

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3714** *Resolución de 17 de marzo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de El Vendrell n.º 1 a inscribir una escritura de manifestación y aceptación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don M. V. N., abogado, en representación de doña M. S. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de El Vendrell número 1, doña María Merced Rovira Garbayo, a inscribir una escritura de manifestación y aceptación de herencia.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura, autorizada el día 2 de junio de 2016, bajo el número 847 de protocolo, por el notario de El Vendrell, don Josep María Pagès Vall, doña M. S. M., representada en la forma que se expresa en la misma, aceptó la herencia deferida en su favor por fallecimiento de su marido, adjudicándose todos los bienes relacionados «sin más limitaciones que la obligación legal de pagar la legítima a los hijos del causante, de carácter simplemente obligacional».

Entre los bienes integrantes del caudal relicto se incluyeron unas fincas, numeradas del 4 al 50, ambas inclusive, respecto de las cuales se manifiesta que habían sido vendidas por el causante mediante contrato privado, haciéndose constar en la misma escritura que «la mayor parte del patrimonio del causante está formada por una serie de fincas vendidas en contratos privados de hace muchos años, que solo se inventarían para dar cumplimiento a las transmisiones efectuadas en vida del causante, aseverando de forma expresa que el causante cobró en su día el importe de la venta de las mismas».

