

13705 *RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por los hermanos García Parellada y García Romero, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 14, de Zaragoza, a inscribir una escritura de aceptación de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Margarita Pomar García, en representación de los hermanos García Parellada y García Romero, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número catorce de Zaragoza, doña Esmeralda Pascual Chercoles, a inscribir una escritura de aceptación de herencia.

Hechos

I

Por escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, don Francisco de Asís Sánchez-Ventura Ferrer, el día doce de Julio de 2004, bajo el número 4605 de su Protocolo, Don Ignacio de Loyola García Parellada, actuando en nombre propio y en representación de, doña M.^a Victoria, doña Esperanza, doña M.^a Teresa, doña Ana María, doña M.^a del Rosario, don Alfonso María de la Salud García Parellada, así como doña Mónica-Pilar, doña Berta, don Víctor, y don Rafael García Romero, aceptaron a beneficio de inventario (conforme a lo previsto en el artículo 27,2 de la Ley Aragonesa 1/1999 de sucesiones) la herencia de doña Cristina García Marco.

La causante, doña Cristina García Marco había fallecido en Zaragoza el día 20 de Agosto de 2003, bajo testamento otorgado el 21 de marzo de 1988, ante el que fue Notario de dicha Ciudad, don José Andrés García, bajo el número 1275 de su Protocolo, en el que entre otras cláusulas, se decía: «Primera.—Amplia su filiación declarando. Y que por su estado de soltera, carece de herederos forzosos; Segunda.—Instituye herederos por partes iguales a sus trece sobrinos, don Francisco Javier, doña María Victoria, doña María Teresa, doña Esperanza, don Ignacio, doña Ana María, doña María del Rosario, don Alfonso García Parellada; don Augusto, doña Blanca Pilar, don Fausto, don Carlos y doña María Pilar García Regart».

A su vez el heredero don Francisco Javier García Parellada, había fallecido en Logroño el 13 de Enero de 2001, sucediéndole ab intestato sus hijos doña Mónica, doña Berta, don Víctor y don Rafael García Romero por iguales partes, según acreditaron con acta de notoriedad autorizada el 3 de Agosto de 2001 por el Notario de Logroño, don Miguel Ángel Atance Posadas, bajo el número 206 de su Protocolo.

Los comparecientes en la escritura de aceptación de herencia a beneficio de inventario objeto del presente recurso (que no son todos los herederos llamados, ya que no concurren los hermanos García Regart) hacen constar «que en tanto en cuanto no se proceda a la liquidación de la herencia con los demás herederos no concurrentes a este acto, el derecho aceptado por cada uno de ellos sobre los bienes de la causante, o la cuota hereditaria por cada uno aceptada es la siguiente: Cada uno de los hermanos. García Parellada: cuatro / cincuenta y dos avas partes; Y cada uno de los hermanos. García Romero: una / cincuenta y dos avas partes».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 14 de Zaragoza fue objeto de la correspondiente calificación perfectamente ordenada en hechos y fundamentos de Derecho, de la que resulta que: «Se deniega la inscripción del precedente documento, por el siguiente defecto: La inscripción de bienes o partes indivisas de los mismos que se adjudiquen a cada heredero no existiendo partición efectuada por el testador o contador-partidor requiere la partición realizada con el consentimiento unánime de todos los herederos. La simple aceptación de la herencia realizada por alguno de los llamados no constituye un acto particional, ni atribuye una titularidad dominical sobre bienes concretos o cuotas indivisas de los mismos, conforme a los artículos 14,2 Ley Hipotecaria y 80a) Reglamento Hipotecario y 50 de la Ley de Sucesiones de Aragón, y que en la propia escritura calificada se contiene la cautela del carácter abstracto de la aceptación realizada «en tanto en cuanto no se proceda a la liquidación de la herencia con los demás herederos no concurrentes».

III

La calificación denegatoria fue notificada a la recurrente, como presentadora del documento, el 27 de Septiembre de 2004, solicitándose al amparo del artículo 275 bis de la LH y RD 1039/2003 de 1 de Agosto, la designación de Registrador sustituto, correspondiendo a don Javier Hernanz Alcaide, titular del Registro de la Propiedad de Pina de Ebro, quien confirmo la nota

de calificación el 18 de Octubre de 2004, notificada a don Ignacio García Parellada (mandante de la recurrente) el día 20 de Octubre.

