Vigo, don José Antonio Somoza Sánchez, en el que instituía herederos a cinco de sus sobrinos, entre los que se encontraba doña M. J. R. B.; en el inventario se describía la citada finca bajo el número séptimo de los bienes privativos de doña E. B. B. y se expresaba que procedía de la adjudicación resultante de la liquidación de la sociedad conyugal y herencia de su esposo, don J. R. D., fallecido el día 20 de julio de 1951, «según manifiestan sin que aporten el correspondiente título, por lo que efectuó la oportuna advertencia», haciéndose constar también en ese título que la finca «(...) no consta inscrita (...)». En el Registro de la Propiedad consta inmatriculada bajo el número 6.138.

II

Presentadas el día 3 de marzo de 2022 las referidas instancia y escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificados los precedentes títulos, así como los demás datos obrantes en este Registro de la Propiedad, se acuerda calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

1) Por Doña M. J. R. B., se ha suscrito instancia de la que resulta que, Don J. R. D. ha estado casado con Doña E. B. B., sin haber tenido descendencia, habiendo fallecido

el primero bajo testamento autorizado por el Notario Don Severino Fernández Somoza el día 28 de marzo de 1947 en virtud del cual ha instituido heredera universal a su viuda; la finca descrita en el citado documento ha sido adjudicada a Doña M. J. R. B. en virtud de adjudicación motivada por la herencia de su tía, Doña E. B. B., instrumentada en la escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia y extinción de condominio, autorizada por el Notario Don Antonio A. Salgueiro Armada de fecha, 29 de noviembre de 2004, bajo el número 2013 de protocolo, habiéndose acompañado la titulación expuesta de los testamentos, y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción, de Don J. R. D. y de Doña E. B. B.

2) En el escrito al que se refiere el punto 1 anterior, de estos hechos, consta lo que a continuación se transcribe: “Que teniendo por presentado éste escrito, con la documentación que se acompaña, sea inscrita en el Registro de la Propiedad, a favor de doña E. B. B., la liquidación de gananciales y adjudicación de herencia de su fallecido esposo, don J. R. D., como heredera única del mismo y no habiendo legitimarios, y a continuación se inscriba a favor de doña M. J. R. B., la escritura reseñada en el punto II, la finca antes descrita, que se acompaña a este escrito”.

3) De la escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencias y extinción de condominio autorizada por el Notario, Don Antonio A. Salgueiro Armada, el día 29 de noviembre de 2004, bajo el número 2013 de protocolo, resulta que, Doña E. B. B. falleció bajo testamento otorgado ante el Notario Don José Antonio Somoza Sánchez, el día 5 de julio de 1995 [sic], bajo el número 1435 de protocolo, en el que ha instituido únicos y universales herederos por partes iguales a sus cinco sobrinos carnales, Doña M., Don J., Don J. M., Don J. M. y Doña M. J. R. B.

4) Del título al que se refiere el punto anterior de estos hechos también resulta que, la titularidad de la finca descrita bajo el número 7.º, de los bienes privativos de Doña E. B. B., tiene su origen en la adjudicación resultante de la liquidación de la sociedad conyugal y herencia de su esposo, Don J. R. D., fallecido el día 20 de julio de 1951, «según manifiestan sin que aporten el correspondiente título, por lo que efectuó la oportuna advertencia», haciéndose constar también en este título que la finca “...no consta inscrita...”, aunque, tras las comprobaciones de rigor, se ha concluido que consta inmatriculada bajo el número 6.138.

Fundamentos de Derecho:

Uno de los principios estructurales del Sistema Inmobiliario Registral Español es el de Tracto Sucesivo, consistente en que los distintos actos inscribibles se reflejen en los Libros Registrales de tal manera que se vaya formando una genealogía de asientos, que a su vez reflejen una cadena de titularidades, de tal manera que se haga efectiva la frase que se ha hecho tradicional en parte de la doctrina científica y que dice que, “el adquirente de hoy debe ser el transmitente de mañana”, principio hipotecario cuyo máximo exponente normativo se encuentra representado por el artículo 20 de la vigente Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, en el que se establece lo que a continuación se transcribe: “para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley. No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes. Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: Primero. Cuando ratifiquen contratos privados

realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste. Segundo. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare. Y Tercero. Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas. No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento". Si se adapta lo expuesto al supuesto fáctico motivador de la presente nota de calificación debe destacarse que, la finca registral número 6.138, figura inscrita en favor de Don J. R. D. y su esposa, Doña E. B. B.; si la titularidad de esta finca se ha transmitido a Doña E. B. B. como consecuencia de la adjudicación resultante de las operaciones de liquidación de la sociedad conyugal y herencia de su esposo, haría falta reflejar este título en el historial registral de la citada entidad hipotecaria, sobre la base del título formal correspondiente, para, de esta forma, una vez inscrita la titularidad dominical en favor de Doña E. B. B., poder acceder a la registración de la titularidad de la finca registral número 6.138 en favor de Doña M. J. R. B., sobre la base de la escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencias y extinción de condominio autorizada el día 29 de noviembre de 2004, bajo el número 2013 de protocolo. Por otra parte indicar que, la instancia de heredero único solo se puede utilizar por toda aquella persona que respecto de una determinada herencia se pueda considerar como el único sucesor universal, lo que no ocurre en el presente caso, ya que la misma ha sido suscrita por uno de los cinco herederos de Doña E. B. B., afirmación que encuentra refrendo doctrinal en resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (debiendo entenderse hecha la referencia en el momento presente, al organismo denominado, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) como las de 19 de noviembre de 2018. Finalmente, es procedente poner de manifiesto que, si la finalidad que se busca con la utilización de la instancia con firma legitimada notarialmente, es la de utilizarla como un título intermedio que sería procedente inscribir, para reactivar el tracto, la misma es improcedente, ya que la citada instancia no cumple los requisitos formales correspondientes para considerarse, en este caso, título inscribible, y ello por aplicación de los artículos 3 de la vigente Ley Hipotecaria, así como 33 y 34 del vigente Reglamento Hipotecario, ya que, ante esta situación, y como se ha adelantado, haría falta presentar el título formal, que cumpla los requisitos citados, que contenga el título material respectivo y por medio del cual, Doña E. B. B., ha adquirido la propiedad de la finca registral objeto de la petición de inscripción (siendo obligado poner de manifiesto también, que este título debería presentarse, pero subordinando su susceptibilidad de inscripción, a que se acredite el cumplimiento de las correspondientes obligaciones tributarias, en relación al mismo, para de esta forma cumplir así las exigencias del artículo 254 de la vigente Ley Hipotecaria).

Por lo tanto, por no haberse presentado el título correspondiente en virtud del cual se pueda inscribir la titularidad de la finca registral en favor de Doña E. B. B. (teniendo presente también, la necesidad de acreditar el cumplimiento de las citadas obligaciones tributarias que procedan, así como de los requisitos formales mencionados), y por no ser procedente, en este caso, la utilización de la instancia de heredero único, no es posible acceder a la petición de registración formulada.

En consecuencia, en virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho, y dado el carácter subsanable de los defectos advertidos, salvo el defecto referido a la utilización de la instancia de heredero único, que es insubsanable, se acuerda denegar la realización de las operaciones registrales solicitadas.

Vigo, a 24 de marzo de 2022. La Registradora (firma ilegible), Fdo., María Purificación Geijo Barrientos

Contra esta nota de calificación (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. R. B. interpuso recurso el día 22 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Resumiendo el caso planteado, tenemos un primer causante, don J. R. D., fallecido sin legitimarios, que instituyó heredera única a su esposa doña E. B. B.

Asimismo, tenemos una segunda causante, doña E. B. B., fallecida sin legitimarios, que instituyó herederos a sus cinco sobrinos.

La herencia de don J. R. D. no ha sido objeto de adjudicación a favor de su esposa doña E. B. B.

La herencia de doña E. B. B. sí ha sido objeto de adjudicación a favor de sus sobrinos, mediante escritura autorizada por el Notario de Vigo, don Antonio Andrés Salgueiro Armada, el día 29 de noviembre de 2004, con número 2013 de protocolo.

A los efectos de dar cumplimiento al principio del tracto sucesivo en el que fundamenta la Registradora su calificación, se presenta la instancia en documento privado firmado por mí, como coheredera de doña E. B. B. Este documento privado es, precisamente, el título sucesorio que la Registradora considera que no existe.

Conforme a los artículos 14.3 de la Ley Hipotecaria y 79 del Reglamento Hipotecario, es válida la inscripción a favor del heredero único mediante instancia en documento privado cuando no existan legitimarios ni Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia. Estos requisitos se cumplen en el caso planteado, pues doña E. B. B. es la heredera única de su marido don J. R. D. y, además, no existen legitimarios ni contador partidor.

Por otro lado, la instancia no ha sido suscrita por doña E. B. B., ya fallecida, sino por una de sus coherederas, doña M. J. R. B. Considero que se debe admitir que esta instancia la firme únicamente yo, como una de las coherederas en base a los principios generales del derecho sucesorio, concretamente que la sucesión comprende todos los derechos del causante (artículos 657, 659 y 661 del Código Civil), y, asimismo, al principio general de que serán válidos los actos realizados por uno de los comuneros en beneficio de la comunidad (artículo 394 del Código Civil).

A mayor abundamiento, la instancia en documento privado comprende un único inmueble que ya sido adjudicado en pleno dominio a doña M. J. R. B., siendo esta la única interesada en su inscripción y en que se cumpla el principio de tracto sucesivo en el que se fundamenta la Registradora. Debemos tener en cuenta otro de los principios generales del derecho sucesorio, que la partición legalmente hecha confiere a cada uno de los herederos la propiedad exclusiva de los bienes adjudicados (artículo 1068 del Código Civil). Asimismo, en la cláusula cuarta de la escritura autorizada por el Notario de Vigo, don Antonio Andrés Salgueiro Armada, el día 29 de noviembre de 2004, con número 2013 de protocolo, se indica que «doña M., don J., don J. M., don J. M. y doña M. J. R. B., aceptan las adjudicaciones efectuadas a su respectivo favor en el apartado C) de la exposición de esta escritura, extinguiendo la proindivisión que ostentan sobre las fincas indicadas, dándose por pagados sus respectivos derechos en la comunidad extinguida».

Por otro lado, la Registradora indica que «la utilización de la instancia con firma legitimada notarialmente (...) es improcedente, ya que la citada instancia no cumple los

requisitos formales correspondientes para considerarse, en este caso, título inscribible, y ello por aplicación de los artículos 3 de la vigente Ley Hipotecaria, así como 33 y 34 del vigente Reglamento Hipotecario». Frente a esto, se debe tener en cuenta que el documento privado con firma legitimada es una de las clásicas excepciones previstas en la legislación hipotecaria al principio de titulación pública. Así está previsto en este caso en los ya citados artículos 14.3 de la Ley Hipotecaria y 79 del Reglamento Hipotecario.

A través de la instancia en documento privado se reanuda el tracto, pues se inscribiría la transmisión de don J. R. D. a favor de su esposa doña E. B. B. Los artículos 14.3 de la Ley Hipotecaria y 79 del Reglamento Hipotecario se fundamentan en el principio de economía procesal para facilitar la inscripción a favor del heredero único cuando no exista perjuicio a terceros. El caso a que se refiere este recurso encaja perfectamente en la interpretación literal y finalista de estos dos artículos.

En relación con la acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias que procedan, el cumplimiento de estas obligaciones se acredita en la carilla tercera del documento privado con la pegatina de la Axencia Tributaria de Galicia.»

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de abril de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 20, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 33, 34 y 79 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 1997, 12 de junio de 2008 y 16 de diciembre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 1928, 13 de enero de 1939, 27 de marzo de 1981, 23 de abril de 1986, 8 de julio de 1991, 22 de octubre de 1999, 4 de mayo de 2001, 1 de marzo de 2006, 25 de febrero y 17 de octubre de 2008, 9 de marzo de 2009, 6 de marzo de 2012, 12 y 16 de junio, 4 de julio y 15 de septiembre de 2014, 26 de julio de 2016, 29 de junio de 2017 y 22 de febrero, 31 de octubre y 19 de noviembre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia y una escritura de adjudicación de herencia en las que son relevantes los hechos y circunstancias siguientes:

– Don J. R. D. falleció el día 20 de julio de 1951 sin descendientes y casado con doña E. B. B.; en su testamento, de fecha 28 de marzo de 1947, instituyó heredera universal a su viuda. Del expediente no resulta que se haya otorgado escritura de adjudicación de la herencia de don J. R. D.

– Doña E. B. B. falleció el día 20 de mayo de 1997, bajo la vigencia de su testamento, de fecha 5 de julio de 1991, en el que instituye herederos a cinco de sus sobrinos entre los que se encuentra doña M. J. R. B.; en el inventario de la escritura de adjudicación de su herencia, de fecha 29 de noviembre de 2004, se describe una finca bajo el número séptimo de los bienes privativos de dicha causante, y se expresa que procede de la adjudicación resultante de la liquidación de la sociedad conyugal y herencia de su esposo, don J. R. D., fallecido el día 20 de julio de 1951, «según manifiestan sin que aporten el correspondiente título, por lo que efectuó la oportuna advertencia», haciéndose constar también en ese título que la finca «(...) no consta inscrita (...)»; esta finca se adjudica a doña M. J. R. B. En el Registro, consta inmatriculada bajo el número 6.138.

– Ahora, mediante instancia privada, se describe y solicita inscripción de la finca que había sido adjudicada a doña M. J. R. B. en virtud de la adjudicación motivada por la herencia de su tía, doña E. B. B., mediante la escritura referida de fecha 29 de noviembre de 2004.

La registradora señala como defectos los siguientes: que es necesario presentar el correspondiente título mediante el cual se pueda extender la inscripción correspondiente en favor de doña E. B. B.; en definitiva, por no haberse presentado el título correspondiente en virtud del cual se pueda inscribir la titularidad de la finca registral en favor de doña E. B. B. (teniendo presente también, la necesidad de acreditar el cumplimiento de las citadas obligaciones tributarias que procedan, así como de los requisitos formales mencionados); y que no es procedente, en este caso, la utilización de la instancia de heredero único, por no tratarse de el único sucesor universal y por no poder utilizarse como un título intermedio para reactivar el tracto, ya que la citada instancia no cumple los requisitos formales correspondientes para considerarse, en este caso, título inscribible.

La recurrente alega lo siguiente: que es válida la inscripción a favor del heredero único mediante instancia en documento privado cuando no existan legitimarios ni comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia; que se debe admitir que la instancia la firme la recurrente, como una de las coherederas con base en los principios generales del derecho sucesorio; que la partición legalmente hecha confiere a cada uno de los herederos la propiedad exclusiva de los bienes adjudicados; que el documento privado con firma legitimada es una de las clásicas excepciones previstas en la legislación hipotecaria al principio de titulación pública; que el cumplimiento de las obligaciones tributarias se acredita en el mismo documento privado.

2. El artículo 14 de la Ley Hipotecaria, párrafo tercero, dispone que «cuando se tratare de heredero único, y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo dieciséis de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante».

Este precepto se complementa con el artículo 79 del Reglamento Hipotecario, según el cual «podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, mediante la presentación de los documentos referidos en el artículo 76, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero».

Estos preceptos contemplan el supuesto de heredero único, sin que exista persona con derecho a legítima, y en este supuesto la inscripción registral se produce en virtud del título sucesorio que enumera el párrafo primero del citado artículo 14 (el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el Capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012)

El requisito esencial es que se trate de heredero único sin persona alguna con derecho a legítima.

3. En el concreto supuesto de este expediente, el defecto central que señala la registradora es la necesidad de presentar el correspondiente título mediante el cual se pueda extender la inscripción correspondiente en favor de doña E. B. B., dado que en el inventario de la escritura de manifestación y adjudicación de herencia de fecha 29 de noviembre de 2004, se recoge que procede de la adjudicación resultante de la liquidación de la sociedad conyugal y herencia de su esposo, don J. R. D., fallecido el día 20 de julio de 1951, «según manifiestan sin que aporten el correspondiente título, por lo que efectuó la oportuna advertencia». Por otra parte, se hace constar en ese título que la finca «(...) no consta inscrita (...)»; y resulta que, en el Registro, consta inmatriculada bajo el número 6.138.

El defecto debe confirmarse, pues para reanudar el tracto (aun cuando sea en su modalidad de tracto abreviado), deben presentarse todos los títulos intermedios y, en su defecto, acudir a los procedimientos especiales para la correspondiente reanudación.

4. Por otra parte, debe también mantenerse la objeción opuesta por la registradora consistente en que no se trata de instancia de heredero único, pues, en realidad está suscrita por una coheredera de la heredera única.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.