

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21898** *Resolución de 12 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Astorga, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencias y cesación de indivisión.*

En el recurso interpuesto por doña M. F. G. F., en nombre y representación de doña G. F. N., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Astorga, doña Elena Gacto Legorburo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencias y cesación de indivisión.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de mayo de 2006 por el notario de Astorga, don Carlos Luis Herrero Ordóñez, con el número 465 de protocolo, doña G. F. (esposa de A.), de soltera G. F. N., doña F. y don E. F. N. y doña M. V., don V., doña N. y doña M. B. F. F., estos tres últimos representados por doña M. V. F. F., como consecuencia del fallecimiento de don P. F. F. y de su esposa, doña E. N. F., así como de sus hijos doña M. V. o V., doña F. N., fallecida con posterioridad a su padre, don P. F. F., pero antes que su madre, doña E. N. F. y don L. F. N., éste fallecido con posterioridad a sus dos progenitores –siendo herederos: de don P. F. F., sus cinco hijos, doña V., doña G., doña F., don L. y don E. F. N., por iguales partes, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria correspondiente a su entonces viuda (fallecida en la fecha de aceptación y adjudicación de herencia), según resultaba de acta de notoriedad autorizada el día 24 de febrero de 2005 por el notario de Astorga, don Santiago Méndez Ureña, con el número 163 de protocolo; de doña V. F. N. –hija de don P. F. F. y de doña E. N. F.–, sus tres hijas, doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F., por partes iguales, sin perjuicio del usufructo de una tercera parte de la herencia, correspondiente al cónyuge viudo don V. F. F., «habiéndose iniciado acta de notoriedad para declarar herederos abintestato, en escritura (sic) otorgada en Ponderada (sic), el día 15 de mayo de 2006, con el número 1.320 de orden de su protocolo [sin que conste el notario autorizante]», de la que no constaba su terminación y de la que se menciona en la escritura que se acompañaría copia autorizada, «una vez terminada»; de doña E. N. F. –viuda de don P. F. F.–, sus cuatro hijos supervivientes a la misma, doña G., doña F., don L. y don E. F. N., en la proporción de una quinta parte indivisa cada uno de ellos, y sus tres nietas, doña M.–V., doña M.–B. y doña N. F. F., hijas de su premuerta hija doña V. F. N., en cuanto a la quinta parte restante, por iguales terceras partes entre ellas, según resultaba de acta de notoriedad autorizada el día 24 de febrero de 2005 por el notario de Astorga, don Santiago Méndez Ureña, con el número 164 de protocolo, y de don L. F. N., sus tres hermanos de doble vínculo, doña G., doña F. y don E. F. N., y sus tres sobrinas, doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F., por derecho de representación de su premuerta madre, doña V. F. N., según resultaba de propuesta de auto de declaración de herederos abintestato de dicho causante, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Astorga, de fecha 5 de mayo de 2005, mencionándose en la escritura que se acompañaría testimonio del expresado auto, hicieron inventario de los bienes pertenecientes a la sociedad ganancial de los difuntos don P. F. F. y doña E. N. F., así como de otras fincas de las que se manifestaba que a doña V. F. N. y a don L. F. N. pertenecía una quinta parte indivisa a cada uno de ellos, con carácter privativo; aceptaban las herencias de don P. F. F. y doña E. N. F., y

