

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17013** *Resolución de 4 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. L., doña C. y don J. C. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 31 de julio de 2019 por el notario de Madrid, don Luis Quiroga Gutiérrez, se otorgaba la elevación a público de un documento privado de compraventa suscrito el día 9 de abril de 1985, por don P. P. J., como vendedor, y don J. L., doña C. y don J. C. G. como herederos de los compradores. Interesa a los efectos de este expediente que, en cuanto al título de adquisición de la finca que se vendía, en la escritura constaba lo siguiente: «Le pertenecía a don P. P. J., con carácter privativo, por adjudicación en la herencia de su madre doña V. J. D. en escritura otorgada ante el Notario don Julio Vázquez Velasco, que se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. No me exhiben título fehaciente por lo que hago yo, el notario, las advertencias oportunas, insistiendo las partes en este otorgamiento». La finca consta inscrita a favor de doña V. J. D.

##### II

Presentada el día 15 de febrero de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Copia autorizada de la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa otorgada el treinta y uno de julio de dos mil diecinueve ante el Notario de Madrid Don Luis Quiroga Gutiérrez, número 746 de protocolo.

Dicho documento causó el día 15/02/2023 el Asiento de presentación número 975 del Diario 127.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: 1. No consta inscrito el título previo. 2. No se aporta para su calificación copia autorizada del testamento ni el Certificado de Últimas Voluntades de la persona relacionada en el apartado a). de la Exposición II Causantes. 3. No se acompaña escritura de renuncia de herencia de los hijos del causante que se relaciona en el apartado b). de la Exposición II Causantes. 4. No se acompañan Actas de Notoriedad de las personas relacionadas en los apartados c). y d). de la Exposición II Causantes. Fundamentos de Derecho: 1. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 2. Artículos 14 y 18 de la Ley Hipotecaria, 76 y 80 del Reglamento Hipotecario y artículo 81 de la Ley del

Registro Civil. 3. Artículos 1000, 1001 y 1008 del Código Civil. 4. Artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...) La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, siete de marzo de dos mil veintitrés. El Registrador (firma ilegible).»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, don José Luis Jiménez Fernández, quien, con fecha 29 de marzo de 2023, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. L., doña C. y don J. C. G. interpusieron recurso el día 21 de abril de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaban lo siguiente:

«(...) Con carácter previo a la exposición de los Hechos y Fundamentos de Derechos por los que se considera que se debe proceder a la inscripción de la escritura de fecha 31/07/2019, manifiesto, con el mayor respeto, mi queja sobre el contenido de la nota de calificación negativa, al amparo de la doctrina sentada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado), recogida en la Resolución de 2 de junio de 2022, según la cual, “cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa, vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se opone a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia de fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.”

Por lo tanto, y como también ha mantenido la DGSJFP, no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse, ya que sólo de este modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma, por lo que podría considerarse que la nota de calificación emitida por el titular del Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, no es acorde con la doctrina expuesta.

No obstante, lo manifestado, se exponen a continuación los Hechos y Fundamentos de Derecho en los que se sustenta la oposición a la calificación negativa del Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, en relación con la inscripción de la escritura de fecha 31/07/2019.

Hechos [relato de las adquisiciones y títulos sucesivos de adquisición hasta el documento privado que se eleva a público].

#### Fundamentos de Derecho:

Primero. En la nota de calificación del Registro de la Propiedad N.º 29 de Madrid, como primer defecto se indica sucintamente en el Hecho n.º 1 - No consta inscrito el título previo –al que vincula, presuntamente, el Fundamento de Derecho n.º 1- artículo 20 de la Ley Hipotecaria–. Esta es la interpretación que hacemos de la escueta nota de calificación del Registro.

