

car las operaciones solicitadas en base a los siguientes defectos: Primero.—No acompañarse certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas que se, tratan de inmatricular en términos totalmente coincidentes con sus descripciones en el título y de las que resulten catastradas a nombre del transmitente o de los adquirentes (artículos 53-7 de la Ley 30/1996 de 30 de Diciembre y 298, apartado 1 del Reglamento Hipotecario), requisito que no se considera cumplido al no coincidir las descripciones del título con las que resultan de las certificaciones catastrales de las que se acompañan fotocopias, las cuales no se pueden considerar documentos auténticos a efectos del Registro (artículo 3 Ley Hipotecaria). Segundo.—Al tratarse de fincas rústicas destinadas a prado y erial, prado y labrado y prado situadas en un término municipal en el que existen inscritos montes demaniales y catalogados de utilidad pública, su inmatriculación requiere previo informe favorable de los titulares de dichos montes (Juntas Vecinales de la Serna, Arenas, San Juan de Raicedo, Santa Águeda, Las Fraguas, Concejo de Ríovaldeiguña, Junta Administrativa de San Vicente de León y Los Llares y Ayuntamientos de Arenas de Iguña y Molledo) así como el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria (artículo 22-1 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre), dicho requisito sólo se cumple parcialmente en cuanto a las fincas inventariadas con los números 1, 2, 3, 6, 7, 9 y 11 al aportarse los informes citados en los hechos, pero faltan los de las demás entidades, así como el de la finca inventariada con el número 17. Contra esta nota cabe los interesados podrán recurrir ante la Dirección General de Los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde su notificación en la forma y según los trámites previstos en los artículos 19 bis, 66 y 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, o bien, impugnarla directamente ante el Juzgado competente por razón de la situación de la finca en el plazo de dos meses contados desde dicha, notificación, siendo de aplicación las normas del Juicio verbal previstas en los artículos 437 y ss. de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, podrá solicitarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo dispuesto en los artículos 18, 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, dentro de los quince días siguientes a su notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que se considere procedente.

### III

Doña Julia Lloredo Álvarez, interpuso recurso contra la anterior calificación, por escrito de fecha 17 de abril de 2007, alegando lo siguiente: que en el presente caso no hay duda de la coincidencia entre las fincas descritas en el título objeto de inscripción y las que constan en las certificaciones catastrales aportadas, ya que el propio título y los otros dos últimos de los que este trae causa, ya recogían la descripción de las fincas y la referencia catastral de cada una de ellas; que las fincas coinciden con las del catastro en cuanto a los datos de situación, denominación e incluso linderos, mientras que en lo que respecta a la superficie existen pequeñas diferencias que no desvirtúan la identificación aludida. Que la aplicación rigurosa del artículo 298 del Reglamento Hipotecario conduce a situaciones injustas cuando no hay duda de que se trata de las mismas fincas. Que es posible aplicar analógicamente el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, en cuanto que las diferencias de superficie no exceden del 10%. Que en cuanto al segundo defecto, la exigencia de informe de las juntas vecinales para la inmatriculación pretendida no es procedente, ya que la ley de montes tan solo lo exige con relación a fincas colindantes con montes demaniales, y las fincas que se pretenden inmatricular ni son montes ni tampoco son colindantes con montes demaniales. El mero hecho de que se encuentren en un término municipal donde existen montes demaniales no justifica la exigencia de esos informes previos.

### IV

El Registrador emitió informe el día 17 de mayo de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; artículo 22.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 298 del Reglamento Hipotecario; y las resoluciones de este Centro Directivo de 5 y 26 de octubre y 3 de noviembre de 2004.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de adjudicación de herencia con relación a determinadas fincas no inmatriculadas. A juicio del registrador las certificaciones catastrales aportadas no coinciden en cuanto a su superficie con la descripción de las fincas en el título y además no se aporta informe favorable de las juntas vecinales

titulares de los montes demaniales de cada término municipal y del órgano forestal de la Comunidad Autónoma.

