

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12163** *Resolución de 11 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad accidental de Madrid n.º 24, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa y de varias herencias.*

En el recurso interpuesto por don Juan Romero-Girón Deleito, notaria de Madrid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 24, doña Irene Montolío Juárez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa de plaza de garaje, y de varias herencias producidas con ocasión del óbito de los compradores en el documento privado.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Juan Romero-Girón Deleito, de fecha 13 de octubre de 2010, con el número 2.732 de orden de su protocolo, se otorgó escritura de elevación a público de documento privado, por la entidad «Reyal Urbis, S.A.» –como vendedora- y doña M. L. M. B. R. y don T. H. P. –la primera, legataria en la sucesión de los que fueron compradores en documento privado, y el segundo, uno de los herederos de esos compradores– a favor de la legataria indicada, con el consentimiento del heredero indicado en representación de la universalidad de los derechos de los compradores fallecidos –según resulta del título mencionado–. En la escritura reseñada, se adjudican varias herencias de algunos de los herederos de los que fueron compradores en el documento privado que se eleva a público, a los efectos de reanudar el tracto sucesorio y la titularidad de la finca objeto del contrato. En esa escritura, no comparece doña Visitación L. C., que es una de las herederas y debió hacerlo –como resulta de la nota de calificación y reconoce el recurrente en el escrito de recurso–.

Por escritura de fecha 23 de noviembre de 2011, ante el notario de Madrid don Jesús Manuel Pérez Yuste, con número 2.436 de orden de su protocolo, se otorgó por doña Visitación L. C., manifestación y adjudicación de la herencia de doña Carmen L. C., en la que fue instituida heredera universal en todos los bienes y derechos la otorgante doña Visitación L. C., y en la que la citada heredera y otorgante manifiesta lo siguiente: «que el legado establecido a favor de su hermana política doña L. M. B. R. –M. L. M. B. R.– ha quedado sin efecto, al ser el bien donado ya propiedad de la legataria». Ocurre que esta escritura, no es aportada en la presentación que se hace en el Registro de la Propiedad de Madrid número 24 para la inscripción de la que es objeto del expediente –elevación a público de contrato privado de compraventa con las adjudicaciones de herencias correspondientes–; y, sin embargo, esta escritura es presentada con la solicitud de calificación sustitutoria.

##### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 24, el día 10 de febrero de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 12 de marzo de 2012 que a continuación se transcribe: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del

documento presentado por Don/Doña L. S., R., el día 10/02/2012, bajo el asiento número 780, del tomo 39 del Libro Diario y número de entrada 218, que corresponde al documento otorgado por el notario de Madrid Juan Romero-Girón Deleito, con el número 2732/2010 de su protocolo, de fecha 13/10/2010, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta en este registro escritura de elevación a público de contrato privado y adjudicación de herencias otorgada el trece de octubre de dos mil diez ante el Notario de Madrid Don Juan Romero Girón Deleito con número de protocolo 2.732 en la cual se eleva a escritura pública el contrato privado por el que Inmobiliaria Urbis, S.A., vende a Don J. A. M. B. R. casado en régimen de gananciales con Doña Maria del Carmen L. C. la plaza de aparcamiento número 131 del Garaje en la calle (...). El citado Don J. A. M. B. R. falleció el 21 de agosto de 1977, posteriormente Doña María del Carmen L. C. falleció en Madrid el 8 de febrero de 2005 en estado de viuda del anterior, careciendo de descendientes y ascendientes bajo testamento otorgado ante el Notario de Madrid Don A. L. R. G. el 5 de febrero de 2005 en el cual legaba a Doña M. L. M. B. R. la plaza de garaje objeto del contrato privado elevado a publico antes relacionado, e instituirá única y universal heredera de todos sus bienes y derechos a su hermana Doña Visitación L. C. según consta del Registro. En la escritura objeto de esta calificación comparece doña M. L. M. B. R. legataria de la plaza de garaje, no compareciendo la instituida heredera doña Visitación L. C., por lo que deberá ratificar la escritura de elevación a publico de contrato privado y adjudicación de herencia, puesto que la legataria no tiene capacidad para elevar a publico el contrato privado, liquidar la sociedad de gananciales y tomar posesión del bien legado. Fundamentos de Derecho: Artículos 1392, 1396, 1397, 1398, 1403 y 1410 del Código Civil Y resolución de la Dirección General de 2 de diciembre de 2003 de la cual resulta "que para determinar el haber hereditario es necesario la previa liquidación de la sociedad de gananciales y para ello es imprescindible el consentimiento del otro cónyuge (o en su defecto de sus herederos)". Tampoco se acredita si la legataria está facultada para tomar posesión por sí sola de la cosa legada pues en caso contrario sería también necesaria la intervención de la heredera para la entrega del legado de conformidad con lo establecido en los artículos 81 del Reglamento Hipotecario y 885 del Código Civil. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Madrid, doce de marzo del año dos mil doce (firma ilegible y sello del Registro) El Registrador de la Propiedad acctal.,».