adjudicaban en pago de los haberes hereditarios los bienes integrantes de las herencias de la siguiente forma: la herencia de don P. F. F. se adjudicaba a la herencia de la fallecida doña V. F. N., a doña G. F. N., a doña F. F. N., a la herencia del fallecido don L. F. N., y a don E. F. N., en pleno dominio y en proindivisión y por iguales quintas partes, la mitad indivisa de los bienes gananciales inventariados de don P. F. F. y doña E. N. F.; la herencia de doña E. N. F. se adjudicaba a doña G. F. N., a doña F. F. N., a la herencia del fallecido don L. F. N., a don E. F. N., a doña M.–V. F. F., a doña M. B. F. F. y a doña N. F. F., en pleno dominio, la mitad indivisa de los bienes gananciales inventariados de don P. F. F. y doña E. N. F., en la proporción de una quinta parte indivisa cada uno de los hermanos doña G., doña F. y don E. F. N. y la herencia del fallecido don L. F. N. y la restante quinta parte indivisa para doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F., en proindivisión y por iguales terceras partes entre ellas. Además, don V. F. F. y sus hijas doña M. V. F. F., doña M. B. F. F. y doña N. F. F. aceptaban la herencia de su esposa y madre, respectivamente, doña V. F. N. y adjudicaban en pago de los haberes hereditarios los bienes integrantes de su herencia de la siguiente forma: al viudo don V. F. F. se le adjudicaba el usufructo vitalicio de una tercera parte indivisa de una quinta parte indivisa de la mitad indivisa de los bienes inventariados que pertenecían a la sociedad ganancial de los difuntos don P. F. F. y doña E. N. F. y de una tercera parte indivisa de una quinta parte indivisa de los restantes bienes, y a las hijas doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F. se les adjudicaba una quinta parte indivisa de la mitad indivisa de los bienes inventariados que pertenecían a la sociedad ganancial de los difuntos don P. F. F. y doña E. N. F. y una quinta parte indivisa de los restantes bienes, salvo uno –sin que constase la proporción en que se adjudicaban dichas participaciones indivisas entre ellas–, estando gravada esta adjudicación en una tercera parte indivisa con el mencionado usufructo vitalicio a favor de su padre y viudo de la causante, don V. F. F. Por otra parte, doña G., doña F. y don E. F. N. y doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F. aceptaban la herencia de su hermano y tío, respectivamente, don L. F. N. y se adjudicaban una quinta parte indivisa de los bienes inventariados que pertenecían a la sociedad ganancial de los difuntos don P. F. F. y doña E. N. F. y una quinta parte indivisa de los restantes bienes, salvo uno, que se lo adjudicaban en su totalidad. Por último, doña G., doña F. y don E. F. N., don V. F. F. y doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F. cesaban en el estado de proindivisión o comunidad en que se encontraban respecto de aquellos bienes adjudicados a ellos en partes indivisas y se los adjudicaban entre los mismos.

## II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Astorga, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada el 19/05/2006 por el Notario de Astorga don Carlos Luis Herrero Ordoñez, número 465/2006 de protocolo, presentada con el asiento 1707 del Diario 96, de fecha 05/04/2023.

Hechos:

Primero. Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo.

Segundo. En la escritura calificada se formaliza la herencia de don P. F. F., doña E. N. F., doña M. V. F. N. y don L. F. N., quienes, según se dice, fallecieron sin haber otorgado testamento, hecho que se suplió por un Acta de Declaración de Herederos en los tres primeros y con Auto Judicial en el caso del último de ellos, pero sin que se aporten tales documentos.

## Fundamentos de Derecho:

1. Es necesario acompañar el Acta notarial y el Auto judicial de Declaración de los herederos de los causantes al ser el título de la sucesión, según resulta del artículo 14.1.º de la Ley Hipotecaria; en este sentido cabe también citar las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 12 de junio de 2012.

Para la inscripción de una herencia basada en un acta de declaración de herederos ab intestato no basta con un testimonio en relación con la mera expresión de quién resulta ser heredero, pues en resolución de 2 de octubre de 2012, la DGRN advirtió que “La copia de ésta, como las del testamento, el contrato sucesorio, o la declaración judicial de herederos, han de presentarse en el Registro íntegras, ya que, aparte de no resultar excepción en ningún sitio, la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer (...) principio por lo demás sancionado expresamente por el art. 321 LEC...”

2. Por otra parte, se ha omitido el NIF de uno de los comparecientes, doña G. F. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, ha modificado, entre otras, la Ley Hipotecaria en su artículo 254, cuyo n.º 2 establece que “No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen”. También se ha dado nueva redacción al artículo 23 de la Ley del Notariado, según el cual “Si se trata de escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, los comparecientes acreditarán ante el Notario autorizante sus números de identificación fiscal y los de las personas o entidades en cuya representación actúen, de los que quedará constancia en la escritura”.

3. Además de lo anterior, se dice en la escritura, en el apartado B) del exponendo I, que doña M. V. F. N. era hija de don P. F. F. y doña E. N. F. Sin embargo, en el apartado A), cuando se dice quienes eran herederos de don P., no se menciona a doña M. V., sino a A. Por tanto, faltaría la comparecencia de doña A. F. N., como heredera de don P., salvo que se acredite que se trata de un error y que en realidad su nombre era M. V. Dicha confusión en el nombre de la heredera, se repite a lo largo de la escritura, hablando unas veces de A., otras veces de V. Es necesario aclarar la escritura en cuanto a este extremo.

4. Por otra parte, en cuanto a la herencia de doña V./A. y en la de don L., falta indicar la proporción en que adquieren sus herederos. Se incumple pues, lo exigido por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, según el cual “Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente”.

En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por los defectos indicados.

Contra esta calificación se puede interponer (...).

Astorga, 20 de abril de 2023. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Elena Gacto Legorburo.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. F. G. F., en nombre y representación de doña G. F. N., quien manifestaba actuar también como mandataria verbal que dice ser de doña F. y don E. F. N., sin que acreditase dicho mandato y sin que constase la

ratificación de lo actuado por la mandataria por parte de los mandantes, interpuso recurso el día 14 de junio de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. Hechos acreditados.