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Vendrell número 1 el día 24 de octubre de 2016, bajo el número de entrada 2233/2016 y el asiento número 858 del libro Diario 49, fue objeto de calificación negativa en los siguientes términos: «Datos de Identificación del Documento Nombre autoridad: Josep María Pagès Vall Población autoridad: El Vendrell N.º. Protocolo: 847 N.º. Entrada: 2233/2016 N.º. Diario: 49 N.º. Asiento: 858/0 Fecha calificación: 24-11-2016 El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fue presentado según resulta del cajetín de este Registro en el mismo. Hechos En la escritura presentada se manifiesta respecto a las fincas relacionadas con los números 4) a 50) que las mismas fueron vendidas por el causante, don J. M. C. N., mediante contrato privado. Aún así, tras aceptar la herencia a beneficio de inventario, se las adjudica la señora M. S. M. y se dice de modo expreso que «la mayor parte del patrimonio del causante está formada por una serie de fincas vendidas en contratos privados de hace muchos años, que solo se inventarían para dar cumplimiento a las transmisiones efectuadas en vida del causante, aseverando de forma expresa que el causante cobró en su día el importe de la venta de las mismas». Si como afirman los interesados las fincas fueron vendidas por el causante, es obvio que no deben formar parte del patrimonio hereditario ni pueden ser adjudicadas a la heredera, no procediendo por tanto la inscripción a nombre de ésta en este Registro. Fundamentos de Derecho Dispone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que: «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 resulte de ellas y de los asientos del Registro». En el presente caso, de la propia escritura presenta resulta que las fincas relacionadas en los números 4) a 50) fueron vendidas por el causante en documento privado, razón por la cual no forman parte del patrimonio hereditario de conformidad con las normas aplicables a la transmisión del dominio (artículos 609, 1095 y 1445 y siguientes del Código civil), en relación con las normas que regulan la forma del negocio jurídico (artículos 1279 y 1280 del Código civil) y al principio de la sucesión hereditaria consagrado entre otros en los artículos 659 y 661 del Código civil. Vendidas las fincas por el causante, y no constando la venta inscrita en el Registro de la Propiedad, (en este caso las ventas se hicieron en documento privado, pero también podría tratarse de ventas en documento público que no se inscribieron, dado el carácter voluntario de la inscripción en el Registro de la Propiedad) está claro que estamos ante la existencia de una inexactitud registral puesto que el Registro publica como dueño a quien dejó de serlo en la realidad jurídica extrarregistral. Puesta de manifiesto esta inexactitud por los propios interesados el Registrador ha de tenerla en cuenta en su calificación y evitar que accedan al Registro actos civilmente ineficaces. De conformidad con la normativa aplicable, lo que procede es elevar a público los contratos privados de compraventa, elevación que deberán hacer las partes contratantes o sus herederos. Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, el supuesto viene contemplado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando dispones que «Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: 1º Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste...» Quiere ello decir, que estando los bienes inscritos a nombre del causante, no se practica inscripción alguna a nombre de sus herederos (que nada adquieren por haberse vendido los bienes en vida) sino que se practica la inscripción de venta a nombre del comprador, una vez elevado a público el contrato, por los herederos del vendedor (titular registral) quienes habrán de acreditar su título sucesorio. Luego corresponde a la heredera realizar la elevación a público de los distintos contratos privados de compraventa. Ciertamente, al tratarse de tantas fincas y resultar un tanto complejo localizar a los distintos compradores (o en su caso a sus herederos) puede dilatarse en el tiempo el proceso, y, entre tanto, hacerse todavía más complejo si se encadenan diversos fallecimientos, pero ello no justifica la pretensión de que se inscriban los bienes a nombre de la heredera del causante bajo pretexto de que con posterioridad se iniciará el proceso de elevación a público de los distintos contratos privados pues ello podría conllevar graves consecuencias y perjuicios irreversibles. Además, en el presente caso, con el número siguiente de protocolo, se ha presentado una escritura de aportación de las fincas en cuestión a una sociedad mercantil que se dice tiene por objeto realizar dichas elevaciones a públicos, lo que claramente se aleja de las disposiciones legales que regulan el supuesto, haciendo que la inexactitud registral persista, se agrave y las consecuencias de ella puedan ser más perjudiciales todavía. No estimo procedente tampoco que pueda practicarse una inscripción a favor de la heredera (y después a favor de la sociedad) aunque sea reflejando en ella todo el supuesto de hecho, la existencia de los contratos privados de compraventa, porque con ello creo que no solo me estaría extralimitando en cuanto al objeto del Registro y derechos que pueden inscribirse (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), sino que además se crearía respecto a las cincuenta fincas una confusión en cuanto al dominio de las mismas en perjuicio de terceros y del tráfico jurídico. En definitiva, no se ha seguido el cauce legalmente establecido para obtener el fin que se pretende, la elevación a público de los distintos contratos de compraventa. Elevación que deberá hacerse por la heredera quien puede apoderar si quiere para ello a una sociedad (pero no aportar bienes que no le pertenecen). Y en el caso de que quiera evitarse que con el tiempo resulte más difícil localizar a los sucesivos herederos de quienes suscribieron los contratos existen otras vías legales para hacerlo por ejemplo que la heredera o un apoderado otorgue una escritura de elevación a público de todos los contratos privados de compraventa (incorporando estos en la propia