## III

El notario autorizante solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, doña Aurora del Monte Arrieta, a la que se presentó la escritura objeto del expediente, junto con otra escritura de herencia autorizada por el notario de Madrid, don Jesús Manuel Pérez Yuste, de fecha 23 de noviembre de 2011, con número 2.436 de orden de su protocolo. La registradora designada para la calificación sustitutoria emitió la misma el día 2 de abril de 2012, en la que confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 24, si bien manifiesta que «la presente calificación se emite a la vista de los defectos (...) de la que no resulta referencia alguna a la escritura de aceptación de herencia de D.<sup>a</sup> Visitación L. C., que ahora se aporta». Y además, analiza que «no obstante lo cual, y en aras de agilizar el procedimiento registral, y por lo que resulta del escrito del recurrente –de petición de calificación sustitutoria– (...) el mero reconocimiento hecho en la misma de que el legado contenido en el testamento quede ineficaz por pertenecer la cosa legada al legatario, no convalida todas las transmisiones anteriores ni acredita cual es el título por el que dicho legatario adquirió la cosa legada».

## IV

El día 27 de abril de 2012, don Juan Romero-Girón Deleito, notario de Madrid, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: Con

posterioridad se le ha facilitado una copia de la escritura otorgada por la heredera, doña Visitación L. C., ante el notario de Madrid, don Jesús Manuel Pérez Yuste, el día 23 de noviembre de 2011, número 2.436 de protocolo, en la cual se formaliza la herencia de dicha causante, doña Carmen L. C. En esta escritura, la heredera manifiesta (cláusula cuarta de la parte expositiva) que el legado establecido a favor de su hermana política, doña L. M. B. R., ha quedado sin efecto, al ser el bien donado ya propiedad de la legataria. Y, a continuación, se adjudica el único bien existente en la herencia. Esta escritura de 23 de noviembre de 2011 fue presentada a la registradora, que sin embargo, sin hacer mención a la misma, sigue estimando necesaria la ratificación de la heredera en su calificación, fechada el 12 de marzo de 2012. Alegaciones- Primera. Es correcta la afirmación del registrador calificador de que debió comparecer la heredera en la escritura de 13 de octubre de 2010, para la liquidación de gananciales y la entrega del legado, y que, por tanto, es precisa su ratificación a dicha escritura. Pero no es menos cierto que tal ratificación debe darse por cumplida con la declaración de la heredera que consta en la escritura de 23 de noviembre de 2011. Es evidente que la heredera da por cumplida la adjudicación y entrega del legado, al afirmar «que el bien donado (sic) ya es propiedad de la legataria», expresión que sólo puede referirse a la adjudicación efectuada en la citada escritura de 13 de octubre de 2010, lo que implica un conocimiento de ésta, y por tanto, una ratificación de su contenido; Segunda. Cualquiera que sea la forma en que se lea la transcrita declaración de la heredera, sería evidente que muestra su conocimiento y aceptación a la adjudicación del legado a favor de su hermana política, y por ello dice que «ya ha quedado sin efecto», queriendo decir, obviamente, que como ya está en su propiedad, «ya ha producido su efecto», no siendo necesario realizar operación alguna en la partición de la causante que está formalizando, lo cual implica, sin duda, su conocimiento y ratificación.. Sería como si hubiera dicho, con mayor precisión, que «se omite en la presente partición la entrega del legado porque ya ha sido adjudicado a la legataria en la escritura de 13 de octubre de 2010, cuyo contenido conoce y ratifica». No lo ha dicho así, pero una recta interpretación jurídica conduce al mismo resultado, sin necesidad de que el jurista se encuentre con unas palabras determinadas; Tercera. Este conocimiento y ratificación se extiende, no sólo a la entrega del legado, sino también a las operaciones previas que conducen a él, como es la liquidación de gananciales (puesto que la plaza de garaje era ganancial de los primitivos compradores), es decir, al contenido íntegro de la escritura calificada, siendo de destacar que entre la adjudicación del legado a la legataria (13 de octubre de 2010) y la manifestación de la heredera que implica su ratificación (23 de noviembre de 2011) transcurre más de un año, y más de seis años desde el fallecimiento de la causante, tiempo más que suficiente para que la heredera hubiera hecho constar su oposición al legado efectuado por la causante, su hermana, doña Carmen L. C.; Cuarta. De los hechos resultaría con claridad que la heredera, doña Visitación L. C., al formalizar la partición de su hermana, doña Carmen L. C., un año después de la escritura de 2010 y seis años después del fallecimiento de su causante, conoce que la plaza de garaje fue legada a su cuñada, que ya está en su posesión y propiedad, transcribe la cláusula testamentaria del legado en su partición y presta su consentimiento y ratificación a esta situación (incluso aunque en el testamento se legó el cien por cien de la plaza de garaje, cuando en realidad la testadora solo resultó titular de la mitad, tal como se aclara y expone en la escritura de 13 de octubre de 2010). Si se hubiera limitado a formalizar la partición, sin referencia alguna al legado, aún podría considerarse que falta la ratificación a la escritura de 13 de octubre de 2010, pero lo cierto es que hace mención expresa al mismo, afirmando que «ya es propiedad de la legataria», precisamente para aclarar que ya no procede operación alguna respecto al mismo; Quinta. En consecuencia, sería inequívoco, en opinión del notario recurrente, que la declaración de la heredera en la escritura de 23 de noviembre de 2011 implica una ratificación del contenido de la escritura de 13 de octubre de 2010, por lo que exigir ahora la ratificación sería una redundancia y, además, la heredera, después de lo ya declarado y hecho constar en la escritura de 23 de noviembre de 2011, no podría negarla, por ir contra los propios actos,