1.º En fecha 24 de febrero del 2005 se formaliza ante el notario de Astorga don Santiago Méndez Ureña (protocolos 163 y 164) declaraciones de herederos de los fallecidos esposos P. F. F. y E. N. F.

Dichas declaraciones fueron instadas por su hija G. F. (esposa de A.), debidamente representada por su sobrina, hoy la firmante de este escrito, doña M. F. G. F.

A su resultas, quedaban como herederos acreditados de ambos sus 5 hijos:

- M. V. F. N., en aquel momento ya fallecida. Por tanto, en su sustitución quedaban sus 3 hijas (B., M. V. y N. F. F.) y su esposo viudo V. F. F.
- G. F. N., de nacionalidad francesa, G. F. A.
- F. F. N.
- L. F. N.
- E. F. N.

2.º El 5 de mayo del 2005 se dicta por el Juzgado de 1.ª Instancia Número 2 de Astorga, Auto de declaración de herederos de don Lorenzo Freile Nuevo, fallecido el 4 de diciembre del 2004.

Resultan herederos del fallecido, dice el Auto:

“Sus tres hermanos de doble vínculo llamados G., F. y E. N., que heredarán en derecho propio y sus tres sobrinas B., M. V. y N. F. F., que heredarán representación de su madre fallecida V. F. N.”.

3.º El 19 de mayo del 2006 se formaliza ante el notario de Astorga Carlos L. Herrero Ordoñez (número de protocolo 465) la escritura de adjudicación de bienes por razón de herencias y cesación de proindivisión.

En el reseñado acto se inventariaban y adjudicaban las de P. F., E. N. y L. F. N., no de V. F. N. como se dice en la calificación del Registro de Astorga.

Entre los bienes inventariados ya se incluyeron las 8 parcelas que correspondían a la familia como consecuencia de la Concentración Parcelaria de Culebros-Requejo y Corus (León), por lo que se procedió a su adjudicación aunque todavía no se habían los títulos de propiedad.

- Correspondieron 3 parcelas a F. F. N. (29, 30 y 31 del inventario)
- Correspondieron 2 parcelas a E. F. N. (32 y 33 del inventario).
- Correspondieron 3 parcelas a las herederas de V. F. N. (26, 27 y 28 del inventario).

4.º Ya recibidos los títulos de todas las parcelas a nombre de L. F. N. y Hnos, la registradora de Astorga negó las inscripciones por entender que G. F. N. no estaba debidamente identificada,

5.º Tras todas las pesquisas para poder conocer el número de DNI de G. F., que había sido expedido en Santander 31 de noviembre de 1.957, y nunca renovado por haber adoptado posteriormente la nacionalidad francesa, por fin el 24 de junio del 2022 se dictó Acta de rectificación de reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria.

Y se registraron las 8 parcelas bajo la titularidad de: L. F. y Hnos.

Segundo. Expuesto lo anterior, se llega a la situación actual:

Doña F. F. N. y don E. F. N., representados por doña M. F. G. F., solicitaron del Registro de la Propiedad de Astorga que las parcelas que a cada uno de ellos se les

adjudicaron en la división hereditaria del año 2006 se anotaran bajo su respectiva titularidad.

Para ello se presentó la escritura de adjudicación de bienes por razón de herencias y cesación de proindivisión de 19 de mayo del 2006, formalizada ante el notario de Astorga Carlos L. Herrero Ordoñez (número de protocolo 465).

El Registro de la Propiedad de Astorga niega dicha solicitud en base a los puntos que exponen en su apartado Fundamentos de Derecho, y que a continuación se enumeran y contestan.

Tercero. El Registro de la Propiedad de Astorga, objeta:

1.º) “Es necesario acompañar el Acta notarial y el Auto Judicial de declaración de herederos de los causantes”.

Dichos documentos se acompañan a este escrito y esta parte no tiene constancia de que antes se le hubieran requerido.

2.º) “Se ha omitido el NIF de uno de los comparecientes, doña G. F.”

Elude el Registro que en la escritura presentada queda perfectamente identificada dicha persona con todos los datos de su nacionalidad francesa y su presencia física ante el notario el día de la formalización de la escritura. Olvida también que ya le consta al Registro inscripción de cada parcela con la debida identificación de Genoveva como española de origen y su DNI.

Obvia también el Registro que la solicitud de inscripción de parcelas agrarias en nada afecta a doña G. dado que a ella ninguna se le adjudicó.

A mayor abundamiento, se acompaña declaración jurada de la legal de doña G. F. N., también conocida como G. F. A., donde se confirma que las dos identificaciones corresponden a la misma persona.