escritura) y que, a medida que se vayan localizando a los distintos compradores (o a sus herederos) se vayan otorgando escrituras de ratificación. Con el consentimiento expreso del interesado podrá practicarse la inscripción de herencia respecto a las fincas relacionadas con los números 1) a 3), de conformidad con los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria. Acuerdo. En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto o defectos mencionados. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles. Este acuerdo de calificación negativa podrá (...) Se firma la presente en El Vendrell, a 24-11-2016. Este documento ha sido firmado electrónicamente por la registradora: doña María Merced Rovira Garbayo con firma electrónica reconocida».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. V. N., abogado, en representación de doña M. S. M., interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2016 en el que alega lo siguiente: «(...). Previo.—La heredera ha actuado desde una triple voluntad: a) dejar constancia registral de la persona a la que deben acudir los compradores en documento privado, para elevar a públicos dichos contratos, cuando lo deseen; b) dejar constancia pública de la existencia de aquellos contratos para que herederos suyos sucesivos (probablemente desconocedores de esta situación) no puedan alegar desconocimiento; c) establecer un método de gestión familiar sumamente ágil (aportando las fincas a una sociedad, evitando con ello nuevas inscripciones registrales hereditarias) para poder elevar a públicos aquellos contratos desde dicha mercantil, cuyo capital social es 100% de la heredera, y cuyo domicilio siempre deberá ser público. Es decir: ha actuado desde la prevención y mejor defensa de los derechos de aquellos terceros. Nos parecía que el «bien jurídico a proteger» era precisamente este: el de unos compradores que podrían tener en el futuro dificultades para acceder a quien debe elevarles a público sus documentos privados. Por ello dejábamos las fincas con indicación de tal extremo, y a favor de una mercantil cuyo domicilio debe ser claramente público. Para ello era menester inscribir las fincas, previamente, a favor de dicha heredera, y ello es lo que deniega la señora Registradora. Entendemos, dicho sea desde aquella voluntad preventiva, que en aras a garantizar el mejor y más fácil y asequible ejercicio de los derechos de quienes compraron en su día las fincas, dejarlas inscritas a favor del causante no parece la mejor opción. Primero.—La calificación negativa de la señora Registradora, dicho sea con el mayor de los respetos, penaliza la transparencia registral y, por ello, afecta a la seguridad jurídica. La inscripción se deniega por el hecho de que en la escritura de aceptación de herencia se hizo constar de manera expresa que las fincas objeto de la escritura (que son la mitad indivisa de las registrales), habían sido vendidas por el causante mediante documento privado. De no haber hecho constar tal circunstancia en la escritura de aceptación de herencia, las fincas se hubieran inscrito sin problema alguno a favor de la heredera. En este caso, nuestra falta de transparencia nos hubiera favorecido, dado que no nos encontraríamos en la tesitura de tener que presentar este recurso, pero con dicha actuación habríamos afectado negativamente la seguridad jurídica de los que fueron en su día compradores de estas fincas, dándole a la aceptación de herencia una apariencia de normalidad, como si la heredera las tuviera a su libre disposición. Es por ello que indicamos que con la decisión de la señora Registradora se penaliza la transparencia, y se afecta la seguridad jurídica de los compradores en documento privado. Aquellos contratos son en su mayoría de los años 1970, 1971 y 1972, y se van elevando a públicos en función de las disponibilidades económicas de los compradores, que han sido de siempre muy limitadas. Dejarlas inscritas a favor del fallecido va a suponer que quien quiera elevarlo a público dentro de 10 o 20 años, no va a poder hacerlo, dado que le será imposible dar con quien pueda acudir al Notario para tal menester. Ni tan siquiera va a poder saber, por mor de la protección de datos, quienes son sus herederos, dejándoles en una clara indefensión. La heredera, M. S. M., tiene 85 años. No sabemos si tiene disposiciones testamentarias, pero