Sobre esta cuestión, interpretamos que el Registrador considera que el título previo es la escritura de adjudicación de herencia a favor de don P. P. J., que se debería haber instrumentalizado en base al testamento otorgado por su madre, doña V. J. D., en virtud

de la cual dicho señor procedió a la venta del piso ubicado en la C/ (...) de Madrid (antes [...]), dirección que consta en el último asiento registral)

Al respecto se manifiesta que de la disposición testamentaria relativa al inmueble cuya inscripción se solicita, no hay constancia de una aceptación expresa realizada en documento público o privado, por lo que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 999 y 1000.1.º del Código Civil, se puede inferir que don P. P. J. aceptó tácitamente la herencia de su madre, última y actual titular registral propietaria del inmueble, por la realización de actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero. En el contrato privado de compraventa se menciona que el vendedor, por herencia de su madre, es propietario del inmueble objeto de venta y que no se incluyen datos de la escritura de aceptación de herencia por ser de fecha reciente y estar pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. Se han realizado las gestiones oportunas en el Archivo General de Protocolos de Madrid, con resultado infructuoso, en cuanto a la localización de la escritura de adjudicación de la herencia, de la que traería causa la facultad de disposición por parte del heredero para la venta del inmueble.

Entre los actos que implican la aceptación tácita de la herencia se encuentran la disposición de bienes hereditarios por los herederos. En este sentido, la doctrina de la DGSJFP ha admitido que sean inscribibles, sin necesidad de previa inscripción de la adjudicación hereditaria, los actos dispositivos realizados por todos los herederos a favor de un tercero, determinando la Resolución DGSJFP de 25 de febrero de 1999 que basta para la inscripción que todos los partícipes en la comunidad hereditaria dispongan del bien y que conste “su aceptación expresa o derive ésta, por ley, del propio acto dispositivo cuya inscripción se solicita...”.

Al respecto de qué actos implican aceptación tácita, la doctrina se ha referido a los actos que implican aceptación tácita como “actos de señor”, contraponiéndolos a los de conservación o administración. Sobre los “actos de señor” que implicarían aceptación tácita de la herencia, dice la Resolución de la DGSJFP de 26 de julio de 2017:

“Tal expresión aparece en nuestro derecho histórico en Las Partidas –”esto sería como si el heredero usase de los bienes de la herencia, así como heredero, de señor, labrando la heredad o arrendándola o disfrutándola o usando de ella en otra manera semejante de estas”–, y tiene su reflejo en el derecho vigente, en el párrafo tercero del artículo 999 del Código Civil: “Tácita. es la que se hace por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero”.

La Resolución de la DGSJFP de 19 de julio de 2016 analiza diversos supuestos de aceptación tácita, afirmando que “La Dirección General en la Resolución de 19 de septiembre de 2002, antes comentada, facilita (al amparo de los artículos 999 y 1000 del Código Civil) la aceptación tácita de la herencia, pues ha de entenderse que existe tal aceptación tácita si se da cualquier actuación del heredero que implique la voluntad de aceptar, como sería la simple solicitud de inscripción de los bienes adjudicados o, el requerimiento hecho al contador para que parta la herencia... También admite este Centro Directivo que dicha aceptación pueda deducirse de actos dispositivos voluntarios realizados por los herederos sobre los bienes que le han sido adjudicados (Resolución de 11 de julio de 2013)...”

Por otra parte, un resumen de la doctrina jurisprudencial sobre actos que implican aceptación tácita de la herencia se encuentra en la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 1998, que dijo: “...la sentencia de 24 de noviembre de 1992 (fundamento 7.º) dice que la aceptación tácita se realiza por actos concluyentes que revelen de forma inequívoca la intención de adir la herencia, o sea, aquellos actos que por sí mismos o mero actuar, indiquen la intención de querer ser o manifestarse como herederos; de actos que revelen la idea de hacer propia la herencia o, en otro sentido, que el acto revele sin duda alguna que el agente quería aceptar la herencia.”

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 2006 señala que: “Ha de tratarse de hechos que no tengan otra explicación, pues lo que importa es la significación del acto, en cuanto indica la intención de hacer propia la herencia y no de cuidar el interés de otro o eventualmente el propio para después aceptar.”

La Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 2014 considera acto de aceptación tácita de herencia la venta por un heredero de su derecho hereditario, diciendo: “...En todo caso, la aceptación tácita exige ‘actos claros y precisos que revelen la voluntad inequívoca de aceptar la herencia’ como ha dicho la sentencia de 27 de junio de 2000. En consecuencia, se habrían infringido los artículos citados si doña hubiera vendido ‘toda’ la casa, pero vendió su tercio, aceptando así la herencia y disponiendo lo que le correspondía, conforme contempla el artículo 1000.1 0 del Código Civil, acto lícito que da lugar a la validez de los sucesivos contratos que, a través de un sucesivo tracto, llegan a los demandantes”.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 2019 declara que: “Existe un abundante número de sentencias en las que se analiza qué actos suponen aceptación tácita de la herencia, bien con la finalidad de determinar si el heredero que no ha utilizado el beneficio de inventario, pero ha realizado actos concluyentes que suponen aceptación tácita, debe responder también con sus propios bienes de todas las cargas de la herencia (art. 1003 CC), bien para valorar la eficacia de una renuncia posterior, que ya no sería posible si hubo previa aceptación (art. 997 CC). De acuerdo con esta jurisprudencia, conforme al art. 999 CC, para que haya aceptación tácita, es preciso que la actuación del llamado revele de forma clara, precisa e inequívoca la voluntad de aceptar (“actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar”), o que sus actos sean incompatibles con la ausencia de la voluntad de aceptar (actos “que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero”).

También se traen a colación distintas resoluciones de la DGSJFP que se pronuncian sobre la necesidad o no de tramitar el expediente de reanudación de tracto, en supuestos que guardan semejanza con el que es objeto de esta solicitud de inscripción de la escritura de 31/074/2019 de elevación a público del contrato privado de compraventa de 09/04/1985, por la adquisición del inmueble cuya inscripción registral se solicita, al legatario de este y heredero único y universal de la titular registral.

A este respecto, procede acudir a lo manifestado en la Resolución de la DGSJFP de 29/6/2022 donde se indica que, tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la interpretación conforme a la cual “no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos de los titulares registrales” ha quedado confirmada y consagrada con rango legal, pues el nuevo artículo 208 establece que “no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada”.

Se mencionan a continuación varias resoluciones de la DGSJFP en las que se fijan criterios que, se considera que son de aplicación a la solicitud de inscripción que se realiza mediante este recurso:

- Resolución de 14/04/2016:
- Supuesto de hecho: el promotor adquiere una finca mediante escritura pública de herederos del titular registral.
- Doctrina:
- Interpreta por primera vez el artículo 208, regla primera: “cabe plantearse la duda de si la expresión legal “o sus herederos”, debe entenderse referida a “todos sus herederos” o a “alguno o algunos de sus herederos”, considerando que parece razonable entender que solo se excluye la existencia de propia interrupción del tracto cuando la

persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o de todos sus herederos pues, en tal caso, bastaría aportar el título sucesorio, y no necesariamente el particional con adjudicaciones concretas, para acreditar que la legitimación registral que ostentaba el causante sobre la finca en cuestión ha pasado al conjunto de los llamados a su herencia”.

– Resolución de 28/04/2016:

– Supuesto de hecho: el promotor del expediente adquirió directamente del heredero del titular registral.

– Doctrina:

– No se admite la interrupción del tracto, ni consecuentemente el expediente de dominio, cuando: en primer lugar, el promotor del expediente haya adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular registral, y en segundo lugar, que no exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que permita completar la cadena de titularidades y conectar al titular registral con el promotor del expediente.

– Resolución de 29/6/2022:

– Supuesto de hecho: el promotor del expediente solicita la inscripción de unas fincas inscritas a nombre del causante, mediante Testimonio de Auto recaído en expediente de dominio de reanudación del tracto, vendidas en documento privado por los herederos del causante.