3.º) Que, en la escritura de división, ocasionalmente a la fallecida V. F. se la denomina A.

Es tan evidente que resulta de un error de transcripción ocasional que la negativa a inscribir una titularidad a favor de F. y E. F. N. basándose en dicho error resulta, dicho con todo respeto, un abuso.

Las Actas notariales son claras con inclusión de los certificados de nacimiento de todos los herederos; el Auto Judicial de herederos de don L. F. también es claro. En los 17 años transcurridos ninguna A. ha aparecido pretendiendo ser heredera

4.º) “En cuanto a la herencia de doña V. y en la de don L., falta indicar la proporción en que adquieren sus herederos”.

Primero, indicar que las adjudicaciones realizadas a cada uno de los herederos (G., F., E. y la parte correspondiente a V. F.) se compone de bienes en pleno dominio, sin adjudicación en proindiviso de ningún bien a varios herederos.

Cada uno de ellos recibió 1/5 parte de lo dejado por sus padres y, se dividió la parte recibida por el fallecido don L. F. en cuatro partes para cada uno de sus hermanos.

Segundo poner en evidencia que en ningún momento se ha procedido a realizar la división de la herencia de doña V. F. N., sino a adjudicarles a sus herederos la parte que a ella le correspondería en los bienes de sus padres y de su fallecido hermano L. F. Serán sus hijas y su viudo los que, dividirán lo ahora adjudicado, más cualesquiera otros bienes que, gananciales o privativos, puedan formar parte de su herencia.

Cuarto.—En conclusión, esta parte reitera su solicitud de que las fincas de la concentración parcelaria que le correspondieron a F. F. y a E. F. se inscriban a su respectivo nombre por adjudicación en la división de herencias de sus padres y hermano L. F.

Desde el 2006 cada heredero ha disfrutado de forma pacífica de los bienes adjudicados, aun no existiendo título de las nuevas parcelas resultantes de la concentración y que antes de la misma ni estaban matriculadas. Cuentan los propietarios actualmente con 88, 86 y 81 años de edad. Entiende esta parte, con todo respeto, que no existe ninguna duda cierta que impida e) registro de dicha titularidad (...).

Por todo lo expuesto:

Solicito Se tenga por presentado el recurso junto con la documentación que se acompaña y estimándolo, se resuelva la inscripción registral de:

A. Las parcelas 29, 30 y 31 del inventario de la escritura de división, a favor de doña F. F. N.:

1. finca inscrita al tomo 1971, libro 50, folio 219, finca 5614, inscripción 1.<sup>a</sup>, ayunt. Villagaton.

2. finca inscrita al tomo 2002 libro 51, folio 5, finca 5622, inscripción 1.<sup>a</sup>, ayunt. Villagaton.

3. finca inscrita al tomo 1971, libro 50. folio 223, finca 5618, inscripción 1.<sup>a</sup>, ayunt. Villagaton.

B. Las parcelas 32 y 33 del inventario de la escritura de división, a favor de don E. F. N.

1. finca inscrita al tomo 1971, libro 50, folio 220, finca 5615, inscripción 1.<sup>a</sup> ayun Villagatón.

2. finca inscrita al tomo 1971, libro 50, folio 222, finca 5617, inscripción 1.<sup>a</sup> ayun Villagatón.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 14, 18, 20, 254, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 392, 393, 399, 404 y 1062 del Código Civil; 1, 6, 7, 28 y 31 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 1 y 3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 104 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 33, 51, 54 y 98 del Reglamento Hipotecario; 18, 19 y 20 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 1991, 23 de marzo de 1994, 26 de mayo de 2006, 4 y 13 de junio, 23 de julio y 2 y 9 de octubre de 2012, 27 de febrero, 21 de marzo y 3 de julio de 2013, 2 de abril, 6 de mayo, 28 de julio y 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 25 de marzo, 13 y 15 de octubre y 15 de diciembre de 2015, 19 de julio de 2016, 11 de enero y 25 de octubre de 2017, 18 y 19 de julio y 17 de septiembre de 2018 y 23 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021 y 12 de enero, 10 de mayo, 6 de junio y 10 de julio de 2023.

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura de herencia.

Cuatro son los defectos que impiden la inscripción a juicio de la registradora sobre los que es necesario resolver en este expediente: a) la falta de aportación de los títulos sucesorios de los causantes; b) la falta de constancia en la escritura del número de identificación fiscal de una de las comparecientes y heredera; c) la falta de claridad acerca del nombre de una de las herederas del primer causante y a su vez causante de

otra de las herencias, y d) la falta de indicación de la proporción en que adquieren los herederos de dos de los causantes.

