

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6333 *Resolución de 25 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don S. R. G., abogado, en nombre y representación de doña M. T., don R., doña L., don J. y don A. C. S., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 5 de diciembre de 2017 por la notaria de Valladolid, doña María Cruz Cano Torres, con el número 2.378 de protocolo, doña M. S. don J. y doña M. C. B. S. y don A., don R., doña M. T., don J. y doña L. C. S. vendieron y transfirieron todos los derechos que les correspondían a don J. D. L. E., que compró y adquirió el pleno dominio de la finca registral número 27.285 del Registro de la Propiedad de Valladolid número 6. A efectos de este expediente, interesa hacer constar que la finca señalada está inscrita a nombre de los cónyuges don B. S. H. y doña P. S. C. Manifestaban los vendedores que les pertenecía como únicos herederos de don B. S. H., quien, a su vez, fue heredero de su esposa, habiendo nombrado ésta en su testamento herederos a sus padres que premurieron, en la cuota que por legítima les correspondiera, en el resto a su mencionado esposo don B. S. H.

II

Presentada el día 5 de diciembre de 2017 copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación «Autorizante: Notario de Valladolid doña María Cruz Cano Torres Fecha: 05/12/2017 N.º protocolo/procedimiento: 2378/2017 N.º entrada: 5499 Asiento de presentación n.º: 1729 Diario: 62 Hechos: Presentada en el Registro una primera copia de la escritura relacionada en unión de: - Auto n.º 947 dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia 11 de Valladolid el día 28/10/2008 - Auto dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia 11 de Valladolid el día 14/01/2009 - Certificado de Defunción de doña P. S. C. - Certificado de Últimas Voluntades de doña P. S. C. - Testamento de doña P. S. C. - Certificado de Defunción de doña G. C. L. - Certificado de Defunción de don T. S. C. por la que doña M. S., don J., doña M. C. B. S., don A., don R., doña M. T., don J. y doña L. C. S., venden la finca registral número 27.285 del término municipal de Valladolid, a don J. D. L. E., y consultados los Libros del Registro se observa que dicha finca está inscrita a favor de los cónyuges don B. S. H. y doña P. S. C., por lo que se suspende la inscripción por el defecto subsanable de falta de tracto sucesivo, al no haber tenido acceso al Registro el título o títulos en cuya virtud dichos transmitentes adquirieron el dominio de la finca vendida. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos»

y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Art. 20 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de (apersona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. En cuanto a este último párrafo, el artículo 105 del Reglamento Hipotecario dispone que podrá suspenderse en vez de denegarse la inscripción «en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del registro y del referido documento» El principio de tracto sucesivo presupone que la inscripción no se produce de modo aislado, sino enlazando unos asientos con otros, surgiendo así el requisito de la previa inscripción para que, paulatinamente, se vaya elaborando el historial jurídico de la finca. Actúa como una cadena en la que cada inscripción es como un eslabón necesario para engarzar el siguiente, de tal manera que el titular de hoy fue el adquirente de ayer, y a su vez, será el transmíteme de mañana, etc.. Por otro lado el mismo artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo quinto y siguientes, las excepciones previstas en la legislación para al requisito de obligatoriedad de la «previa inscripción» a favor del transmitente: «Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: Primero Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste. Segundo Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas pro indiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación pro indiviso con referencia al título en que así constare. Tercero Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. En el presente caso no nos encontramos en ninguno de los supuestos de excepcionalidad al principio de tracto sucesivo registral que establece el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pues lo que en realidad sucede es que los transmitentes no han otorgado la necesaria escritura o escrituras de partición de herencia en cuya virtud han de adjudicarse la finca transmitida. Medios de subsanación El otorgamiento y la presentación para su inscripción de la escritura o escrituras de partición de herencia de don B. S. H. y doña P. S. C., en cuya virtud los transmitentes en el título presentado se adjudiquen la finca registral 27285. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, acuerdo 1.–Suspender la inscripción solicitada, sin tomar anotación preventiva por defecto subsanable, por no haber sido solicitada. 2.–Notifíquese al presentante y al notario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones. 3.–Contra esta calificación los interesados (...) Valladolid, diecinueve de enero del año dos mil dieciocho (firma ilegible) La registradora. Fdo. María Concepción Molina Serrano».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. R. G., abogado, en nombre y representación de doña M. T., don R., doña L., don J. y don A. C. S., interpuso recurso por escrito, de fecha 1 de febrero de 2018, en el que alega los siguientes argumentos: «Alegaciones I.–El defecto subsanable que determina la calificación negativa es que falta el otorgamiento e inscripción en la partición de herencia de Don B. y de Doña P., de modo que la vivienda quede inscrita a favor de los ocho (en total nueve inscripciones de domino, de Doña P. a Don B. y de Don B. a sus ocho herederos) transmitentes vendedores en el documento calificado. A nuestro modo de ver, siempre respetuoso,

