

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1017** *Resolución de 9 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Moguer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. C. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Moguer, don Antonio Alcántara Martín, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 12 de julio de 2017 ante doña María José García-Valdecasas García-Valdecasas, notaria de Martos, con el número 559 de protocolo, se elevó a público un contrato de compraventa celebrado el día 17 de mayo de 2017 por el que don L. C. G. vendía a don J. C. G. la mitad indivisa de la finca registral número 16.837 del Registro de la Propiedad de Moguer. Dicho documento de elevación a público fue suscrito por el comprador, don J. C. G., y por doña E. C. P. en su condición de heredera del vendedor, protocolizando el notario autorizante tanto los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad como el testamento de don L. C. G. en el que manifestaba estar separado y tener dos hijos, doña E. y don J. F. C. P., instituyendo heredera a su citada hija y legando a su hijo, don J. F. C. P., la legítima estricta. Previamente, se presentó copia autorizada de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don J. C. F. y doña D. G. M., autorizada por la misma notaria y en la misma fecha bajo el número 557 de protocolo, que también fue objeto de calificación negativa y recurso.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Moguer, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «En Moguer, a 7 de septiembre de 2017. Calificado el documento presentado en los términos que resultan de la presente nota de calificación, el Registrador que suscribe acuerda: suspender el despacho del título, hasta la subsanación en su caso de los defectos observados, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos: Primero.—Con fecha 7 de agosto de 2017, don J. C. G., presentó a las doce horas y cincuenta minutos, una escritura otorgada en Martos, el doce de julio de dos mil diecisiete, ante el notario doña María José García-Valdecasas y García Valdecasas, número 559 de su protocolo, por la que don J. C. G. y doña E. C. P., elevan a público y ratifican el documento privado de compraventa por el cual don J. C. G., compró una mitad indivisa de la finca registral 16.837 de Moguer. Segundo.—En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción total con arreglo a los siguientes: Fundamentos de Derecho Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso no queda acreditado que los únicos interesados que deban dar su consentimiento para la elevación a público

de un documento privado de compraventa firmado por el causante, sean los comparecientes. La presente escritura objeto de calificación parte del hecho de entender que los únicos interesados en la herencia son los comparecientes, lo que justificará por otra escritura autorizada por la misma Notaria (en concreto, la escritura de aceptación y adjudicación de herencias autorizada por dicha Notaria, de fecha 12 de julio de 2017 y número 557 de protocolo). Sin embargo, dicha escritura ha sido objeto de calificación previa, en la que se señala el defecto de falta de comparecencia de un legitimario. Por tanto, en cuanto que no cabe admitir dicha aceptación de herencia en los términos que fueron objeto de calificación, tampoco cabe admitir la presente escritura de elevación a escritura pública. Tercera.—La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contienda entre sí sobre la validez o nulidad del título ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Fdo. Don Antonio Alcántara Martín Registrador de la Propiedad de Moguer».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. G. interpuso recurso el día 23 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Única.—Por infracción de lo establecido en los artículos 661 y 1.257 del Código Civil y en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 16 de julio de 2011. Presentada en fecha 7 de agosto de 2017 escritura en la que se eleva a público y ratifica el documento privado de compraventa por el que don J. C. G. compraba la mitad indivisa de la finca registral 16.837 de Moguer, por el Sr. Registrador de la Propiedad de Moguer, se ha dictado nota de calificación por la que se acuerda “Suspender el despacho del título”. Se dice en la Nota de Calificación que “En el presente caso no queda acreditado que los únicos interesados que deban dar su consentimiento para la elevación a público de un documento privado de compraventa firmado por el causante sean los comparecientes. La presente escritura objeto de calificación parte del hecho de entender que los únicos interesados en la herencia son los comparecientes. Lo que justificará por otra escritura autorizada por la misma Notaría (en concreto, la escritura de aceptación y adjudicación de herencias autorizada por dicha Notaría, de fecha 12 de julio de 2017 y número 557 de protocolo). Sin embargo dicha escritura ha sido objeto de calificación previa, en la que se señala el defecto de falta de comparecencia de un legitimario. Por tanto, en cuanto que no cabe admitir dicha aceptación de herencia en los términos que fueron objeto de calificación, tampoco cabe admitir la presente escritura de elevación a escritura pública.” Establece el artículo 661 del Código Civil que “Los herederos suceden al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones”. Y el artículo 1.257 del mismo precepto legal dice que “Los contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a esto, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de Ley”. Es decir, es a los herederos del causante a los que afectan las obligaciones que subsisten al fallecimiento de este. En el caso que nos ocupa la obligación de elevar a público la venta en documento privado de un bien inmueble realizada por D. L. C. G. Y de esta forma se hizo en la Notaría de Martos en fecha 12 de julio de 2017, ya que compareció en la misma para la firma del documento notarial de compraventa, por una parte el comprador, D. J. C. G., y por el vendedor su heredera, doña E. C. P. Como consta en el testamento de don L. C. G., su hija doña E. C. P. fue designada heredera del mismo. Su otro hijo, D. J. F. C. P. fue nombrado legatario, pero no heredero. Por lo que no era necesaria su presencia para la firma del documento que fue presentado ante el Registro de la Propiedad de Moguer para su inscripción. La Nota de Calificación une la suspensión de la inscripción del título a la suspensión de la inscripción de otro título, en concreto al de aceptación y adjudicación de herencias de los padres del causante (D. J. C. F. y doña D. G. M.); por cuanto se dice que: “Por tanto, en cuanto que no cabe admitir dicha aceptación