2. Como cuestión previa, es necesario precisar que los documentos que acompaña la recurrente a su escrito de recurso, entre los cuales se encuentran los títulos sucesorios a que se refiere el defecto señalado con el número uno en la nota de calificación, no fueron aportados junto con la escritura presentada en el Registro y por tanto no fueron tenidos en cuenta por la registradora en su calificación, dándose también la circunstancia de que los documentos ahora aportados no son originales sino fotocopias.

Por ello, además de la falta de autenticidad de dichos documentos, que impediría en cualquier caso su admisión, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto de la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que la registradora 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 tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resoluciones de 22 de noviembre de 2021 y 10 de mayo y 10 de julio de 2023). Es igualmente doctrina reiterada de esta Dirección General, basada en el contenido del citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo – Sentencia de 22 de mayo de 2000–, que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), y que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015). Por tanto, la Resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el Registro para su calificación.

3. Consecuencia lógica de lo que se acaba de exponer, y entrando ya en el fondo de las cuestiones debatidas, es la confirmación del defecto señalado por la registradora con el número uno en su nota de calificación, relativo a la necesidad de acompañar copia autorizada de las actas notariales y testimonio del auto judicial de declaración de los herederos abintestato de los causantes, al ser estos los títulos de las respectivas sucesiones.

El artículo 14 de la Ley Hipotecaria establece, con carácter imperativo, que «el título de la sucesión, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». En consecuencia, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 4 de junio y 2 de octubre de 2012), siendo como es uno de los títulos de la sucesión, a efectos del Registro, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, la copia de ésta, como las del testamento, el contrato sucesorio, o la declaración judicial de herederos, han de presentarse en el Registro íntegras ya que, aparte de no resultar excepción en ningún sitio, la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer, que ha de poder conocerlos en su integridad antes de conceder o no la solicitud que, fundada en ellos, fue cursada por la parte. Así resulta también del artículo 33 del Reglamento Hipotecario, cuando dice que será título a efectos de inscripción el documento en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse, «en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción» y que «haga fe, por sí solo o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

En el caso que ahora ha de resolverse no se acompaña copia autorizada de las diferentes actas de declaración de herederos ni testimonio del auto de declaración de herederos que se dictó a efectos de una de las sucesiones que se comprende en el documento presentado.

De hecho, el notario autorizante de la escritura de herencia señala que copia autorizada de cada una de dichas actas y testimonio del auto «acompañará a las copias que de la presente [escritura] se expidan, donde fuere preciso», cosa que no ha llegado a ocurrir. Es más, respecto de una de las sucesiones, la de doña V. F. N., en la escritura se menciona que tan solo se ha autorizado el acta de inicio para la declaración de herederos abintestato, sin que en ese momento hubiese concluido todavía, y que la copia autorizada del acta de declaración de herederos se acompañará «una vez terminada». Consecuentemente, no cabe sino confirmar la calificación impugnada en cuanto a este primer defecto, desestimando el recurso interpuesto con relación al mismo

4. El segundo defecto señalado por la registradora en su nota de calificación consiste en que se ha omitido el número de identificación fiscal de uno de los comparecientes en la escritura, doña G. F.

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, adicionando al mismo los apartados segundo, tercero y cuarto.

En el apartado segundo estableció que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

En el apartado cuarto de dicho artículo se añade que «La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen los medios de pago empleados».

El artículo 20 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria, establece que para las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, el número de identificación fiscal será el número de identidad de extranjero que se les asigne o se les facilite de acuerdo con la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero y su normativa de desarrollo.

Esta exigencia de hacer constar el número de identificación fiscal, o el número de identidad de extranjero si se trata de personas extranjeras, trata de combatir uno de los tipos de fraude fiscal, consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personas interpuestas, y tiene por finalidad aflorar todas las rentas que se manifiestan a través de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario, desde la propiedad de terrenos que se van a recalificar, hasta las adjudicaciones en la ejecución urbanística.

Una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles».

Por tanto, los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto, pero con trascendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extienden a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes de este.

En este supuesto en que doña G. F. (esposa de A.), de soltera G. F. N., comparece en la escritura y en su propio nombre acepta diversas herencias y se adjudica bienes

integrantes de las mismas, para después disolver la comunidad existente sobre los mismos junto con los demás comuneros, es evidente que resulta de aplicación el precepto, pues se adquiere el dominio de inmuebles por sucesión hereditaria y se disuelve la comunidad sobre los mismos, actos todos ellos con trascendencia tributaria (artículos 1, 6, 7, 28 y 31 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, 1 y 3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).

En consecuencia, la omisión en la escritura calificada del número de identificación fiscal de esta impone la suspensión de la inscripción, según lo determinado por el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria.