esto no es así. Pues según la ley y la doctrina registral, los interesados -todos- en una herencia pueden vender cualquiera de los bienes integrantes de la misma, sin adjudicársele (en proindiviso) previamente. Lo explica G. G. en las páginas 1351 y siguientes del Tomo III (primera edición) de su Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, como un supuesto de tracto sucesivo conjunto o formal (no de tracto abreviado) y el Fundamento de Derecho tercero de la Resolución de la Dirección General de 14 de mayo de 2005. Y la declara con absoluta claridad la Resolución de la Dirección General de 28 de noviembre de 2000 y las citadas en los vistos de la misma. En el caso, la vivienda vendida pertenecía al titular registral por el título de la inscripción y como único heredero de su esposa (como acreditan los documentos unidos); así que al momento de fallecer Don B., la vivienda estaba en comunidad posmatrimonial indivisa de tipo germánico con cuya calidad pasó a formar parte de su herencia. Por eso, los herederos de Don B. -todos- pueden, conforme a la doctrina registral invocada, vender sin adjudicársela previamente en proindiviso, la vivienda a Don J. D., el comprador que solicita la inscripción del dominio sobre la misma a su favor mediante la escritura pública objeto de calificación».

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de febrero de 2018, la registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 13 de enero 2010, 25 de agosto 2011, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio y 11 de julio de 2016, 3 y 10 de abril y 10 de julio 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la cual los vendedores manifiestan que les pertenece la finca como únicos herederos de uno de los titulares registrales quien a su vez fue heredero de su esposa -la otra titular registral-.

La registradora suspende la inscripción por falta de tracto sucesivo, al no haber tenido acceso al Registro los títulos en cuya virtud dichos transmitentes adquirieron el dominio de la finca vendida.

2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito

hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

3. En cuanto al citado requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido.

Ahora bien, hay que aclarar que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente.

En estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador. En este sentido, la ya clásica Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 1946 reconoce que «las excepciones al mismo principio que han encontrado acogida, especialmente en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se refieren más bien al aspecto formal o adjetivo de cierta clase de asientos que al sustantivo o material de las transmisiones en ellos contenidas, en cuanto el texto de 1909 y el reformado, estiman innecesaria la previa inscripción a favor de personas cuyo consentimiento o actuación son indispensable, pero sin privar al registrador de la facultad de calificar la capacidad de las mismas, la legitimación de los actos y el enlace de las sucesivas transferencias».

4. Como ha quedado expuesto, en el presente caso los vendedores son los únicos herederos de uno de los titulares registrales quien a su vez fue heredero de su esposa - la otra titular registral-. Y la registradora expresa en su calificación que no se trata de ninguno de los supuestos de excepcionalidad del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que en realidad existen dos transmisiones y no se ha otorgado la necesaria escritura de partición de herencia.

Este argumento no puede ser mantenido. El penúltimo párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas». Según la doctrina, este párrafo está haciendo referencia al derecho de transmisión, supuesto en

que un heredero fallece sin aceptar ni repudiar la herencia del causante y en el que según la jurisprudencia y doctrina moderna existe una sola transmisión.

En este sentido debe recordarse, una vez más, que el artículo 1006 del Código Civil establece que «por muerte del heredero sin aceptar o repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía».

El supuesto de hecho contemplado prevé un primer fallecimiento -el del llamado causante- seguido de la muerte de uno de sus herederos -el denominado transmitente- que no emite declaración de voluntad (ya sea expresa o tácita) aceptando o repudiando su cualidad de heredero, facultad la cual se transmite a los suyos propios -los conocidos como transmisarios-.

Históricamente, se ha debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a su aceptación en la condición de heredero o su repudiación.

En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».

Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 26 de marzo y 11 de junio de junio de 2014, y más recientemente de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018. Esta última, consideraba en la línea antes señalada que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante. Como ha dicho la mejor doctrina, para reconducir esta cuestión, en lugar de centrarnos en el tema de la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios son llamados a la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y solo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos».

Con base en lo expuesto queda justificado el tracto abreviado sin necesidad de otorgamiento de ninguna otra escritura.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 25 de abril de 2018.-El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.