de herencia en los términos que fueron objeto de calificación, tampoco cabe admitir la presente escritura de elevación a escritura pública.” La Nota de Calificación del título de aceptación y adjudicación de las herencias también ha sido recurrida. Y es que, se trata de dos asuntos diferenciados. En uno se trata de inscribir un título en el que se recogen las herencias de los padres de D. L. C. G., a las que le es aplicable el “ius transmissionis” recogido en el artículo 1.006 del Código Civil; Y en el caso que nos ocupa, se trata de inscribir un título que contiene la elevación a público de un contrato privado de compraventa de un bien inmueble celebrado por D. L. C. G.; y para el que, una vez fallecido este, se hizo necesaria la presencia de sus herederos, en aplicación de lo fijado por los artículos 661 y 1.257 del Código Civil. Por lo tanto, no habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en la Nota de Calificación en la que se recoge la suspensión de la inscripción de las herencias de los padres de D. L. C. G. En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 16 de julio de 2011 se decía: “A la hora de resolver esta cuestión es necesario tener presente que los contratantes pueden compelerse recíprocamente a la elevación a documento público de los documentos privados en los que se formalicen contratos por los que se transmitan derechos reales sobre bienes inmuebles (véase artículo 1.279 en relación con el 1.280 apartado 1.º del Código Civil, entre otros supuestos legales). Esa elevación a público de un documento privado tiene que ser realizada en escritura pública a través de una declaración de voluntad emitida por quienes intervinieron como parte en el contrato o, caso de haber fallecido, por sus herederos testamentarios o ‘ab intestato’, pues también ellos están obligados a su cumplimiento (cfr. artículo 1.257 del Código Civil). En defecto de acuerdo entre los otorgantes o sus herederos- podrán éstos demandar judicialmente la elevación a forma pública y –caso de prosperar la acción– la ejecución de la sentencia que ordene emitir tal declaración de voluntad (artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) dirigiendo también la demanda contra quienes fueron parte en el contrato o sus herederos.” Reitera la resolución referida la obligación de los herederos de asumir la obligación de elevar a públicos aquellos documentos de carácter privado realizados por el causante, en los que se transmitan derechos reales sobre bienes inmuebles. En este caso, fue su heredera la que compareció en la Notaría para la firma de la escritura de compraventa (elevación a público de documento privado), no siendo necesaria la presencia de su hermano J. F., designado por su padre en testamento legatario».