Alega la recurrente en su escrito respecto de esta cuestión que a doña G. F. no se le adjudica en la escritura ninguna parcela agraria cuya inscripción se solicita, cuando lo cierto es que a doña G. F. se le adjudican fincas o participaciones de las mismas de todo tipo, rústicas y urbanas, tanto en la herencia como en la disolución de comunidad, y además en los casos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones no tendría relevancia esta cuestión en cuanto a la trascendencia tributaria de los actos.

Además, esta Dirección General ya ha establecido que es exigible el número de identificación fiscal también al comunero a quien no se le adjudica la finca en una disolución de comunidad (vid. Resolución de 19 de julio de 2016), pues como afirmó la Resolución de 15 de octubre de 2015, «la obligación de consignación del NIE no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria lo que evidentemente ocurre en el presente supuesto. Si el legislador hubiera querido limitar tal obligación, al menos en el ámbito del Registro de la Propiedad, a los supuestos de transmisión o adquisición de derechos sobre bienes inmuebles lo hubiera hecho así dando al artículo 254 de la Ley Hipotecaria una redacción distinta de la que figura en los demás textos legales citados como sería el caso de los notarios cuyo campo de actuación no está limitado al ámbito inmobiliario».

También se ha establecido por este Centro Directivo que el número de identificación fiscal es exigible también respecto de un heredero que interviene en la escritura aunque no se adjudique ningún inmueble en la partición de la herencia (vid. Resolución de 17 de septiembre de 2018) e incluso en un supuesto en que solo se adjudica un bien inscribible en el Registro al cónyuge viudo, mientras que las dos herederas no reciben ningún bien en España, se ha entendido por esta Dirección General que es exigible la constancia en la escritura del número de identificación fiscal también de dichas herederas para poder practicar la inscripción (vid. Resolución de 12 de enero de 2023).

No se trata tampoco de un problema relativo a la identificación de una persona en un sentido estricto, como intenta rebatir el recurrente en su escrito, sino de la falta de constancia del número de identificación fiscal, debidamente acreditado, de una de las intervinientes en la escritura.

Debe tenerse en cuenta también en este supuesto particular que la escritura en cuestión fue autorizada en el año 2004, antes, por tanto, de que la Ley 36/2006 modificase el artículo 254 de la Ley Hipotecaria en el sentido antes expuesto. Esta ley también modificó el artículo 23 de la Ley del Notariado, introduciendo en el mismo un párrafo según el cual en el caso de escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, los comparecientes acreditarán ante el notario autorizante sus números de identificación fiscal y los de las personas o entidades en cuya representación actúen, de los que quedará constancia en la escritura.

Esta nueva redacción del artículo 23 de la Ley del Notariado no sería ciertamente aplicable a la escritura cuya calificación ahora se debate, pues esta fue autorizada en 2004, cuando no existía dicha disposición legal.

Pero desde el punto de vista, no de la escritura, sino de su inscripción en el Registro, cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013, 2 de abril de 2014 y 25 de marzo de 2015, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara que «cuando se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite».

En aplicación de esta doctrina, es exigible en este caso la constancia en la escritura de los números de identificación fiscal de todos los comparecientes para su inscripción en el Registro, pues así lo exige el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, en vigor en el momento de presentación de la escritura en el Registro, y procede por ello confirmar este segundo defecto de la nota de calificación.

5. El tercer defecto se refiere a la falta de claridad en la escritura en cuanto a la designación de una de las herederas del primer causante, quien también se encontraba fallecida en el momento de autorización de la escritura y es por ello a su vez causante.

Se trata de doña M. V. o V. F. N., que es uno de los hermanos F. N., hijos de don P. F. F. y doña E. F. N. A esta persona en algunas ocasiones se le denomina A. en lugar de V. en la escritura. Por este motivo entiende la registradora que es necesario aclarar la escritura en cuanto a este extremo y, en su caso, que comparezca también como heredera de don P. F. F. doña A.

No se puede compartir el criterio de la registradora. Es cierto que en la escritura existe un error material, por cuanto que a doña V. se le denomina A. en algunos momentos.