– Doctrina:

– No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos “alguna” relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario)

(...) el testamento de doña V. J. D., con la finalidad de aplicar lo previsto en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, en el que se dispone que, a efectos del Registro el testamento es el título de la sucesión hereditaria,.. y cuando se trate de heredero único y no exista ningún heredero con derecho a legítima, y acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, bastará para inscribir directamente en favor del heredero.

Sobre esta cuestión cabe mencionar lo manifestado en la Resolución de la DGSJFP de 23/1/2020, cuando dice que “el testamento es un negocio jurídico y, en tanto que tal, se constituye en ley de la sucesión (cfr. Artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional (cfr. artículo 16 de la Ley Hipotecaria), serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes y derechos concretos puedan acceder al Registro.” Se considera que una interpretación literal y teleológica de esta disposición, permite llegar a la conclusión de que si en el propio testamento consta la voluntad del testador en relación con la individualización de los bienes que corresponden a cada heredero, no haría falta ninguna escritura de partición de la herencia, sobre todo, cuando en el testamento se instituye a un único heredero y no hay legitimarios. En el caso que nos ocupa, don P. P. J. tiene el carácter de heredero único y universal de la herencia de su madre, doña V. J. D., de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula cuarta del testamento otorgado.

Con idéntica finalidad, se hace mención a la doctrina de la DGSJFP que ha admitido que sean inscribibles, sin necesidad de previa inscripción de la adjudicación hereditaria,

los actos dispositivos realizados por todos los herederos a favor de un tercero, determinando la Resolución DGSJFP de 25 de febrero de 1999 que basta para la inscripción que todos los partícipes en la comunidad hereditaria dispongan del bien y que conste “su aceptación expresa o derive ésta, por ley, del propio acto dispositivo cuya inscripción se solicita...”.

En el presente caso, se puede hacer constar la cadena de transmisiones desde el titular registral al promotor de esta inscripción, pues se cuenta con el testamento de la actual titular registral, doña V. J. D., en el que se instituye a don P. P. J. heredero único y universal, y legatario del inmueble situado en la C/ (...) de Madrid, inmueble que don P. vendió a doña C. G. M. y don P. C. C., mediante contrato privado de 9/4/1985, elevado a escritura pública el 31/7/2019, considerando que, como se dice en la Resolución citada en el párrafo anterior, la aceptación tácita de la herencia por don P. P. J. deriva, por ley, del propio acto dispositivo que dio lugar a la transmisión del inmueble cuya inscripción se solicita.

Este acto de disposición por parte de don P. P. J. supone, al amparo de lo dispuesto en los artículos 999 y 1000.1.º del Código Civil, la aceptación tácita de la herencia por un acto dispositivo voluntario realizado por el único heredero del inmueble antes citado. Por su parte, en la Resolución de la DGSJFP de 19/07/2016, en la que se analizan diversos supuestos de aceptación tácita de la herencia, este Centro Directivo admite que la aceptación pueda deducirse de actos dispositivos voluntarios realizados por los herederos sobre los bienes que les han sido adjudicados.

En diversas sentencias del Tribunal Supremo (STS 21/04/2003, STS 25/05/1992, STS 29/05/1963) a las que se hace referencia en la Resolución de 13/07/2022 de la DGSJFP, se interpreta, en relación con lo dispuesto en los artículos 440 y 882 del Código Civil, que aunque el legatario adquiere la propiedad de la cosa legada desde la muerte del testador, ello no le faculta por sí para ocupar la cosa, sino que ha de pedir su entrega y posesión al heredero o albacea, lo que constituye un requisito complementario para la efectividad del legado. En este caso, no parece que dicha interpretación sea aplicable por cuanto el heredero universal es don P. P. J., según el testamento de doña V. J. D., y resultaría chocante que, para poder disponer del legado que le corresponde según el testamento, tuviera que realizarse una petición de entrega a sí mismo o ejercitar una acción personal ex testamento contra sí mismo, en la que sería parte demandante y demandada.