IV

La Letrada Doña Margarita Pomar García en nombre y representación los hermanos García Parellada y de los hermanos García Romero, por escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y ss de la Ley Hipotecaria, interpuso recurso contra la calificación negativa, basándose en que siendo la causante de vecindad civil aragonesa y rigiéndose su sucesión por la Ley 1/1999 de Sucesiones por causa de muerte, de la Comunidad de Aragón, se han de aplicar tales normas, y a tal consideración: el artículo 27 de ésta permite que «si son varios los llamados a la herencia cada uno de ellos puede aceptarla o repudiarla con independencia de los otros»; en Aragón a diferencia del Código civil (sic) existe la posibilidad de aceptar herencias con independencia de los demás, razón por la que la Ley y Reglamento Hipotecarios no lo prevén; que el artículo 80 del Reglamento Hipotecario tiene menor jerarquía que la Ley de Sucesiones por causa de muerte de Aragón; que aunque el Art. 50 de la Ley de Sucesiones por causa de muerte en Aragón, otorga al titular de una cuota o porción de herencia el derecho a promover la división de la comunidad ello no es óbice para que la adquisición concreta de la cuota indivisa sobre los bienes de la herencia otorgada testamentariamente tenga lugar con la aceptación y que ésta produzca todos los derechos inherentes a tal adquisición, como es la inscripción en el Registro de la Propiedad; —que en ningún momento la adjudicación queda condicionada a la partición conjunta, con total independencia de que este derecho subsiste y llegado el caso, podría modificar las adjudicaciones indivisas que ahora se han practicado. En suma que el Derecho aragonés prevé la posibilidad de aceptar la herencia cada heredero con independencia de los demás, sin especificar la posibilidad de acceso o no al Registro de la Propiedad y no siendo de aplicación el Código Civil en cuya normativa se basa la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario, habremos de acudir a los principios del Derecho Aragonés, que matizan y aun impiden la aplicación de los preceptos legales ajenos a nuestro derecho cuando responden a principios distintos.

V

El Notario autorizante en su informe señala que ya como se advirtió claramente a la letrada que asesoraba a los otorgantes, y a los propios otorgantes al tiempo del otorgamiento, la escritura no sería inscribible hasta que el resto de los herederos aceptasen sus respectivas participaciones indivisas, y que sin perjuicio de que la aceptación realizada tuviese validez a otros efectos tanto sustantivos como procesales, sin embargo a efectos registrales no podría inscribirse hasta la mencionada ratificación por los ausentes.

VI

La Registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo mediante escrito de 16 de Noviembre de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos, el Estatuto de Autonomía de Aragón, la Disposición Adicional Séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los artículos 27, 28, 50 y la disposición final primera de la Ley 1/1999 de Sucesiones por causa de muerte en Aragón, el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, 1058 y 1059 del Código Civil, artículo 80 del Reglamento Hipotecario.

Primero.—Se presenta en el Registro una escritura de aceptación de herencia de una ciudadana de vecindad civil aragonesa, otorgada solo por once de los dieciséis llamados, pretendiéndose que dicha escritura cause inscripción en el Registro de la Propiedad, a favor de los aceptantes por sus respectivas cuotas indivisas, lo que deniega la Registradora, por entender que la aceptación unilateral por alguno de los herederos no constituye acto particional ni atribuye titularidad dominical sobre bienes concretos o cuotas indivisas de los mismos, por lo que no es susceptible de inscripción.

Segundo.—La primera cuestión que debe abordar esta resolución, es la de la competencia misma para resolver este recurso.

En nuestro actual sistema legal (cfr. Disposición Adicional Séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo. 324 del Ley Hipotecaria), para que el conocimiento del recurso contra la calificación registral corresponda a los órganos jurisdiccionales radicados en la respectiva Comunidad Autónoma, deben concurrir cumulativamente dos elementos o circunstancias, que la calificación negativa del Registrador de que se trate esté basada en normas de Derecho Foral y que el conocimiento del recurso gubernativo esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los

órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro correspondiente.