por lo que resulta doblemente innecesaria tal exigencia; y, Sexta. La Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado que no debe exigirse un consentimiento cuando resulta inequívocamente prestado (Resolución de 10 de agosto de 2006). Y esto lo ha aplicado incluso en el caso de donación de inmueble en el que se ha omitido la aceptación expresa del donatario (Resoluciones de 3 de noviembre de 2001 y 22 de abril de 2002). A ello debe añadirse la consideración de que resulta jurídicamente antieconómico exigir la concurrencia de requisitos formales (y contrario a la moderna tendencia de procurar la eficiencia y productividad de la administración y agilidad del tráfico jurídico), cuando no hay perjuicio de terceros ni interés jurídico necesitado de protección.

V

Mediante escrito con fecha de 11 de mayo de 2012, la registradora de la Propiedad accidental emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 3 de noviembre de 2001, 22 de abril de 2002, 2 de diciembre de 2003, 18 de octubre de 2005, 10 de agosto de 2006, 10 de noviembre de 2008 y 26 de mayo de 2009.

1. La registradora de la Propiedad ha puesto su nota de calificación a la vista de la escritura de elevación a público del documento privado de compraventa y adjudicaciones de herencias que se realizan en esa escritura, con el consecuente defecto de la falta de consentimiento de una heredera que debe intervenir en el proceso. Es procedente esta nota de calificación, como coinciden en reconocer la registradora sustituta y el notario recurrente en sus escritos. Por lo tanto, en principio, debe ser confirmada.

Pero ocurre que en el escrito de solicitud de calificación sustitutoria, el recurrente acompaña un documento nuevo a los efectos de la calificación: escritura de manifestación y adjudicación de herencia en la que la heredera cuyo consentimiento se exigía en la nota de calificación, hace reconocimiento de la propiedad de la cosa legada a favor de la legataria. Pero este documento no es considerado para la calificación sustitutoria, ya que como se fundamenta en la misma, conforme el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador sustituto no puede versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o documentos no presentados en tiempo y forma. Y no obstante, en esa calificación sustitutoria, también se entra en el análisis del reconocimiento hecho por la heredera sobre el legado, y considera que la transmisión hecha no acredita el título de adquisición del legatario.

2. El escrito de recurso se refiere a la calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 24, por lo que a éste debe referirse la Resolución. Por otro lado se manifiesta en ese escrito que la escritura donde la heredera hace su manifestación –23 de noviembre de 2011– fue presentada a la registradora, quien sin embargo no la tiene en cuenta en la nota de calificación; esto no se acredita por el recurrente, que no justifica la presentación de esa escritura de manifestación de herencia, junto con la que es objeto de este expediente, con su asiento de entrada en el Registro de Madrid número 24. Por lo tanto, no se menciona ni tiene en cuenta en la nota de calificación. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo en Resoluciones de 10 de noviembre de 2008 y 26 de mayo de 2009, que sólo cabe tener en cuenta a efectos de los recursos gubernativos, los documentos presentados antes de la interposición del recurso: «La aportación de una fotocopia de una de las escrituras de venta en el momento de la interposición del recurso es irrelevante, pues, sobre no tratarse de un documento público –pues la compulsión del mismo no lo convierte en tal, ya que solo produce efectos respecto al Registro la copia autorizada por Notario– su presentación es extemporánea, pues todo documento en el que se base un recurso contra la calificación del registrador ha de presentarse al mismo, para poder tenerse en cuenta en dicha calificación y en el recurso subsiguiente (cfr.

