

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

1487 *Resolución de 14 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Victoria Rodríguez de Prada, notaria de Los Navalmorales, contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Navahermosa, a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por la Notaria de Los Navalmorales, doña María Victoria Rodríguez de Prada, contra la negativa del Registrador de la Propiedad Interino de Navahermosa, don Juan Claudio Jarillo Gómez, a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro escritura de aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don L. M. M. y su esposa doña V. P. G. A. En dicha escritura se expone que los causantes fallecieron habiéndoles premuerto una hija, y contando con testamentos del mismo tenor en los que, aparte de un legado que había quedado sin efecto, nombraban herederos a sus tres hijos sustituidos vulgarmente por sus descendientes.

Se practican las operaciones particionales por los dos hijos restantes y los tres nietos, sustitutos vulgares, por ser hijos de la hija premuerta.

II

El Registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Navahermosa. Calificado el precedente documento por el registrador que suscribe, no se practica la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. Que habiendo sido presentada telemáticamente en esta oficina el día 26 de septiembre de 2009 y aportada a la misma el día 13 de octubre de 2009, causando el Asiento 272 del diario 91 una escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante la Notario de Los Navalmorales doña María Victoria Rodríguez de Prada el día veintiséis de septiembre de dos mil nueve, con el número 638 de protocolo, no se practica la inscripción solicitada por haberse observado los siguientes defectos: 1) No se acompaña el certificado de defunción, últimas voluntades y testamento de doña A. M. P. o en su defecto Acta de Notoriedad de declaración de herederos. 2) Respecto a la finca descrita con el número uno en la escritura, para registrar la superficie construida de la casa es necesario acreditar la misma por cualquiera de las formas establecidas en el artículo 52 del RD 1093/1997 de 4 de julio. 3) La segunda de las fincas descritas no puede inmatricularse por no aportarse título previo o acta de notoriedad complementaria de título público por el que se acredite que el transmitente era tenido por dueño de la finca. Fundamentos de Derecho: Artículos 14 y 18 y 205 de la Ley Hipotecaria. Artículos 76 a 78 y 298 del Reglamento Hipotecario. Artículo 52 del RD 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de esta notificación. Contra esta nota (...) Navahermosa, a 13 de octubre de 2009. El Registrador Interino (firma ilegible) Fdo. Don Juan Claudio Jarillo Gómez».

III

La recurrente impugna la calificación, en cuanto a los dos primeros defectos, alegando: Que la nota recurrida adolece de falta de motivación; que uno de los documentos que se señalan como no presentados, la certificación de defunción de la hija premuerta, aparece incorporada a la escritura; que tal hija, al premorir a sus padres, causa la sustitución a favor de sus hijos, no por derecho de transmisión; y, en cuanto al segundo defecto, que consta incorporada a la escritura la certificación catastral descriptiva y gráfica, coincidente con la descripción que se hace de la finca y su edificación.

IV

El Registrador se mantuvo en la calificación emitiendo informe con fecha 27 de noviembre de 2009 expresando la documentación que se solicita para acreditar la cualidad de sustitutos vulgares, y, en cuanto al segundo defecto, que el certificado catastral no describe la edificación, por lo que es necesario que la describa.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 774 y 778 a 780 del Código Civil, 326 de la Ley Hipotecaria, 52 del Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción de actos urbanísticos, así como la Resolución de esta Dirección General de 13 de diciembre de 2007.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Fallecen los cónyuges don L. M. M. y doña V. P. G. A., con sendos testamentos, de idéntico contenido, en los que, aparte de otras disposiciones que han quedado sin efecto, instituyen herederos por partes iguales a sus tres hijos doña A., don L. y don J. M. P., sustituidos vulgarmente en caso de premoriencia o incapacidad por sus respectivos descendientes.

La hija doña A. falleció antes que sus padres dejando tres hijos, llamados don A., don M. V. y doña M. J. S. M.

Se presenta escritura de partición otorgada por los dos hijos y los tres nietos, todos mayores de edad.

El Registrador en su nota de calificación estima la existencia de tres defectos, de los cuales el último no es objeto de recurso. Los otros dos son:

1) No acompañarse el certificado de defunción, últimas voluntades y testamento de la hija premuerta o, en su defecto, acta de notoriedad.

2) No acreditarse la superficie construida de una casa por cualquiera de las formas establecidas en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Recurrida tal calificación, alega el Registrador en su informe que lo que solicita en el primer defecto es que se acredite quiénes son los sustitutos que deben heredar en lugar de la hija premuerta.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que lo que se debe discutir en el recurso gubernativo son los defectos señalados por el Registrador en la nota de calificación, sin que se deba entrar en otros pretendidos defectos que no hayan sido aducidos por éste en la nota de calificación, ya que ello produciría indefensión en el recurrente. En la misma línea, la doctrina más autorizada ha concluido que el informe no puede añadir nuevos defectos a la nota de calificación, sino contestar al escrito de recurso y a las alegaciones formuladas por el recurrente, siempre con base a los defectos contenidos en la repetida nota.

3. Entrando, por tanto, en los defectos atribuidos al documento en la nota de calificación, el primero de los mismos ha de ser revocado. Acreditada la muerte de una heredera mediante el certificado de defunción, que aparece unido a la escritura de partición, y que ocurrió con anterioridad a la de sus padres, pero con posterioridad al otorgamiento

del testamento, no hace falta ninguna declaración de herederos de tal hija premuerta, pues entran directamente, por obra de la sustitución, a ser llamados a la herencia los sustitutos vulgares, que son sus descendientes, y, señalados los mismos, no procede averiguación ulterior sobre otros posibles sustitutos.

4. El segundo de los defectos ha de ser igualmente revocado. Siendo el año de construcción del inmueble anterior a la Ley 8/1990, e incorporada a la escritura calificada certificación catastral en la que figura la superficie construida de la edificación, se cumple con la aportación de uno de los medios señalados en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 (cfr. Disposición Transitoria 6.ª, apartado 1.º de la Ley 8/1990, de 25 de julio).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 14 de diciembre de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.