Sin embargo, si se tiene en cuenta: que se trata de la sucesión de una persona, don P. F. F., que falleció en estado de casado con doña E. N. F., con cinco hijos, llamados doña V. o M. V., doña G., doña F., don E. y don L. F. N. –aunque por error en el apartado a) del expositivo I de la escritura a doña V. se le llama doña A., en el otorgamiento primero la herencia de don P. F. F. se adjudica, entre otros, a la «la herencia de la fallecida doña V. F. N.»–; que doña V. F. N., a quien se identifica en el apartado b) del mismo expositivo I como «hija del anterior causante [don P. F. F.] y de la causante que se menciona a continuación [doña E. N. F.]», falleció después que su padre, pero antes que su madre, por lo que han sido designadas herederas abintestato sus tres hijas, doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F., sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria correspondiente al cónyuge viudo, don V. F. F.; que la citada doña E. N. F. falleció en estado de viuda de don P. F. F., por lo que fueron declarados herederos abintestato de la misma sus cuatro hijos doña G., doña F., don E. y don L. F. N. y sus tres nietas doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F., como hijas de su premuerta hija V. F. N.; que después falleció don L. F. N., y fueron declarados herederos abintestato del mismo sus tres hermanos de doble vínculo, doña G., doña F. y don E. F. N., y sus tres sobrinas doña M.–V., doña M.–B. y doña N. F. F., «que heredarán en representación de su madre fallecida V. F. N., hermana del causante»; que en el otorgamiento de la escritura la herencia de don P. F. F. se adjudica entre otros, como se ha dicho, a la herencia de doña V. F. N., sin que aparezca ninguna doña A.; que la herencia de doña E. N. F. se adjudica, entre otros, a doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F., como hijas que son de su premuerta madre, doña V. F. N., sin perjuicio del usufructo que se adjudica a don V. F. F., como viudo que es de doña V. F. N. –de nuevo sin aparecer ninguna doña A.–; que en el otorgamiento

segundo don V. F. F. y sus hijas, doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F. aceptan la herencia «de su esposa y madre, respectivamente, la causante doña A. F. N.» –cuando de todo lo anterior resulta evidente que la madre de doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F. y esposa de don V. F. F. es doña V. F. N., no doña A.–; y que finalmente doña G., doña F. y don E. F. N. y doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F. aceptan la herencia de su hermano y tío, respectivamente, don L. F. N.; todo ello lleva a la conclusión que fueron cinco los hermanos e hijos de don P. F. F. y doña E. N. F.: doña G., doña F., don E., don L. y doña M. V. o V. F. N., no esta última doña A. como en ocasiones se le llama por error. Y que la citada doña V. F. N. estuvo casada con don V. F. F. y tuvo tres hijas, doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F., quienes son, respectivamente, viudo e hijas de doña V. F. N., no de A., como por error se le llama en algún momento.

No puede existir ninguna heredera no compareciente llamada doña A., como lo demuestra el hecho de que en el otorgamiento segundo don V. F. F. y sus tres hijas, doña doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F., aceptan la herencia de la supuesta causante doña A., su esposa y madre. Si no fuese un error el llamar A. a V., doña A. también estaría fallecida y sus herederos serían los citados, quienes es evidente que comparecen para aceptar la sucesión de doña V. F. N., no de doña A., y por derecho de transmisión y de representación las de don P. F. F., doña E. N. F. y don L. F. N.

Todo lo expuesto resulta del propio relato de la escritura y además de las actas y el auto de declaración de herederos de los respectivos causantes. En el caso de don P. F. N., si bien se cita en el apartado a) del expositivo I como una de las hijas de este a doña A. y no a doña V. F. N., en el otorgamiento su herencia se adjudica a doña V. F. N., no a doña A. Resultará además en su caso esta circunstancia confirmada con la aportación del acta de notoriedad de declaración de herederos de don P. F. N., que como se ha dicho debe ser aportada (sin que baste su aportación en el momento del recurso y sin que baste una copia simple o fotocopia como la aportada, donde aparece declarada como heredera doña V. F. N., no doña A., y donde se protocolizan las actas de nacimiento de los cinco hijos de don P., doña G., doña F., don E., don L. y doña V. F. N., sin que aparezca ninguna doña A., y el certificado de defunción de doña V. F. N., hija de don P. F. F. y de doña E. N. F.). La propia registradora parece reconocer que se trata de tal error cuando en su propia nota habla de la herencia de doña V./A., pareciendo reconocer que es la misma persona.

En definitiva, de la interpretación del conjunto del documento resulta que el denominar en ocasiones doña A. a doña V. F. N. es un simple error material que puede ser fácilmente corregido por el buen sentido de la registradora. Además, en la medida en que es necesario aportar copia autorizada de las actas de declaración de herederos de don P. F. F. y de doña V. F. N., que habrán de ser objeto de nueva calificación por la registradora, ello llevará definitivamente a la confirmación sin ninguna duda de que se trata de un simple error material, y en caso de que no lo fuese y apareciese una supuesta persona llamada doña A., deberá ser calificado negativamente en su caso por este motivo.

Procede por ello estimar el recurso únicamente en cuanto a este defecto.

6. El último defecto sobre el que ha de resolverse en este expediente se refiere a la falta de indicación de la proporción en que adquieren los herederos en cuanto a la herencia de doña V. F. N. y en la de don L. F. N.

