

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6159 *Resolución de 19 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 Almansa por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. M. D. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Almansa, doña María del Carmen Miquel Lasso de la Vega, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de octubre de 2017 por el notario de Almansa, don Ignacio Javier Torres López, con el número 1.026 de protocolo, se formalizaron las operaciones de la herencia causada por don J. D. V. A efectos de este expediente, interesa hacer constar que la finca señalada como número 11 del inventario es una mitad indivisa de un edificio, pendiente de inscripción, estando inscrita la finca de procedencia con el número de finca registral número 8.063. Al causante le pertenecía este porcentaje con carácter privativo por herencia de su padre en virtud de escritura autorizada el día 5 de marzo de 1983 por el notario de Caudete, don Juan José Álvarez Valeiras, pendiente de inscripción.

II

Presentada dicha escritura el día 29 de noviembre de 2017 en el Registro de la Propiedad de Almansa, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Almansa Visto por doña Carmen Miquel y Lasso de la Vega, registradora de la Propiedad de Almansa -Albacete-, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I.-El precedente documento objeto de la presente calificación, de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecisiete, de Notario de Almansa D.º Ignacio Javier Torres López número de protocolo 1.026, presentado el veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, bajo el asiento 1.026 del Diario 97, por el que se adjudican por herencia varias fincas radicantes en este distrito hipotecario. II.-Dicho documento ha sido objeto de calificación desfavorable: La mitad indivisa de la finca inventariada con el número once no consta inscrita a nombre del causante, ni puede practicarse la inscripción de los títulos intermedios a fin de reanudar el tracto sucesivo interrumpido. La primera inscripción de la finca 8.063 de Alpera pertenecía a tres hermanos por terceras partes y pro indiviso. Del historial registral de la finca se desprende que la división material de la misma, en escritura pública otorgada el 15 de noviembre de mil novecientos sesenta y dos, no tuvo acceso a este Registro. Por lo que la finca relacionada continuó siendo titularidad de los propietarios iniciales por terceras partes pro indiviso. Sobre esta finca se practicó anotación preventiva de embargo por deudas de uno de los copropietarios en 1.963, dando lugar a la adjudicación a un tercero en 1.965 sobre esa tercera parte. Al ser esta la situación existente, tampoco pudo inscribirse la adjudicación de la finca resultante de la división de D.º P. D. V., ni puede

ahora practicarse la inscripción solicitada por óbito de D.º J. D. V. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: -Artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y no pueden, por tanto, modificarse sin acuerdo de todos los titulares o resolución judicial que así lo determine, y 20 de la Ley Hipotecaria, principio de tracto sucesivo. -Artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Principio de fe pública registral y protección del tercero hipotecario. III.–De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado (...) En su virtud, Acuerdo Suspende, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...) Almansa, 14 de diciembre de 2.017 (firma ilegible) Carmen Miquel Lasso de la Vega».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. D. M. interpuso recurso el día 23 de enero de 2018 mediante escrito en el que alega los siguientes argumentos: «(...) En primer lugar, es necesario aclarar que la finca inventariada pertenecía a tres propietarios, no hermanos como se indica de forma errónea en el acuerdo impugnado, y que tal y como se comprueba en la documentación que se adjunta, se realizó una división material de la misma, sin que dicha escritura fuera presentada en el correspondiente Registro. Tal y como se indica en el acuerdo de la Registradora de la Propiedad de Almansa sobre dicha finca se practicó anotación preventiva de embargo por deudas de uno de los copropietarios, más concretamente deudas contraída por D. J. C. G., dando lugar a la adjudicación a un tercero en 1965 sobre esa tercera parte, es decir la parte perteneciente a D. J. C. G., y no sobre las restantes partes pertenecientes a D. P. D. V. Lo que no se indica y se obvia en el acuerdo objeto de impugnación, siendo ello un hecho registral trascendental, es que dicha tercera parte que se adjudicó a un tercero nos consta que ha sido inscrita en su registro a los herederos de quien contrajo la deuda, D. J. C. G. Para acreditar este extremo se ha solicitado al Registro de la Propiedad de Almansa con fecha 11 de enero de 2018, certificación literal de la finca n.º 20417, ayuntamiento de Alpera, libro 03, tomo 1652. Dada la preclusión del plazo para interponer el presente recurso y al no haber recibido todavía respuesta del referido registro se interesa que por la D.G.R.N se tenga por designado los archivos del Registro de la Propiedad de Almansa o se solicite esta documentación al mismo, sin perjuicio de que una vez sea recibida la certificación literal solicitada sea aportada para la resolución de este recurso (...) anterior a la solicitada, del libro 03, tomo 1652, ayuntamiento de Alpera, Registro de Almansa, donde aparecen las inscripciones en la finca n.º 20417. Se

puede verificar que dicho inmueble tiene las mismas características tanto de superficie, lindes, ubicación y titularidad que la tercera parte adjudicada a D. J. C. G. en la escritura de división material. Destacar que uno de los lindes, izquierda J. D. V., se trata de la finca objeto de este recurso, correspondiente a las 2/3 partes de P. D. V. de la escritura de división material (...) Por tanto, resulta totalmente incongruente y no ajustado a derecho, por ser contrario al principio de igualdad, que habiéndose ya inscrito en ese Registro una tercera parte de la finca, precisamente la que tenía una anotación preventiva, no se nos permita a los titulares de las otras 2/3 partes hacer la inscripción de la misma, que se encuentran además libre de cargas, tal como se hizo en su día con la tercera parte que si contrajo la deuda».

IV

La registradora de la Propiedad, mediante escrito de fecha 24 de enero de 2018, elevó el expediente con su preceptivo informe a este Centro Directivo.

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 de 2010, 25 de agosto de 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 de 2016 y 3 y 10 de abril y 19 de julio de 2017

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible la transmisión de la mitad indivisa de una finca mediante una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencia habida cuenta de que dicha finca consta inscrita a favor de persona distinta del causante.

2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, las Resoluciones de 10 de abril y 19 de julio 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 la finca transmitida inscrita 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 Española, 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 causante de la herencia presentada a inscripción, no cabe acceder a esta 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).

En el presente caso, para poder inscribir la adjudicación de la nuda propiedad y el usufructo de la mitad indivisa de la finca inventariada con el número 11 objeto del presente recurso, es preciso que se presente al Registro la citada escritura de división material de dicha finca de fecha 15 de noviembre de 1962 así como la referida escritura de fecha 5 de marzo de 1983 en la que se adjudica una participación al padre del causante.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 19 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.