si fueran las más habituales (pensar en otras posibles aún complicaría más las cosas), debemos hacer notar que tiene seis hijos de entre 61 y 50 años, y 14 nietos. La dificultad que tendrían aquellos compradores dentro de 5 o 10 años, para reunir a quien pudiera elevar a públicos sus contratos sería enorme, y el interés de algunos de sus hijos o nietos para acudir a dicha elevación, perfectamente describable. Es por ese motivo que se planteó la aceptación de herencia en la forma propuesta. La escritura cuya inscripción se deniega ha de permitir a los compradores acceder a quien tiene capacidad para elevar a públicos sus contratos privados sin dificultad alguna, al coincidir el titular registral con quien ostenta la capacidad para tal fin, dando con ello plena seguridad jurídica a quienes ostentan derechos sobre aquellas fincas, por mor de la existencia de aquellos contratos privados. Por ello, extraña a esta parte que se argumente que la inscripción a favor de la heredera «causaría graves consecuencias y perjuicios irreversibles», cuando precisamente esto es lo que tratamos de evitar con la escritura pública que estamos debatiendo. Los perjuicios irreversibles para los compradores van a producirse cuando estos no encuentren a quien dirigirse para elevar a públicos sus contratos, y se vean irremediabilmente abocados a plantear demandas judiciales contra el difunto y unos herederos de la heredera inconcretos e ilocalizables (la actual heredera tiene 85 años), los cuales, además, probablemente no habrán inventariado dichas fincas como formando parte del caudal relicto de la actual heredera. Quiero señalar con ello que, de no inscribirse las fincas a favor de dicha heredera, se interrumpe un tracto sucesivo desde el propio Registro, de manera que dentro de 10 años ninguno de los en su día compradores privados va a localizar a los que deberían elevarle a público dicho contrato. Segundo.—La existencia de los contratos privados, a partir de la manifestación unilateral de sus legítimos titulares registrales, debería hacerse constar por Nota Marginal en cada una de las fincas. Con esa voluntad se hizo constar en la escritura. Desde el máximo respeto a la seguridad jurídica de quienes ostentan derechos sobre las mismas en base a aquellos contratos. ¿De qué otra forma se garantizan mejor los derechos de aquellos terceros?. ¿Dejando la finca inscrita en favor de una persona fallecida?. Creemos honestamente que no, y que dándonos como nos da la Legislación Hipotecaria la posibilidad de dejar constancia de aquella situación vía nota marginal, lo prudente es inscribir la finca a favor de quien ha adquirido el derecho (art. 6.a) de la LH), y, al tiempo, dejar constancia de las obligaciones que comporta dicha adquisición, por la existencia de aquellos contratos. Anotándolo mediante Nota Marginal la Registradora no se estaría extralimitando en sus funciones. La afección a legítimas (art. 15 LH), los domicilios, direcciones electrónicas (art. 9 LH), las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias (art. 23 LH), las expediciones de certificados de dominio (art.131), o los convenios entre partes (art. 144), son inscribibles mediante Nota Marginal, por cuyo motivo inscribir que -según manifestaciones de la adquirente hereditaria- las fincas se encuentran afectas a la existencia de un contrato privado, no puede suponer, en ningún caso, una extralimitación de funciones. Tercero.— Aquellas fincas forman parte del caudal hereditario. El caudal relicto está formado por el conjunto de bienes, derechos y obligaciones del causante. Las fincas en cuestión son un bien propiedad del causante, y la existencia de los contratos privados genera, en relación con dichas fincas, una obligación de elevación a público, en cuando hubiera sido requerido para ello, cosa que ha venido sucediendo a menudo en los últimos años antes de la defunción. Pues bien, en el inventario del causante debían de hacerse constar ambas circunstancias en aras a la seguridad jurídica, sin que sea justificable entender que puedan existir entre aquel bien y aquella obligación «mecanismos de compensación», que lleven a sugerir que ni el bien ni la obligación deben formar parte del caudal relicto. Esto sería la consecuencia lógica de la decisión de la señora registradora: no dejar rastro registral alguno de que existe una heredera con capacidad para elevar a público aquellos documentos, y no dejar rastro registral alguno del hecho de que aquellas fincas han sido vendidas en documento privado, a partir de la manifestación expresa de aquella heredera. La Audiencia Provincial de Barcelona, en un caso con similitudes al que estamos tratando, en su Sentencia de 16.09.2008 (EDJ 2008/362725), en el caso de unos vendedores mediante documento privado, que, a su vez, eran los herederos del causante, la Audiencia,