2. Con relación al primer defecto, debe confirmarse la calificación ya que desde la Ley 13/1996 no cabe inmatriculación de finca alguna en el Registro, si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Lo corrobora el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo que la certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en el título, así como que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o adquirente. La dicción legal —total coincidencia— no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. No cabe interpretar que se da esa coincidencia cuando, tratándose de diferencias de superficie, ésta no exceda del 10%, ya que los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario, se refieren a un supuesto distinto que es la constatación registral de la referencia catastral, y no a la inmatriculación de la finca, por lo que no cabe su aplicación por analogía.

3. Por lo que respecta al segundo de los defectos, no cabe mantener la nota de calificación, ya que el artículo 22 de la Ley de Montes establece que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma. No basta por tanto que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales —como señala la nota de calificación—, sino que es preciso que la finca colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales, cuestión no planteada en la nota impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en cuanto al primer defecto y estimarlo en cuanto al segundo defecto, quedando revocada la nota en cuanto a dicho defecto segundo en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 4 de diciembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 687

*RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Felipa González Gallego, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrent n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una manifestación de herencia y una relación privada de bienes complementaria de la anterior.*

En el recurso interpuesto por doña Soledad Gomis Duyos, en nombre y representación de doña Felipa González Gallego, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Torrent número 1 don Carlos Pérez-Marsa Hernández, por la que se deniega la inscripción de una manifestación de herencia y una relación privada de bienes complementaria de la anterior.

#### Hechos

##### I

Don Manuel Calles Berto falleció en Valencia el día 10 de diciembre de 2004, en estado de casado en segundas nupcias con doña Felipa González Gallego, de cuyo matrimonio no tuvo descendencia, y divorciado de un anterior matrimonio, del que tiene dos hijos, llamados Sergio y Gloria-María Calles Moreno. El causante falleció bajo testamento, último que otorgó, ante el Notario de Alboraya don José María Cid Fernández el 25 de junio de 1996, en el que legó a su esposa el usufructo universal de toda su herencia; en el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones instituyó herederos universales por partes iguales a sus dos hijos, con sustitución a favor de sus descendientes en caso de premoriencia e incapacidad y con derecho de acrecer en su caso. Para el caso de morir sin descendentes

cia instituye heredera a su nombrada esposa. Los hijos y herederos, renunciaron pura, simple y gratuitamente a la herencia de su padre en escritura autorizada por el notario de Torrent don José Luis Domenech Alba el 27 de diciembre de 2004. En escritura otorgada el día 14 de marzo de 2005 ante el Notario de Valencia don Francisco Badía Escriche, doña Felipa González Gallego acepta la herencia a su favor deferida por su esposo don Manuel Calles Berto.

## II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrent número 1 fue denegada la inscripción conforme a la siguiente nota de calificación: «Doña Felipa González Gallego, según testamento no tiene la condición de heredera, por lo cual no puede aceptar la herencia; en todo caso podrá aceptar el legado, ya que en ningún momento ha sido la herencia deferida a su favor. Según el documento presentado y certificado de defunción, en fecha 8 de junio de 2006, falleció el usufructuario don Manuel Calles Andreu, padre del causante cuya herencia se pretende inscribir, siendo así que éste último falleció el 10 de diciembre de 2004, por lo que su padre le sobrevivió. Tras la renuncia de los hijos y herederos del causante el testamento no puede cumplirse y ante la falta de herederos hay que proceder a la apertura de la sucesión intestada y a la designación de heredero que recaerá según ley, en el padre del causante. No se acompaña el título de la sucesión hereditaria que invoca doña Felipa González Gallego, imprescindible para la inscripción. El documento privado (en el que se contiene relación privada de bienes complementaria) no es susceptible de inscripción ya que no se dan las circunstancias previstas en la Ley, por cuanto según se ha expuesto anteriormente la solicitante no es heredera, sino legataria. Fundamentos de Derecho: Artículos 18, 19, 65, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria y artículos 98 a 101 y 107 del Reglamento para su ejecución; artículo 912-3.º del Código Civil; artículos 935 y 937 del Código Civil; artículos 14 y 20 de la Ley Hipotecaria y artículo 79 de su Reglamento. En su virtud acuerdo denegar la inscripción solicitada (...). Torrent a 23 de enero de 2007. El Registrador, firma ilegible».