IV

El registrador comunicó, con fecha 26 de octubre de 2017, la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado a los efectos previstos en el artículo 327.5.º de la Ley Hipotecaria, sin que haya formulado alegaciones, emitiendo informe en defensa de su nota de calificación el día 7 de noviembre de 2017 ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 661, 1.218 y 1.257 del Código Civil; 1 y 17 de la Ley del Notariado; 2 de la Ley Hipotecaria; 7 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2003, 13 de abril de 2005, 23 de mayo de 2007, 17 de octubre de 2008, 21 de noviembre de 2014 y las que en las mismas se citan.

1. En el presente expediente se discute la legitimación para elevar a público un contrato de compraventa en la que ha fallecido el vendedor en estado de separado y con dos hijos, asignando en su testamento a uno de ellos la legítima estricta por título de legado y designando a la segunda como heredera universal.

En el documento objeto de calificación comparece exclusivamente la hija designada como heredera universal entendiendo el recurrente que al ser la designada heredera debe

ser ella exclusivamente quien comparezca al amparo de lo dispuesto en los artículos 661 y 1.257 Código Civil.

2. Como ha puesto de relieve anteriormente este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 13 de abril de 2005), debe recordarse en primer lugar que la elevación a público de un documento privado compete a los intervinientes en el mismo resultando que en caso de fallecimiento de uno de ellos deberán comparecer todos los herederos del mismos acreditando tal condición mediante la aportación del título sucesorio.

Efectivamente en el expediente objeto del presente recurso queda acreditado el cumplimiento de tal requisito mediante la protocolización del título sucesorio, testamento otorgado el día 28 de marzo de 2017 ante la notaria de Martos, doña María-José García-Valdecasas García-Valdecasas, junto con los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad.

De igual forma procede recordar que si bien en el presente expediente queda protocolizado el documento privado objeto de elevación a público, es doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 17 de noviembre de 2003) que «sin prejuzgar ahora si las escrituras meramente reconocitivas en las que las partes de un contrato preexistente se limitan, con plena capacidad para ello, a admitir la efectiva celebración del mismo (escrituras que nada prueban contra el documento originario si por exceso u omisión se apartaren de él –artículo 1.224 del Código Civil–), pueden ser o no consideradas como título material a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), lo cierto es que la escritura ahora calificada, en tanto en cuanto tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial [cfr. artículos 1.218 del Código Civil, 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado y 1 y 145 del Reglamento Notarial], ha de producir los efectos de toda escritura pública y, en concreto, ha de reputarse título inscribible (artículos 2.1.º y 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento)».

3. Por tanto el objeto de controversia en el presente expediente se limita a determinar si como consecuencia del fallecimiento del vendedor deberá comparecer para proceder a su elevación a público exclusivamente la hija designada heredera universal en el testamento o también el otro hijo, don J. F. C. P., al que se le atribuye exclusivamente la legítima estricta por título de legado.

Respecto de tal cuestión se ha pronunciado esta Dirección General en Resolución de 23 de mayo de 2007 al disponer que los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (cfr. artículo 1.257.1 del Código Civil), por cuanto sólo ellos asumen y se les puede exigir, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la exigencia de su formalización de forma pública (artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil).

Por otra parte, en aquellas escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (artículo 1.224 del Código Civil), el evidente valor reconocitivo de la existencia y contenido del negocio que comportan y la autenticidad que con aquel reconocimiento adquieren, requiere, que tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1.261.1 y 1.262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1.225).

Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestarse en repetidas ocasiones respecto de la naturaleza del derecho que corresponde a los legitimarios en nuestro Derecho común como consecuencia de controversias surgidas en la fase de partición hereditaria, reconociendo que la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para

efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1.057.1 el Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos.

En efecto la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima (Resolución de 17 de octubre de 2008).

Por tanto, debe confirmarse la calificación recurrida resultando necesaria la concurrencia del legitimario para poder elevar a público el documento privado de compraventa de 17 de mayo de 2017.

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

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, 9 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.