en el FD4, último párrafo, establece claramente que «...la referida finca formaba parte del caudal relicto de su padre fallecido, y como tal fue correctamente incluida en el inventario de bienes del mismo». Cuarto.–La calificación negativa del documento deja la finca en un limbo jurídico, alejado de la seguridad jurídica exigible a la naturaleza misma del Registro de la Propiedad. La interpretación que hace la señora Registradora de lo establecido en el art 20 de la LH nos parece errónea. Lo que dice dicho artículo es que si los herederos, en lugar de presentar una escritura de aceptación de herencia, presentan un documento público de ratificación del contrato privado realizado por el causante, no será necesario que inscriban previamente la finca a su nombre. Pero de ahí no cabe deducir -como hace la nota de calificación- que dichos herederos, cuando no presentan ninguna escritura de ratificación del documento privado, no pueden inscribirse la finca a su nombre. No es así. Lo que nos dice dicho artículo es que «se puede» elevar directamente a público el documento privado, sin necesidad de inscripción previa a favor de los herederos, pero no nos dice que «se deba» hacer necesariamente de esta forma. Los argumentos de dicha nota, relativos al hecho de estar ante lo que califica como una inexactitud registral, al constar las fincas inscritas a favor de alguien que, supuestamente, las habría vendido a terceros en documento privado, debería llevar a la señora Registradora a dejar sin efectos aquella inscripción a favor del señor J. M. C. N., cosa que no hace, situando las fincas en un «limbo jurídico» que nada tiene que ver con la garantía de seguridad en el tráfico inmobiliario, que es la razón de ser de la existencia de los Registros de la Propiedad. Se ha presentado un título público declarativo del dominio, por la heredera del causante titular registral, y dicho título debe inscribirse (art. 2.1 de la LH), y se ha hecho constar en dicho título que las facultades de disposición de la heredera están claramente limitadas, por su obligación de trasladar dicho dominio a terceros por mor de la existencia de aquellos contratos (art.2.3 de la LH). Pues entendemos que deben inscribirse ambas circunstancias. Quinto.–Inscribir las fincas en favor de la heredera de quien ha fallecido, no puede ser susceptible de generar «inexactitud registral». La señora Registradora, al utilizar este argumento, añade que no puede señalarse como dueño a quien dejó de serlo en la realidad jurídica extra registral, y por ello no inscribe las fincas a favor de la heredera. Dicho argumento puede llegar a resultar perverso, dado que si se impide una inscripción registral en favor de quien está legitimado para ello, por ser el heredero de quien figura como titular actual, utilizando como argumento el conocimiento de una realidad jurídica extra registral, lo que se hace es perpetuar la inexactitud registral dejando las fincas inscritas a favor de un difunto. ¿Quién deberá elevar a públicos en su día aquellos contratos privados?: el heredero del actual titular. ¿Qué las fincas consten inscritas a favor de este heredero, genera mayor o menor exactitud registral que dejarlas inscritas a nombre del difunto?: parece de sentido común que genera mayor exactitud y seguridad que consten inscritas en favor de sujeto cierto y localizable, que no en favor de un difunto. El Registro debe ser lo más preciso posible en sus inscripciones, y no parece un argumento a favor de dicha precisión dejar las fincas inscritas a favor de una persona difunta, con heredera conocida, en lugar de identificar en los folios registrales el nombre de la persona que puede atender a los derechos de los compradores privados (cuando decidan ejercerlos), dejando a su vez constancia de sus obligaciones para con aquellos (...).

## IV

Mediante escrito, de fecha 9 de enero de 2017, la registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 609, 999, 1218, 1224, 1258, 1261 y siguientes, 1445, 1450, 1461 y 1462 y siguientes del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 20, 34, 38, 40, 82, 98 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 7, 33, 41, 51.9, 105 y 209.1 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1908, 9 de enero de 1915, 9 de febrero de 1921, 4 de febrero de 1944, 12 de febrero de