En consecuencia, el hecho de que no conste inscrito el título previo (adjudicación de la herencia testamentaria de doña V. J. D. a favor de don P. P. J.) no debería ser obstáculo para acceder a la inscripción de la escritura que se solicita, puesto que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, el testamento es el título de la sucesión hereditaria, y cuando se trate de heredero único y no exista ningún heredero con derecho a legítima, y acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, bastará para inscribir directamente en favor del heredero, en este caso, don P. P. J. quien, mediante un acto de disposición del legado testamentario, contrato privado de compraventa de 9/4/1985, aceptó tácitamente la herencia de su madre, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 999 y 1000.10 del Código Civil, acreditándose y completándose la cadena de transmisiones/titularidades desde el titular registral, doña V. J. D., al promotor de la inscripción, procediéndose, consecutivamente, a la inscripción de la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa de fecha 31/7/2019.

Además, una interpretación en sentido contrario de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, cuando determina que “los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido...”, permite entender que si en el testamento están señalados y descritos individualmente los bienes inmuebles que el causante transmite a sus herederos o legatarios, será el testamento el instrumento para obtener su inscripción en el Registro. Esta circunstancia acontece en el

presente caso, ya que en el testamento de doña V. J. D. se señala y describe individualmente el inmueble del que se solicita la inscripción registral de la escritura de elevación a público, por lo que, siendo el testamento título formal y material de la sucesión, debería bastar para su inscripción en el Registro, por lo que se subsanaría el defecto manifestado por el Registrador en cuanto a la falta de título previo para la inscripción de la escritura que se solicita.

Esta consideración se refuerza con lo señalado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de 15/11/2021, donde determina que no existe una verdadera interrupción del tracto cuando consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción. En el presente caso, se adjunta copia de la matriz del testamento de doña V. J. D., obtenida en el Archivo General de Protocolos de Madrid, testamento en el que instituye heredero universal a su hijo don P. P. J. y le lega el inmueble cuya escritura de 31/07/2019 de elevación a público del contrato de compraventa privado de 09/04/1985 se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad. De lo dispuesto en el testamento de doña V. J. D. se deduce que su hijo, don P. P. J., es el heredero único y universal sin que haya persona alguna con derecho a legítima.

Sobre este particular, en la Resolución de 15/06/2022 de la DGSJFP se dice, en relación con los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria y artículos 79 y 76 del Reglamento Hipotecario, que “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).”

Para concluir este punto, se trae a colación la doctrina sentada por la DGSJFP que en su Resolución de 29/06/2022, a la que antes se ha hecho mención, expone que no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos de los titulares registrales, pues “...en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario).” En base a esta doctrina, en el presente caso, se podría proceder a la inscripción directa de la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa del inmueble de la C/ (...) de Madrid, pues la adquisición se realizó al legatario de este y heredero único y universal del titular registral.

Segundo. Como segundo defecto, el Registrador de la Propiedad N.º 29 de Madrid, señala que no se aporta para su calificación copia autorizada del testamento ni el Certificado de Últimas Voluntades de la persona relacionada en el apartado a). de la Exposición II-Causantes, de la escritura de 31/07/2019, indicando en el fundamento de derecho no 2 de la nota de calificación, lo siguiente: “Artículos 14 y 18 de la Ley Hipotecaria, 76 y 80 del Reglamento Hipotecario y artículo 81 de la Ley del Registro Civil”. (...)

Tercero. Como tercer defecto, el Registrador de la Propiedad N.º 29 de Madrid, indica que no se acompaña escritura de renuncia de herencia de los hijos del causante que se relaciona en el apartado b). de la Exposición II-Causantes, de la escritura de 31/07/2019, señalando en el fundamento de derecho n.º 3 de la nota de calificación, lo siguiente: “Artículos 1000, 1001 y 1008 del Código Civil” (...)

Cuarto. Como cuarto defecto, el Registrador de la Propiedad N.º 29 de Madrid, manifiesta que no se acompañan Actas de Notoriedad de las personas relacionadas en los apartados c). y d). de la Exposición II-Causantes, de la escritura de 31/07/2019, indicando en el fundamento de derecho n.º 4 de la nota de calificación, lo siguiente: “Artículo 14 de la Ley Hipotecaria” (...)