artículo 326 de la Ley Hipotecaria)... Debe hacerse constar por este Centro Directivo que el hecho de que la simple falta de un plano que se puede solicitar y remitir en cualquier momento sea la causa de un recurso, y, consiguientemente, que sea causa de discusión la falta de un simple documento complementario revela falta de comunicación entre dos funcionarios –Notario y Registrador– cuando la colaboración y la fluidez de relaciones entre los mismos es esencial para el tráfico jurídico inmobiliario». Por lo tanto, igualmente es aplicable esta doctrina para la presentación en el Registro a efectos de inscripción.

3. No obstante, este documento se tiene en consideración porque ha sido presentado junto con el escrito en el que solicita la calificación sustitutoria, por lo que el recurrente en su escrito de recurso, basa sus fundamentos en la posibilidad subsanatoria del citado documento. Por lo tanto, son dos las cuestiones que son objeto de este expediente: en primer lugar, la de los documentos que se tienen que tener en cuenta a los efectos de la calificación y, por lo tanto, extensión de la nota que resulta de la misma; en segundo lugar, la de si la declaración hecha en el documento de manifestación de herencia –de 23 de noviembre de 2011– sería suficiente para suponer en consentimiento de la heredera respecto del legado.

4. La primera cuestión, la de si la escritura de manifestación y adjudicación reseñada, que no fue presentada en el Registro al tiempo de la que es objeto del expediente, puede ser tenida en cuenta a efectos de inscripción, se ha resuelto por este Centro Directivo en otras ocasiones; sólo los documentos auténticos que se presentan en el Registro son los que el registrador tendrá en cuenta a los efectos de la calificación en virtud de lo dispuesto por la Ley Hipotecaria y la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. los «Vistos»). Por lo que en este punto, está correctamente hecha la nota de calificación.

5. La segunda cuestión, es la de si la intervención o ratificación de los negocios referidos por la heredera debe deducirse por su otorgamiento en la escritura referida de aceptación y adjudicación de herencia, en la que manifiesta que el legado ha quedado sin efecto al ser el bien «donado» ya propiedad de la legataria. Este Centro Directivo, en Resolución de 18 de octubre de 2005, ha admitido la posibilidad de que ciertas declaraciones de voluntad puedan deducirse de la simple comparecencia del interesado en el título calificado, sin necesidad de una expresa manifestación al respecto, como ocurre con el donatario que interviene en la escritura de donación y que se presume que acepta aunque formalmente no lo diga (Resolución de 10 de agosto de 2006); de la misma manera que se ha entendido que el cónyuge que comparece en la escritura de hipoteca de una vivienda de la que es titular el otro cónyuge, está prestando el consentimiento a que se refiere el artículo 1320 del Código Civil aunque no lo diga de forma expresa. En el caso que nos ocupa, se trata de una expresión de la que resulta que el legado ha quedado sin efecto al ser el bien «donado» ya propiedad de la legataria. La cuestión es si esta expresión puede entenderse como ratificación de todas las operaciones contenidas en el título calificado referidas a la liquidación de gananciales y la entrega del legado. Es cierto que la propia expresión «donado» induce a error en cuanto al título por el que la legataria ha adquirido la finca, porque no es lo mismo la adquisición por título de legado que por título de donación. Pero también es cierto que la propia esencia del documento de elevación a público que se somete a calificación, es la de la entrega del legado referido o en su caso la de que el legado estaba ya en posesión de la legataria, como en este caso sin duda ocurre. Por lo tanto, la presentación de la escritura –copia autorizada– de 23 de noviembre de 2011 ante el notario de Madrid Jesús Manuel Pérez Yuste, junto con la que es objeto del expediente –de 13 de octubre de 2010 ante el notario de Madrid don Juan Romero-Girón Deleito– debiera bastar para la inscripción solicitada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando la nota de calificación, con las matizaciones que para la inscripción resultan de los fundamentos de Derecho que anteceden.

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, 11 de julio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.