1958, 10 de julio de 1975, 9 de mayo de 1988, 19 de junio de 1990, 21 de enero de 1993, 4 de septiembre y 10 de diciembre de 1998, 13 y 22 de enero, 26 de febrero, 14 y 24 de mayo, 21 de junio y 11 de diciembre de 1999, 28 de noviembre de 2000, 13 de septiembre y 21 de noviembre de 2001, 27 de junio y 17 de noviembre de 2003, 23 de enero y 10 de septiembre de 2004, 6 y 18 de julio y 22 de septiembre de 2006, 23 de mayo de 2007, 26 de agosto y 3 de septiembre de 2008, 24 de junio y 16 de noviembre de 2011, 1 de junio de 2012, 8 de julio y 19 de octubre de 2013 y 12 de marzo, 13 de mayo, 11 de julio, 15 de octubre y 21 de noviembre de 2014.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la manifestación y aceptación de la herencia de un causante de vecindad civil catalana por la única heredera, adjudicándose todos los bienes relacionados «sin más limitaciones que la obligación legal de pagar la legítima a los hijos del causante, de carácter simplemente obligacional». Entre los bienes integrantes del caudal relicto se incluyen cuarenta y siete fincas respecto de las cuales se manifiesta que habían sido vendidas por el causante mediante contrato privado, haciéndose constar en la misma escritura que «la mayor parte del patrimonio del causante está formada por una serie de fincas vendidas en contratos privados de hace muchos años, que solo se inventarían para dar cumplimiento a las transmisiones efectuadas en vida del causante, aseverando de forma expresa que el causante cobró en su día el importe de la venta de las mismas».

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada respecto de las cuarenta y siete fincas indicadas porque considera que, al haber sido vendidas tales fincas por el causante, no deben formar parte del patrimonio hereditario ni pueden ser adjudicadas a la heredera, y por tanto no procede la inscripción a nombre de ésta en el Registro. Entiende que existe falta de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, y por ello lo procedente es la elevación a público de los contratos privados de compraventa, pudiendo acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 20 párrafo quinto, número primero, de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega, en esencia: a) Que la inscripción de dichas fincas en el Registro a nombre de la heredera no solo no genera inexactitud registral sino que la falta de inscripción fomenta la inseguridad jurídica; b) Que tales fincas forman parte del caudal relicto, pues son propiedad del causante, y la existencia de los contratos privados de compraventa tan solo genera una obligación de su elevación a público, y c) Que la existencia de tales ventas privadas debe tener reflejo en el Registro por medio de notas marginales.

2. Para resolver la cuestión planteada cabe recordar que esta Dirección General ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre diversos aspectos de las adjudicaciones de bienes hereditarios realizadas a favor de alguno de los herederos con la única finalidad de que el adjudicatario otorgue la escritura de elevación a público de documentos privados de venta que de dichos bienes hubiera suscrito el causante. Tales adjudicaciones son conocidas en la práctica notarial como «adjudicaciones en vacío» (si bien también se ha utilizado el mismo término, aunque menos generalizadamente, para referirse a los bienes que fueron donados por el causante y son objeto de colación hereditaria o imputación para pago de la legítima).

La Resolución de 9 de febrero de 1921, respecto de una adjudicación de tres fincas a un heredero menor de edad a fin de que se otorgara la correspondiente escritura de transmisión de las mismas a quien las había comprado al causante, revocó la calificación del registrador que entendía que dicha adjudicación era un acto para el que no estaba capacitado el representante legal del adjudicatario. Este Centro Directivo consideró aplicable la doctrina sentada por el mismo según la cual la adjudicación para pago de deudas hecha a uno de los herederos es un acto particional que no implica enajenación. La Resolución de 4 de febrero de 1944 admitió la inscripción de una adjudicación de una finca a uno de los herederos para que otorgase la correspondiente escritura pública al comprador de dicha finca, vendida por el causante, pues, según este Centro Directivo, el heredero adjudicatario, «como titular de disposición según el Registro, podrá formalizar la