En el caso objeto de recurso, no concurre el segundo de los elementos mencionados, por cuanto el Estatuto de Autonomía de Aragón, tras la reforma llevada a cabo por la ley Orgánica 5/1996 de 30 de diciembre, elimina la anterior referencia incluida en su anterior artículo 29.1 e) de atribuir a los órganos jurisdiccionales de Aragón, la competencia para conocer de «los recursos gubernativos sobre calificación de documentos referentes al Derecho Civil aragonés, que deban tener acceso a los Registros de la Propiedad».

En consecuencia, corresponde a esta Dirección General la competencia para resolver este recurso.

Tercero.—Entrando en el fondo de la cuestión planteada, el punto objeto de debate es determinar si el artículo 27 de la Ley 1/1999 de Sucesiones por causa de muerte de Aragón al regular la aceptación de la herencia atribuye, como pretende la recurrente, a cada uno de los aceptantes, y aunque no concurren todos los llamados, una cuota indivisa de la masa hereditaria, directamente inscribible en el Registro de la Propiedad, o si por el contrario como opina la Registradora y el propio Notario autorizante, sin perjuicio de los efectos sustantivos y procesales que la aceptación de los interesados pueda provocar, desde el punto de vista registral se exige la concurrencia simultánea o sucesiva de todos los llamados.

Cuarto.—El Derecho sucesorio aragonés, tiene unas profundas raíces germánicas, que influyeron también notablemente en la codificación civil común, y ambos ordenamientos presentan similitudes en materia sucesoria, hasta el punto de que en la propia exposición de motivos de la Ley 1/1999 Sucesiones por causa de muerte, puede leerse «...El Código Civil seguirá siendo supletorio en materia de sucesiones por causa de muerte, pues la Ley no trata de excluir su aplicación entre nosotros. En realidad, los juristas aragoneses se sintieron en el siglo XIX coautores del Código Civil y ni entonces ni ahora mostraron rechazo al mismo o suscitó éste su repulsa...»

Por ello, en ambos ordenamientos, cabe la aceptación separada por los llamados, pero en ambos también se exige la concurrencia de todos para convertir el derecho hereditario abstracto, en un derecho concreto sobre los bienes del caudal hereditario, susceptible de ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad. De ahí la clara dicción del la Ley 1/1999 de Sucesiones por causa de muerte, de la Comunidad de Aragón, que permite en su artículo 27 «si son varios los llamados a la herencia cada uno de ellos puede aceptarla o repudiarla con independencia de los otros», y el Art. 50 que otorga al titular de una cuota o porción de herencia el derecho a promover la división de la comunidad.

Quinto.—Por otra parte, las disposiciones del Código Civil, resultan supletorias de la Ley Aragonesa, en virtud del sistema aragonés de fuentes reformado precisamente por la disposición final de la referida Ley aragonesa 1/1999 de sucesiones por causa de muerte que da nueva redacción al Título Preliminar de la Compilación de Derecho Civil de Aragón, estableciendo «2. El Derecho civil general del Estado se aplicará como supletorio sólo en defecto de normas aragonesas y de acuerdo con los principios que las informan». Y tal derecho exige por el juego de los artículos 1058 y 1059 del Código Civil, la necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión, para la conversión de su derecho hereditario abstracto, en un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota de calificación.

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 junio de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad número 14 de Zaragoza.

13706 *RESOLUCIÓN de 20 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Valladolid, don Manuel Sagardía Navarro, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 5, de Valladolid, a inscribir una escritura de modificación de constitución en régimen de propiedad horizontal, y extinción de condominio, y su escritura complementaria.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, Don Manuel Sagardía Navarro, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 5 de Valladolid, Doña María José Triana Álvarez, a

inscribir una escritura de modificación de constitución en régimen de propiedad horizontal, y extinción de condominio, y su escritura complementaria.

Hechos

I

El día 4 de marzo de 2004 don Manuel Sagardía Navarro, Notario de Valladolid, autorizó una escritura de modificación de constitución en régimen de Propiedad Horizontal y extinción de condominio. En dicha escritura se hace referencia a una escritura anterior, autorizada por el mismo Notario, de fecha 5 de mayo de 1995, en la que los propietarios en comunidad ordinaria o romana de un edificio constituyen Propiedad Horizontal sobre el mismo y disuelven parcialmente la comunidad, adjudicando los locales en planta baja a diversos propietarios, y los pisos de las plantas altas, en total tres, uno por planta, a todos los propietarios en la misma proporción en que eran dueños del edificio. Dicha escritura consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Por la escritura de 4 de marzo de 2004, se modifica la constitución en Propiedad Horizontal del indicado edificio, expresándose en la misma que «se han realizado obras de modificación del edificio lo que ha originado diferentes modificaciones en la descripción de los diferentes departamentos, así como la conversión de parte de los anteriores elementos comunes en anejos privativos, especialmente se ha habilitado para uso singular el sótano existente en el edificio que no constaba en la descripción primera del mismo». La existencia del sótano se acredita por certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento, con el Visto Bueno del Alcalde. Se añade a continuación que «con el fin de recoger las modificaciones que se han producido en la descripción de los elementos privativos de la propiedad horizontal. Se modifica la descripción de los mismos, entre las cuales se produce la división en dos de los departamentos que anteriormente se describían como únicos en cada planta, así como la cuota de participación en la comunidad, en la siguiente forma...».

En la citada escritura de 4 de marzo de 2004 todos los propietarios del edificio modifican la propiedad horizontal, manteniendo los tres locales en planta baja, con muy ligeras diferencias en la superficie, describiéndose como elementos independientes dos pisos por planta en cada una de las tres plantas, a los que se les incluye como anejo sendos trasteros en la planta sótano. Todos los propietarios acuerdan disolver la comunidad existente entre ellos sobre los pisos y se lleva a cabo adjudicándose a los diversos propietarios o grupos de propietarios los pisos según consta en la escritura, si bien el elemento número siete de propiedad horizontal se adjudica en participaciones indivisas entre los condueños con el fin de completar en la proporción que corresponda la participación de cada grupo de condueños.

Posteriormente el día 13 de octubre de 2004, el mismo Notario autoriza escritura complementaria de la última indicada, en la cual se expresa que fue denegada la inscripción de aquella escritura por lo siguiente: «Falta hacer la declaración de obra nueva, conforme al artículo 45 y siguientes del R.D. 1093/97 de 4 de Julio». Hace constar el Notario autorizante que en la citada escritura, cuya inscripción se deniega, se describía el edificio del que forman parte los departamentos constituidos en propiedad horizontal en la forma exigida por los citados preceptos del R.D. 1093/97; no obstante se procede a efectuar la declaración de obra nueva exigida.

II

Ambas escrituras (de 4 de marzo y de 13 de octubre de 2004) fueron presentadas en el Registro de la Propiedad número cinco de Valladolid, el 27 de octubre de 2004 bajo el asiento 1156 del Diario 42. A las mismas se acompañó certificación expedida por el Vicesecretario General del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, con el V.º B.º de su Alcalde, por la que se reproduce la página n.º 1 del expediente número 5919 relativo a la licencia de obras para la demolición parcial y reestructuración mayoritaria del inmueble.

Dichos títulos fueron objeto de la siguiente calificación:

«El Registrador que suscribe, resuelve no practicar la operación solicitada, por observarse los siguientes defectos:

1. Hechos: ...
2. Fundamentos de Derecho: ...principio de especialidad o determinación; La naturaleza de un contrato no depende de la denominación que le hayan dado las partes STS 31 diciembre 1992, resolución 20 de febrero de 1992.; principio de rogación en el Derecho Hipotecario; Artículo 23 de la Ley de Propiedad horizontal; ...

... Cabe que la extinción de la propiedad horizontal existente se produzca como consecuencia de la rehabilitación del edificio que dé lugar a la formación de fincas independientes diferentes de las que anteriormente existían, en cuyo caso, previa manifestación así por los interesados y