El recurso tampoco puede prosperar en cuanto a este defecto.

La cuestión suscitada ha sido reiteradamente estudiada por esta Dirección General, cuya doctrina, por ser de plena aplicación, debe ser ahora nuevamente reiterada. Como puso de relieve la Resolución de 9 de octubre de 2012, «el artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario, en aras a la necesaria claridad que impone las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. (...) no puede obviarse que, como ha reiterado esta Dirección General sobre la base del principio de especialidad y el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, una de las circunstancias esenciales del asiento

de inscripción es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está determinada la cuota objeto de inscripción (vid. Resoluciones de 21 de junio de 1991 y 13 de junio de 2012), sin que sean suficientes para cumplir con esta exigencia las presunciones de igualdad de los artículos 393 y 1138 del Código Civil, pues dado su carácter, no definen la extensión del derecho (vid. Resolución de 23 de marzo de 1994, entre otras) (...)».

Como se dijo en la Resolución de 7 de marzo de 2011, «la concurrencia en la titularidad debe determinarse, y en el caso de que se trate de condominio, deberá expresarse la cuota ideal correspondiente a cada condómino».

En definitiva, como ha reiterado esta Dirección General, sobre la base del principio de especialidad y de lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está determinada la cuota objeto de inscripción (vid. Resoluciones de 21 de junio de 1991, 13 de junio de 2012 o 9 de octubre de 2012), sin que sean suficientes para cumplir con esta exigencia las presunciones de igualdad de los artículos 393 y 1138 del Código Civil, pues dado su carácter, no definen la extensión del derecho (vid. Resolución de 23 de marzo de 1994, entre otras).

Alega al respecto el recurrente en su escrito de recurso que «las adjudicaciones realizadas a cada uno de los herederos (G., F., E. y la parte correspondiente a V. F.) se compone de bienes en pleno dominio, sin adjudicación en proindiviso de ningún bien a varios herederos», que «cada uno de ellos recibió una quinta parte de lo dejado por sus padres y, se dividió la parte recibida por el fallecido don L. F. en cuatro partes para cada uno de sus hermanos» y que «en ningún momento se ha procedido a realizar la división de la herencia de doña V. F. N., sino a adjudicarles a sus herederos la parte que a ella le correspondería en los bienes de sus padres y de su fallecido hermano L. F. Serán sus hijas y su viudo los que, dividirán lo ahora adjudicado, más cualesquiera otros bienes que, gananciales o privativos, puedan formar parte de su herencia».

Todo ello resulta en cambio contradicho por el propio contenido de la escritura: en primer lugar, porque los bienes se adjudican en proindiviso a cada uno de los herederos. El hecho de que después los herederos disuelvan la comunidad entre ellos existente sobre los bienes como consecuencia de la partición hereditaria no hace desaparecer esa primera adquisición, en partes indivisas, que además deberá ser inscrita previamente para poder inscribir la adjudicación la disolución de comunidad.

En segundo lugar, respecto de la herencia de don L. F. N., porque se afirma que se dividió la parte recibida (de los bienes integrantes de la herencia de sus padres) por el fallecido don L. F. N. en cuatro partes para cada uno de sus hermanos, mientras que del otorgamiento tercero de la escritura resulta que sus hermanos doña G., doña F. y don E. F. N., y sus sobrinas doña M. V., doña M. B. y doña N. F. F., como hijas de la premuerta hermana doña V. F. N., se adjudican determinadas participaciones indivisas de bienes, sin que al contrario de lo que se afirma en el recurso conste que se los adjudiquen «en cuatro partes», ya que no consta en qué proporción se los adjudican, que es precisamente el defecto señalado por la registradora, sin que tampoco, como ya se ha dicho, se pueda presumir la igualdad de las adjudicaciones.

Y, por último, porque es precisamente la falta de división –o la falta de determinación entre los coherederos de las cuotas indivisas de bienes adjudicados a cada uno– de la herencia de doña V. F. N. lo que impide la inscripción y lo que se está señalando como defecto. Si los herederos de doña V. F. N. disuelven, como hacen, la comunidad sobre determinados inmuebles de la que forman parte por haber adquirido cuotas indivisas de los mismos como herederos, es ineludible que previamente hayan adquirido dichos bienes, y la inscripción de esta adquisición hereditaria –previa a la inscripción de la adjudicación en la disolución de comunidad e inexcusable para poder practicar esta, conforme al principio de tacto sucesivo–, requiere la determinación de las cuotas ideales de los coherederos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto a los defectos señalados

con los números uno, dos y cuatro en la nota de calificación y estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto al defecto señalado con el número tres en dicha nota.

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, 12 de septiembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago