

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1805** *Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de legado.*

En el recurso interpuesto por don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, notario de A Coruña, contra la calificación del registrador de la Propiedad de A Coruña número 1, don José Ignacio García Moratilla, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de legado.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de A Coruña don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, de fecha 18 de septiembre de 2013, con el número 1820 de orden de su protocolo de ese año, doña María del Pilar C. N. manifestó la adjudicación del legado sobre el 50% de una finca registral número 51.660 bis.

La descripción de la finca, que es única registral, a los efectos que interesan en este expediente, es la siguiente: «Finca número uno.—Planta de sótano y bajo derecha de la casa señalada con los números (...) de la calle E. S. A., por donde tiene su entrada y fachada principales, y número (...) de la calle de S. N., por donde tiene también fachada. Son dos locales corridos, pero susceptibles de posterior división, destinados a usos comerciales o industriales, que ocupan parte de las plantas de sótano y baja, y se comunican entre sí por medio de una escalera interior. Tiene esta finca un acceso directo desde dichas calles. Forma un conjunto que mide la superficie de doscientos cincuenta y un metros y ochenta y dos decímetros cuadrados, de los que corresponden ciento veintiún metros y ochenta y dos decímetros cuadrados a la parte edificada en la parte de sótano, y ciento veinte metros cuadrados a la parte edificada en la planta baja. Le es inherente un derecho conjunto de copropiedad con las demás plantas del edificio sobre los elementos comunes necesarios para su adecuado uso y disfrute. Linda... en cuanto a la planta de sótano...; y en cuanto a la planta baja:... Esta finca, como de su descripción se desprende, tiene fachadas a las calles E. S. A. y de S. N.... Dicha finca está dedicada a negocio de calzado, destinándose el bajo a expedición al público y el sótano a almacén de mercancía». De la descripción hecha en la escritura resulta además lo siguiente: «III.—Que dicho bajo tiene como accesorio un sótano (sin entrada independiente, más que por el mismo bajo, destinado éste, a almacén de calzado). Dicha accesoriedad resulta: de su descripción según títulos y Registro de la Propiedad, ya reseñada, en la que consta que sólo se puede acceder a él por el bajo o cosa principal. Del informe del arquitecto... A la vista de la prueba practicada, yo, el Notario, reputo acreditada la notoriedad del hecho de dicha accesoriedad».

La finca pertenecía por mitad y proindiviso a la causante de la sucesión doña María Jesús C. N. y a la legataria doña María del Pilar C. N. Ahora, con la adjudicación del legado del 50% de la finca, doña María del Pilar C. N. reúne el 100% de la propiedad y se haría dueña de la totalidad de la misma.

La legataria manifiesta el legado sobre la finca reseñada en virtud del título de sucesión que lo origina, del que resulta que se autoriza a la legataria para ocupar por su propia autoridad la cosa legada, y se adjudica la propiedad de la porción indivisa citada, reuniendo el 100% de la misma.

El título sucesorio es el último testamento hecho por la causante, autorizado por el mismo notario autorizante de la escritura de manifestación del legado, don Enrique Santiago

Rajoy Feijoo, de fecha 13 de enero de 2012, con el número 85 de orden de su protocolo de ese año. Del mismo resulta reseñable a efectos de este expediente lo siguiente: «Tercera.—Lega a su hermana María del Pilar con sustitución por sus descendientes:... 2) La parte que le corresponda en el bajo de la Casa n.º (...) de la calle E. S. A., también en esta Ciudad, y en el negocio de calzado existente en el mismo... Séptima.—En el remanente de sus bienes, instituye herederos a sus hermanas María del Carmen, María Isabel y María del Pilar, con sustitución por sus descendientes. Octava.—Faculta a los legatarios nombrados para tomar por si mismos posesión de los bienes legados».

En el testamento se hace institución de otros legados sobre otros bienes y derechos, pero ninguno de ellos tiene relación con la finca objeto del expediente. No hay nombramiento de albaceas ni contadores partidores.

## II

La referida escritura de manifestación de legado se presentó en el Registro de la Propiedad número 1 de A Coruña el día 16 de octubre de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 31 de octubre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad n.º 1 de A Coruña Comunicación de defectos Título: Escritura otorgada el 18/09/2013, con número de protocolo 1820/2013 del Notario de esta Ciudad, Enrique Santiago Rajoy Feijoo. Asiento de presentación 1887 del Diario 202.—Hechos: Presentado el día dieciséis de octubre del año dos mil trece, bajo el Asiento 1887 del Diario 202; y que comprende la adjudicación por parte de doña María del Pilar C. N. del 50% de la finca registral n.º 51.660-B, por legado de su finada hermana María Jesús. Se observa: Que el legado establecido por la causante, lo es sobre la parte que le corresponda en el bajo de la casa n.º (...) de la calle E. S. A., y lo que se adjudica la legataria es el 50% de dicha finca registral, compuesta de sótano y bajo derecha, que según su misma descripción son dos locales corridos, pero susceptibles de posterior división. Por otra parte existen herederos en el remanente de la herencia, la propia legataria y sus hermanas María del Carmen y María Isabel.—Fundamentos de Derecho. En este caso se trata de determinar, cual fue la verdadera voluntad de la testadora, y si los herederos no se ponen de acuerdo, dado que son éstos quienes han de realizar la labor interpretativa (R. 19-5-2005), deberá acudir a los Tribunales de instancia, no bastando la interpretación hecha únicamente por el legatario. Calificación. Resuelvo suspender la inscripción del documento, hasta que no se subsane el defecto indicado. Contra la presente (...). A Coruña, treinta y uno de octubre del año dos mil trece.—El registrador (firma ilegible y sello del Registro)».

## III

El día 8 de noviembre de 2013, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, notario de A Coruña, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «...I. En cuanto a la Resolución que se cita, 19 de mayo de 2005, no hace otra cosa que reconocer a los herederos, como albaceas del difunto, la facultad de interpretar su voluntad caso de oscuridad de la misma (se trataba de una compleja cláusula alternativa encabezada por sucesivos: «para el supuesto», «para el caso» y «sin perjuicio de reconocer»). II. Por el contrario, en el presente supuesto, la testadora lega con toda claridad un negocio de calzado existente. Dicho negocio, según resulta de la escritura, está instalado en bajo abierto al público con fachada a dos calles —E. S. A. y S. N.—, el cual tiene como accesorio un sótano (lindante con el subsuelo de ambas calles, con sus escaleras internas, con otro sótano anejo y con la sala de calderas. Obsérvese que el bajo linda por la derecha con «calle S. N.», debiendo ponerse el lindero correlativo del sótano en relación con el de su espalda, que indica que estamos a nivel de «subsuelo de la calle S. N.»). Se acredita por notoriedad la relación de accesoriedad del sótano-almacén y que su único acceso posible es través de la cosa principal (bajo) puesto que carece de posibilidades de acceso, tanto a la vía pública (linda con el subsuelo), como a un elemento común transitable, salvo que se tenga por tal a la sala de calderas. Dicho en otras palabras, el sótano por si solo no es susceptible de segregación (no tiene «salida

propia a un elemento común o a la vía pública», art. 396 CC), por más que la finca..., con fachada a dos calles, sí que sea susceptible de subdividirse en sendos locales de bajo con sótano anejo. Resultando. 1.º) Que el art. 883 del CC dice que «La cosa legada debe ser entregada con todos sus accesorios y en el estado en que se halle al morir el testador», que se cuidó de advertir que legaba el negocio de zapatería existente. Bien es cierto que no especificó «con el almacén», como tampoco en los pisos que legaba precisó que también se incluían «la cocina, el baño o el trastero», pero para eso está el concepto de accesorio que, con arreglo al diccionario de la Real Academia, es: «accesorio, ría (De acceso) 4. f. Edificio contiguo a otro principal y dependiente de éste. U.m. en plural, dependencia; 8. f. Situación de una persona (o cosa, por analogía) que no puede valerse por sí misma. Poca duda puede haber en el presente caso de que un sótano que no reúne las condiciones del art. 396 CC es accesorio del bajo comercial por el que se accede. 2.º) La interpretación que debe prevalecer en los testamentos es la de la visión del testador para describir las cosas (tal bajo a negocio de calzado), sin que la misma pueda ser coartada por la descripción de las mismas en los libros del Registro. Así lo dice literalmente la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de junio de 1979 (R 2888) «...al determinar la cosa objeto del legado específico según la voluntad del testador, cuya libertad y autonomía en manera alguna venían coartadas por la constancia de los libros registrales, poco acordes con la realidad en punto a la fáctica división de la finca». Basada en el 883 CC. Por otra parte la cosa debe entregarse (auto-entregarse) «en el estado en el que se halle al morir el testador» el cual se presume que lo conoce a la perfección. La previsión de una segregación (aun imposible) a posteriori es falaz. 3.º) Que el testamento, por su inmediatez y oralidad, no es documento apto para una descripción pormenorizada de las fincas (se habla del piso «tal» o del bajo «cual», sin especificar si también se incluye la cocina, el baño, el trastero, etc.). Un ciudadano normal lega un bajo comercial con un negocio de calzado, como cosa principal, y no se le ocurre precisar «con el almacén de zapatos del sótano al que se accede por escalerilla interna del propio bajo». Así lo reconoce la sentencia de la A. T. (hoy TS) de Barcelona (sala III) de 17 de octubre de 1983, que en un supuesto en que se legaba «el piso segundo de la casa n.º 30 de la calle...», entendió que se comprendía también «el derecho a la totalidad de elementos y estructuras comunes de asentamiento, elevación, cubierta y vuelo; derecho a la azotea, a cuarto trastero en la zona desván...», etc. Obsérvese que el cuarto trastero no está en la misma planta. Basada en el 883 CC. 4.º) Que las cláusulas testamentarias deben ser interpretadas en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, que el principio del «favor testamenti» es el pilar sobre el que se asienta el Convenio de La Haya del que España forma parte; y que, toda vez que la segregación del sótano es imposible conforme al art. 396 del Código Civil, la interpretación que propone el Registro implica la nulidad «de facto» de la disposición testamentaria de legado de (participación en) bajo y negocio de calzado existente, con derecho a tomar posesión por sí. 5.º) Que la interpretación del testamento por los herederos (o sea su firma), si la voluntad del testador se puede deducir de sus propias palabras, no es un acto neutral, toda vez que, suponiendo el legado una ventaja, tenderán los primeros a exigir contraprestaciones, convirtiéndose en un factor de negociación negativo en perjuicio del legatario y en contra de la voluntad del testador que por algo le facultó para la toma de posesión autónoma».

## IV

Mediante escrito con fecha de 20 de noviembre de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 22 del mismo mes).

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 396, 883 y siguientes, y 1097 del Código Civil; 20 de la Ley Hipotecaria; 81.a) del Reglamento Hipotecario; 209 del Reglamento Notarial; Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de junio de 1951, 6 de febrero de 1958, 9 de junio de 1962, 18

de diciembre de 1965, 9 de noviembre de 1966, 5 de octubre de 1970, 8 de mayo y 5 de junio de 1979, 24 de marzo de 1983, 1 de diciembre de 1985, 10 de febrero de 1986, 6 de junio y 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2005.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de manifestación de un legado en la que concurren las circunstancias siguientes: se otorga únicamente por la legataria en ejercicio de su derecho de ocupar por su propia autoridad la cosa legada que se le concede en el testamento. En el testamento se lega «La parte que le corresponda (a la testadora) en el bajo de la Casa n.º (...) de la calle E. S. A., también en esa Ciudad, y en el negocio de calzado existente en el mismo». Ocurre que la descripción registral del bajo, que constituye una única finca es más compleja: «Finca número uno.—Planta de sótano y bajo derecha de la casa señalada con los números (...) de la calle E. S. A., por donde tiene su entrada y fachada principales, y número (...) de la calle de S. N., por donde tiene también fachada. Son dos locales corridos, pero susceptibles de posterior división, destinados a usos comerciales o industriales, que ocupan parte de las plantas de sótano y baja, y se comunican entre sí por medio de una escalera interior. Tiene esta finca un acceso directo desde dichas calles. Forma un conjunto que mide la superficie de..., de los que corresponden... a la parte edificada en la parte de sótano... a la parte edificada en la planta baja. Le es inherente un derecho conjunto de copropiedad con las demás plantas del edificio sobre los elementos comunes necesarios para su adecuado uso y disfrute. Linda... en cuanto a la planta de sótano...; y en cuanto a la planta baja... Dicha finca está dedicada a negocio de calzado, destinándose el bajo a expedición al público y el sótano a almacén de mercancía». Además, de la escritura resulta que dicho bajo tiene como accesorio un sótano (sin entrada independiente, más que por el mismo bajo, destinado éste, a almacén de calzado). Dicha accesoriad resulta de su descripción según títulos y Registro de la Propiedad, en la que consta que sólo se puede acceder a él por el bajo o cosa principal; y de un informe de arquitecto que se incorpora. Y a la vista de la prueba practicada, el notario autorizante declara la notoriedad del hecho de dicha accesoriad.

También concurren otras circunstancias: la parte que se lega es el 50% de la finca y negocio de calzado que completa el otro 50% que ya pertenece a la legataria con lo que reuniría el 100% de la propiedad. El testamento que es el título sucesorio, fue autorizado por el mismo notario que autoriza la escritura de manifestación del legado que es objeto de este expediente.

El registrador señala un único defecto: Que el legado lo es sobre la parte que le corresponda en el bajo de la casa, y lo que se adjudica la legataria de dicha finca, está compuesto de sótano y bajo derecha, que según su misma descripción son dos locales corridos, pero susceptibles de posterior división. Por otra parte existen herederos en el remanente de la herencia: la propia legataria y sus hermanas, por lo que se trata de determinar, cual fue la verdadera voluntad de la testadora, y si los herederos no se ponen de acuerdo, dado que son éstos quienes han de realizar la labor interpretativa, deberá acudir a los Tribunales de instancia, no bastando la interpretación hecha únicamente por el legatario.

El notario recurrente alega que la cosa legada debe ser entregada con todos sus accesorios, de manera que en el testamento se declara que comprende todo el negocio de zapatería, y si bien es cierto que no mencionó específicamente el almacén, lo cierto es que en otros legados tampoco lo hizo respecto de baños, trasteros, etc. Que ese negocio de calzado se extiende por toda la finca registral la cual tiene como accesorio el sótano. Que ese sótano, no obstante la permisión registral de segregación, no es susceptible de segregación por causas legales y fácticas, ya que no tiene salida propia a la vía pública o a un elemento común, por más que la finca registral sea susceptible de subdividirse en sendos locales, cada uno de ellos compuesto de bajo con sótano anejo. Que a los efectos de acreditar las condiciones de ese sótano como elemento accesorio del bajo comercial por el que se accede, se ha declarado la notoriedad que consta en la escritura. Que el

testamento, por su inmediatez y oralidad, no es el documento hábil para la descripción pormenorizada de las fincas que se legan o adjudican, sino que basta la identificación de la cosa principal para comprender los accesorios. Que las cláusulas testamentarias deben ser interpretadas en el sentido más adecuado para que produzcan efecto conforme el principio del «favor testamenti», por lo que la interpretación del registrador sobre la necesidad de consentimiento de los herederos, supondría la nulidad de la disposición testamentaria de legado respecto del negocio de calzado con derecho a tomar posesión del legado por sí. Además, la interpretación del testamento por los herederos no supondría un acto neutral, ya que siendo el legado una carga para éstos, serían los primeros en exigir contraprestaciones convirtiéndose en un factor de negociación en perjuicio de la legataria –que es además heredera– contrario a la voluntad del testador que le facultó para tomar posesión autónoma de la cosa legada.

La cuestión que se debate es la de si el legado, en los términos en que está redactado el testamento, comprende el sótano que se ubica en la casa en la que está situado el bajo que se lega y al cual se accede a través del mismo de manera que no existe otro acceso a ese sótano desde la calle a o desde la zona común. En definitiva, la de cómo debe interpretarse la cláusula del testamento en la que se instituye el legado: con o sin la inclusión del sótano en el bajo que se lega. Y en su caso, a quién corresponde tal interpretación.

2. La interpretación de las cláusulas de los testamentos puede resultar dificultosa en múltiples ocasiones pues esas cláusulas pueden ser a veces oscuras, ambiguas, imprecisas, incompletas, equívocas, excesivamente rígidas o drásticas, de significado dudoso, etc., si bien, como ha recogido la jurisprudencia (Vistos), la mayor parte de los testamentos se otorgan en forma abierta ante notario y hallándose el testador en condiciones normales de capacidad, por lo que la inteligencia de estas cláusulas no debería suscitar dudas ni problemas aun cuando en numerosas ocasiones son productoras de mucha jurisprudencia.

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca que fue otra la voluntad del testador. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985 establece que «a diferencia de lo que ocurre con los actos inter vivos, en los que el intérprete debe tratar de resolver el posible conflicto de intereses entre el declarante y el destinatario de la declaración, la interpretación de los actos testamentarios, aunque tiene su punto de partida en las declaraciones del testador, su principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable, del testador en sí misma, pues no cabe imaginar un conflicto entre los sujetos de la relación –causante y herederos– sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento –como ya se dijo en Sentencias de 8 de julio de 1940, 6 de marzo de 1944 y 3 de junio de 1947 y se reitera en las de 20 de abril y 5 de junio de 1965, en el sentido precisado por las de 12 de febrero de 1966 y 9 de junio de 1971– y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático». En definitiva, en el núcleo de la interpretación de los testamentos debe prevalecer un criterio distinto de la interpretación de los contratos. Con todo, el artículo 675 del Código Civil no excluye la posible aplicación de algunos de los preceptos relativos a la interpretación de los contratos contenidos en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil, en particular a los efectos de este expediente, los artículos 1282 (actos de los contratantes coetáneos o posteriores al contrato), 1284 (sentido más adecuado de la cláusula para que produzca efecto), y 1285 (sentido conjunto de las cláusulas).

3. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es

el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, mas sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida.

La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. La Sentencia de 5 de octubre de 1970 exige para la interpretación matizada de la literalidad del testamento, que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador, y que si bien debe partirse del elemento literal, debe serlo siempre que la intención no parezca la contraria.

Así, en la Sentencia de 6 de febrero de 1958, tras afirmar que se ha de estar a los términos del testamento, indica que las palabras empleadas por el testador no han de entenderse siempre conforme el común sentir de la comunidad en el sector social «en el que se hallaba rodeado el agente» sino «en el propio y peculiar de éste al referirse concretamente a sus bienes y derechos». En esta jurisprudencia se trata de un huerto que consideraba la testadora cuando se refería a él, que incluía la edificación dentro del mismo. En el caso de este expediente, bien pudiera ser parecido lo que ocurre respecto del sótano que sirve de almacén al negocio de zapatería que compartían la causante y la legataria. En parecido sentido la Sentencia de 24 de marzo de 1983 «aunque el criterio prioritario deba ser el literal, hay que dar a aquellas palabras el significado que proceda en relación con las circunstancias personales y sociales concurrentes».

La Sentencia de 26 de junio de 1951 se fija fundamentalmente en el elemento teleológico, establece que en la duda, debe preferirse la interpretación del testamento que le permita surtir efecto. El elemento lógico se destaca en la de 18 de diciembre de 1965. La sentencia asevera que el tenor del testamento a que se refiere el artículo 675 del Código Civil alude al conjunto de disposiciones útiles para aclarar el sentimiento de una cláusula dudosa, atendidas las circunstancias que tuvo en cuenta el testador para ordenar su última voluntad.

La combinación armónica de los elementos gramatical, lógico y sistemático luce en la Sentencia de 9 de noviembre de 1966. Pero en la de 9 de junio de 1962 se había forjado la prevalencia de la interpretación espiritualista: se antepone la voluntad del testador a toda expresión errónea o incompleta. En la de 8 de mayo de 1979, no sólo se admite la prueba extrínseca, es decir, en hechos o circunstancias no recogidas en el testamento, sino que conductas posteriores pudieron constituir medios de prueba.

Por último, la elocuente Sentencia de 10 de febrero de 1986, que ante la existencia de ambigüedad y consiguiente duda entre la voluntad del testador, su intención y el sentido literal de las palabras, da paso a los elementos lógico, sistemático y finalista, que no se pueden aislar de los otros, ni ser escalonados como categorías o especies distintas de interpretación, por lo que el artículo 675 no pone un orden de prelación sin que se excluya acudir a los medios de prueba extrínsecos, o sea, a circunstancias exteriores al testamento mismo, de muy diversa índole, «con tal que sean claramente apreciables y tengan una expresión cuando menos incompleta en el testamento, o puedan reconocerse dentro del mismo de algún modo». En este sentido la Sentencia de 6 de junio de 1992, que permite hacer uso «con las debidas precauciones de los llamados medios extrínsecos

o circunstancias exteriores y finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta». En el mismo sentido las de 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006.

4. Pues bien, son varias las circunstancias coetáneas y extrínsecas que ayudan a la interpretación de la cláusula objeto del expediente: en primer lugar, las propietarias totales del negocio de calzado eran la causante y la legataria por mitad y proindiviso, por lo que es comprensible que al hacer legado de su participación en el negocio de zapatería, aquella incluyese no solo el local bajo literalmente mencionado en el testamento sino también el sótano situado en el subsuelo del mismo que también les pertenecía a la legataria y testadora en un 50% a cada una de ellas, ya que esto favorece la eficacia del legado instituido (interpretación teleológica).

En segundo lugar, la circunstancia de que el citado sótano esté destinado a almacén del negocio de zapatería, favorece la interpretación lógica de que el legado comprende todo lo relacionado con el citado negocio de acuerdo con lo expresado en el testamento, esto es, «en el negocio de calzado existente en el mismo».

En tercer lugar, interpretado el legado en relación con otros múltiples legados que se hacen en el testamento, resulta que ninguno de ellos se refiere a lo relacionado con el negocio de zapatería y lo hace en los demás, por lo que se refiere a la precisión, con términos parecidos al que se discute (interpretación sistemática con las restantes cláusulas testamentarias).

Pero además, desde el punto de vista de la posible segregación registral, una lectura de la descripción del inmueble en su conjunto, esto es, de la finca registral número uno, que comprende el bajo derecha y la planta de sótano, junto con el sótano accesorio al que se accede desde el bajo, deduce que la segregación por la que las normas de comunidad se faculta, solo es posible, habida cuenta la falta de salida del sótano a la vía pública o a un elemento común, mediante la división del conjunto, siempre que de ésta resulte en cada una de las partes, al menos una parte del local bajo, pero nunca podrá ser finca independiente como consecuencia de segregación la planta de sótanos ni una parte de la misma. Así pues, es absolutamente congruente la acreditación que se realiza en la escritura de la accesoriedad del sótano con respecto al bajo.

Por último, resulta convincente la interpretación que el notario realiza de la voluntad de la causante, ya que la apertura de la sucesión ocurre bajo la vigencia del último testamento otorgado por la misma, aproximadamente un año antes, autorizado por el mismo notario que autoriza la manifestación del legado, y que participó en la redacción de la cláusula testamentaria, lo que favorece su conocimiento de lo que efectivamente era la voluntad de la testadora (interpretación auténtica).

En consecuencia, resulta evidente que la voluntad de la testadora era incluir en el legado la totalidad de los elementos vinculados al negocio de zapatería, por ser compartidos en copropiedad con su hermana legataria, máxime cuando el sótano cuestionado, no es susceptible de segregación por no tener acceso a la vía pública o a un elemento común.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 28 de enero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.