En las actas de 24/10/2011 y 09/01/2013 se nombran herederos abintestato, por partes iguales, a J. L., J. y C. C. G., hijos de doña C. y don P.»

Se incorporan todos los documentos exigidos en los defectos segundo, tercero y cuarto de la calificación.

V

Mediante escrito, de fecha 25 de mayo de 2023, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 18, 19 bis, 20, 38, 40, 82, 201, 208, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100, 277, 279, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; 660 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 2000, 10 de mayo de 2001, 20 de julio y 1 de octubre de 2007, 22 de enero y 16 de noviembre de 2011, 17 de febrero, 19 de septiembre y 7 y 10 de diciembre de 2012, 19 de marzo y 2 y 23 de octubre de 2014, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 14, 25 y 28 de abril y 10 de noviembre de 2016, 3 de enero y 6 de febrero de 2017, 25 de abril de 2018 y 7 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de enero de 2023, y, respecto a la falta de motivación, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019 y 7 de enero de 2020, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 18 de marzo y 22 de noviembre de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de fecha 31 de julio de 2019; se otorga la elevación a público de un documento privado de compraventa suscrito el día 9 de abril de 1985; en el título de adquisición de la finca que se vende, consta lo siguiente: «Le pertenecía a don P. P. J., con carácter privativo, por adjudicación en la herencia de su madre doña V. J. D. en escritura otorgada ante el Notario don Julio Vázquez Velasco, que se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. No me exhiben título fehaciente por lo que hago yo, el notario, las advertencias oportunas, insistiendo las partes en este otorgamiento». La finca consta inscrita a favor de doña V. J. D.

El registrador señala como defectos los siguientes: a) no consta inscrito el título previo; b) no se aporta para su calificación copia autorizada del testamento ni el Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de la persona relacionada en el apartado relativo a los causantes; c) no se acompaña escritura de renuncia de herencia de los hijos del causante relacionado, y d) no se acompañan actas de notoriedad de las personas relacionadas fallecidos abintestato.

Los recurrentes alegan previamente falta de motivación. Acompañan los documentos siguientes: todos los documentos exigidos en los defectos segundo, tercero y cuarto. Alegan respecto del primer defecto señalado que no hay constancia de una aceptación expresa realizada en documento público o privado; que no se ha localizado la citada escritura que se exige, pero se han hecho disposiciones de bienes hereditarios por los herederos, por lo que ha sido aceptada tácitamente la herencia; que no hay efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos de los titulares registrales; que en definitiva, no se admite la interrupción del tracto, ni consecuentemente el expediente de dominio, cuando el promotor del expediente haya adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular registral, y cuando no exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación



que permita completar la cadena de titularidades y conectar al titular registral con el promotor del expediente; que son inscribibles, sin necesidad de previa inscripción de la adjudicación hereditaria, los actos dispositivos realizados por todos los herederos a favor de un tercero.

2. Respecto de las alegaciones de los recurrentes relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007 y 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es necesario justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

En el presente caso no cabe concluir que el registrador haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

3. En cuanto a los documentos presentados junto con el escrito de interposición de recurso, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no puede ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2021). Por otra parte, no es el recurso el procedimiento idóneo para la presentación de los documentos en el Registro, debiéndose hacer presentación de los mismos por los cauces ordinarios a los efectos de la subsanación de los defectos señalados. Por tanto, la resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en

el Registro en el momento de la calificación. En consecuencia, ante la falta de la aportación en ese momento de la documentación exigida, deben ser confirmados los defectos señalados como segundo, tercero y cuarto. Esto no obsta para que, a los efectos de la subsanación de estos defectos, los recurrentes presenten en el Registro tales documentos y puedan ser objeto de calificación.

4. En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es la necesidad de aportar el título previo a los efectos de su inscripción, como ha manifestado esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de febrero y 14 de septiembre de 2018), el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva, a su vez, de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (vid., por todas, la Resolución de 14 de marzo de 2018).

En el concreto supuesto de este expediente, para inscribir la escritura presentada, es preciso que acceda al Registro la escritura que se reseña como título para su inscripción a favor de quien aparece como transmitente en el documento privado que se eleva a público. La simple aplicación del principio de tracto sucesivo impide que se puedan inscribir las posteriores transmisiones sin que se inscriba la titularidad del transmitente. Por tanto, el defecto no puede ser más que confirmado.

5. Alegan los recurrentes que ha sido imposible localizar la escritura que se referencia como título y que, al ser adquirida la finca directamente de quien es el titular, se les impide el expediente de reanudación de tracto sucesivo. Y hay que hacer constar que la referencia en la escritura al título de adquisición que se alega, dados los términos en que está realizada –mención somera del nombre de un notario sin dato alguno de fecha ni aun de la época de autorización–, no pasa de ser una mera manifestación; y el mismo notario autorizante hace advertencia expresa de las consecuencias de la falta de inscripción.

Ciertamente, como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012 y 2 y 23 de octubre de 2014).

Esta doctrina ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria, cuya regla primera dispone que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo

favor haya de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos».

No obstante, debe recordarse que en este caso puede aplicarse el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido.

Ahora bien, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 25 de abril de 2018 y 11 de enero de 2023) hay que aclarar que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente.

En estos casos de tracto abreviado, al no producirse excepción alguna al principio del tracto entendido en su vertiente material, como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, tal extremo habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador. En este sentido, la ya clásica Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 1946 reconoce que «las excepciones al mismo principio que han encontrado acogida, especialmente en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se refieren más bien al aspecto formal o adjetivo de cierta clase de asientos que al sustantivo o material de las transmisiones en ellos contenidas, en cuanto el texto de 1909 y el reformado, estiman innecesaria la previa inscripción a favor de personas cuyo consentimiento o actuación son indispensable, pero sin privar al registrador de la facultad de calificar la capacidad de las mismas, la legitimación de los actos y el enlace de las sucesivas transferencias».

Por ello, en el presente caso, la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa puede inscribirse si se acredita que quien figura en dicho documento como vendedor era –como afirman los recurrentes en su escrito de impugnación– el único heredero de la titular registral y único interesado en su herencia.

Como ya afirmó este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de julio y 1 de octubre de 2007, hay supuestos, en los que concurriendo todos los interesados –cónyuge viudo y herederos de los causantes en su caso– a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resultaría necesario, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del mismo correspondería a cada interesado, por cuanto los derechos vienen configurados en su naturaleza, contenido y extensión por el título material que los origina, lo que unido al ámbito de autonomía que se reconoce a la voluntad privada –artículo 1255 del Código Civil–, determina que para la correcta constatación en los libros registrales de las titularidades reales concurriendo varios títulos adquisitivos a favor del mismo sujeto, todos ellos determinantes de titularidades idénticas en su modo de ser y coincidentes en el objeto, bastaría a efectos del principio de especialidad, con la fijación de las cuotas recibidas por cada uno de los hijos y herederos, para que la titularidad global quede fielmente reflejada.

La Resolución de 16 de noviembre de 2011 ya recordó que «según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia –como los de una comunidad postganancial–, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien como sucede en el presente caso (cfr. artículos 999 y 1410 del Código Civil, párrafos quinto, número 2, y último del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y artículo 209.1 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 30 de abril de 1908,

9 de enero de 1915, 10 de julio de 1975, 21 de enero de 1993, 10 de diciembre de 1998, 26 de febrero. 11 de diciembre de 1999 y 28 de noviembre de 2000)». Y este criterio fue confirmado también en la Resolución de 10 de diciembre de 2012, según la cual «sólo se puede disponer de los bienes concretos de una comunidad postganancial, sin necesidad de la previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre y cuando el acto sea otorgado por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien» (cfr., también las Resolución de 7 de noviembre de 2019, entre otras).

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, 4 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.