enajenación en cierto modo consumada en vida del causante», sin que el registrador deba calificar los pormenores de la venta realizada, de modo que sería el título que en su día se otorgara por el adjudicatario el que debería ser objeto de calificación. Y en la Resolución de 12 de febrero de 1958 esta Dirección General parte de la base de la existencia de un asiento registral –bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria– según el cual «(...) ha sido adjudicada en vacío la finca (...) a la viuda doña (...) al solo objeto de que otorgue la oportuna escritura de venta a don (...) a quien se la tenía vendida el causante», para concluir que no se podía acceder a la cancelación registral de tal expresión –que se solicitaba ex artículo 98 de la Ley Hipotecaria– y que no era inscribible la venta realizada por la adjudicataria a otra persona diferente de la que según el citado asiento figuraba como comprador del causante: «(...) aunque sean indudables las analogías que median entre la adjudicación de la finca hecha a la viuda con la finalidad de que cumpliera las obligaciones nacidas del contrato de compraventa celebrado por su marido y los denominados negocios fiduciarios, en los cabe distinguir, según la técnica civil, un aspecto real y otro obligatorio, y permiten que el adquirente pueda actuar desligándose de la confianza que le otorgó el fiduciante, al poner en relación esta doctrina con sistemas legislativos como el nuestro, que se funda en la teoría del título y el modo y que sitúa el requisito causal entre los esenciales del contrato, no parece aconsejable autorizar la inscripción de la segunda enajenación, porque adjudicada la finca sin haber incluido su valor en el caudal hereditario que se distribuyó entre los herederos, se alterarían profundamente, con perjuicio de estos, los fundamentos del negocio particional si se permitiera que la viuda recibiese la contraprestación de la venta hecha a terceras personas y dejase incumplidas las obligaciones derivadas de la enajenación realizada por el causante, y además. Porque las limitadas facultades de que aparece investida en la adjudicación en su favor reducen la posibilidad de que pueda disponer eficazmente de la cosa transmitida».

Ciertamente, para determinado sector de la doctrina estas adjudicaciones hereditarias realizadas como mero trámite para cumplir las exigencias del principio de tracto sucesivo generan, al igual que las adjudicaciones para pago de deudas hereditarias, titularidades fiduciarias que el propio Registro de la Propiedad puede publicar, pues, según el artículo 2.3.º de la Ley Hipotecaria son inscribibles «los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro...».

No obstante, la vigente legislación registral no permite, en vía de principio, una inscripción de dominio en favor de alguien que propiamente no es titular dominical y que solo ostenta determinadas facultades de actuación. Así resulta de una adecuada interpretación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, toda vez que en el Registro de la Propiedad, por razón de su propia dinámica y a diferencia de lo que sucede en el Registro Mercantil, no se inscribe la representación. No es una situación jurídica inscribible, pues los poderes, las facultades de actuación y las meras instrucciones escapan, en principio, a la publicidad del Registro, razón por la cual el citado precepto legal excluye la inscripción de los cargos de representación por no suponer titularidad alguna. No son supuestos de tracto abreviado, sino de gestión y disposición de derecho ajeno.

Según la Resolución de 3 de septiembre de 2008, «la adjudicación para pago es una adjudicación «en vacío» puramente formal, como ya la definió este Centro Directivo en alguna otra ocasión, para permitir la disposición final del bien, sin que el bien entre en el patrimonio del heredero. Se trata de una titularidad meramente formal, aparente y provisional, que legitima para los actos dispositivos que, para realizar el pago, tenga que verificar el adjudicatario; y que no solo no transmite el bien sino que ni siquiera genera derecho real de garantía a favor de los acreedores de la herencia, salvo que en la misma adjudicación se hubiera estipulado expresamente o que sobre los bienes se tome en plazo anotación preventiva (cfr. artículo 45 L.H.)». Asimismo, según la Resolución de 8 de julio de 2013, de la «...doctrina jurisprudencial se deduce con absoluta nitidez que en las adjudicaciones para pago de deudas no existe un efecto traslativo del dominio a favor del adjudicatario. De las dos tesis doctrinales principales que se han enfrentado

tradicionalmente en relación con la naturaleza y efectos de la dación para pago, la que considera que solo transmite a los acreedores la posesión y administración de los bienes, con el mandato de liquidarlos y cobrarse (con indisponibilidad meramente obligacional por parte del deudor), y la que considera que produce una transmisión fiduciaria de los bienes cedidos a favor de los acreedores, que los reciben con el encargo de liquidarlos y cobrar con su producto sus créditos, la jurisprudencia se ha inclinado por la primera. Por ello, este Centro Directivo, al trasladar esta doctrina jurisprudencial al ámbito registral en relación con las inscripciones practicadas conforme al artículo 2, n.º 3, de la Ley Hipotecaria, a favor del adjudicatario en los casos de dación para pago, ha afirmado que al interpretar el alcance de tales inscripciones hay que tener en cuenta que la adjudicación para pago es una adjudicación «en vacío» puramente formal, para permitir la disposición final del bien, sin que el bien entre en el patrimonio del adjudicatario».

Si se aplican estas consideraciones a las denominadas en la práctica adjudicaciones hereditarias «en vacío» como vía para completar el tracto sucesivo registral, debe concluirse que la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad no es posible ni necesaria para legitimar la formalización de la venta a favor de quien compró del causante. En efecto, si tales adjudicaciones no son más que un mandato de formalización de la venta realizada por el causante (de modo que carece contenido económico, traslativo y jurídico real alguno) su acceso a los libros registrales está vedado por el artículo 20, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria. Además, no resulta útil, pues si existe documento privado de la venta realizada, escrito y firmado por el causante, no es necesaria adjudicación alguna a los herederos toda vez que el artículo 20, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria exceptúa de la necesidad de inscripción previa a favor de aquellos los documentos que otorguen ratificando tal contrato privado realizado por el causante; y si no existe tal documento privado suscrito y firmado por el causante, este Centro Directivo ha entendido que es inscribible la escritura de formalización del contrato privado si es otorgada por todos los herederos del vendedor (vid., por todas, las Resoluciones de 16 de noviembre de 2011 y 21 de noviembre de 2014).

En el presente caso se manifiesta en la escritura calificada que, aunque tales ventas no se hubieran formalizado en escritura pública -por lo que no pudo realizarse la «traditio» instrumental (ex artículo 1462, párrafo segundo, del Código Civil)-, las fincas vendidas habían sido ya transmitidas en vida del causante. Por ello, si el vendedor causante carecía de poder de disposición sobre las fincas vendidas (cfr. artículos 1258, 1445, 1450 y 1461 y siguientes del Código Civil) es evidente que carecen del mismo sus herederos. No cabe apreciar contenido traslativo ni económico alguno en la adjudicación calificada.

También ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 12 de marzo de 2014) que el principio de tracto sucesivo no es meramente formal y que no cabe transmisión de una mera «titularidad registral», por lo que no puede acceder al Registro, al amparo de la legitimación registral del transmitente (causante, en este caso) prescindiendo de vicisitudes anteriores al negocio de que se trate que desvirtuaran aquella, pues si al Registro tan solo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. En el presente caso, de la misma escritura de partición de herencia resulta que los bienes ya no eran propiedad del causante.

3. Por último, no puede sostenerse la afirmación de recurrente cuando indica que la existencia de los referidos contratos privados de compraventa deben hacerse contar en el Registro de la Propiedad por medio de una nota marginal. En nuestro Derecho registral rige un sistema de «numerus clausus» en relación con los asientos practicables en los libros registrales. Así, únicamente pueden extenderse los asientos previstos por la legislación hipotecaria, que son los contemplados en el artículo 41 del Reglamento Hipotecario (inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales), y dichos asientos, a su vez, únicamente pueden extenderse en los casos legal y reglamentariamente previstos. En concreto, la circunstancia que se analiza en el presente recurso, esto es, la

celebración por parte del titular registral de contratos de compraventa en forma privada, no está contemplada en nuestro ordenamiento como generador de nota marginal.

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, 17 de marzo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.