## III

Contra esta nota de calificación doña Felisa González Gallego interpuso recurso basándose en que el causante falleció bajo testamento en el que le legó el usufructo universal y vitalicio de toda la herencia y si no pudiera tener efectividad ese usufructo universal ordena que se le adjudique en herencia el tercio de libre disposición en pleno dominio además de su cuota legal; asimismo para el caso de morir el causante sin descendencia instituye heredera en el pleno dominio de sus bienes, derechos y acciones a su esposa doña Felisa González Gallego. Al haber renunciado a la herencia los hijos es clara la voluntad del causante de que suceda su cónyuge doña Felisa González Gallego. El Código Civil y la doctrina jurisprudencial han reconocido como regla general en nuestro Derecho que es preferente la voluntad realmente querida a la declarada y que ha de primar la voluntad del testador sobre la literal. Es unánime y pacífica la doctrina de la Dirección General y del Tribunal Supremo de atender a las circunstancias del caso para interpretar el testamento, buscando la verdadera voluntad del causante. Acudir, como hace el registrador, a la sucesión intestada y a través de ella deferir la herencia al padre del causante, hoy fallecido, no sólo es una rígida e innecesaria interpretación, sino también contraria a la manifiesta y clara voluntad del causante.

## IV

El Registrador emitió informe el día 1 de marzo de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 508, 509, 510, 675, 687, 764 y 912 del Código Civil; 14 de la Ley Hipotecaria; 782 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la sentencia del Tribunal Supremo Sala 1.ª de 20 de octubre de 1987 y las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de septiembre de 2003 y 27 de octubre de 2004.

1. El causante había legado a su esposa el usufructo universal de toda su herencia, e instituido herederos por partes iguales a sus dos hijos, con sustitución a favor de sus respectivos descendientes en caso de premoriencia o incapacidad. Para el caso de morir sin descendencia instituyó heredera a su esposa. Los hijos instituidos herederos renunciaron pura y simplemente a la herencia, por lo que la esposa otorgó escritura de manifestación de herencia y relación privada de bienes complementaria, solicitando la inscripción a su nombre en pleno dominio de los bienes del causante en concepto de heredera. El registrador deniega la inscripción

por entender que procede la apertura de la sucesión abintestato, que supondría el llamamiento hereditario a favor del padre del causante.

2. No puede confirmarse la nota de calificación registral. La voluntad real del testador es ley sucesoria (artículo 675 C.C.). Que en la interpretación del testamento debe atenderse fundamentalmente a la voluntad del causante, es también doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 17 de Septiembre de 2003 y 27 de Octubre de 2004). Y en el testamento que sirve de título sucesorio para la partición hereditaria que nos ocupa, es evidente que el testador quiso llamar al cónyuge en defecto de los primeramente llamados, que son sus hijos sustituidos por sus respectivos descendientes para los sólo casos de premoriencia o incapacidad.

3. Dado que no tuvo efectividad la sustitución vulgar prevista a favor de los descendientes, por tratarse de renuncia de los herederos, y no premoriencia o incapacidad, que era lo contemplado en el testamento; que no se trataba de una sustitución sin expresión de casos (que hubiera comprendido también la renuncia ex artículo 774 párrafo segundo C.C.); que no pudo tener lugar el acrecimiento a favor de alguno de los hijos, pese a lo previsto expresamente en el testamento y en el artículo 982.2.º C.C., por haber repudiado todos ellos; y que existe a favor de la esposa no sólo una designación como legataria del usufructo universal sino un expreso llamamiento como heredera en defecto de descendencia debemos entender que la voluntad del causante fue que su esposa sobreviviente fuera heredera en defecto de los primeramente llamados y no su padre, que para ningún caso aparece mencionado en el testamento. Está clara por tanto, la voluntad del causante de designar heredera a la esposa en defecto de los primeramente llamados, y no al padre. Cierto es que al padre del causante le corresponde su derecho a la legítima, pues tiene la condición de heredero forzoso –a diferencia de lo que señala el recurrente–, pero esto es una cuestión no planteada en la nota de calificación.

4. Tampoco la protección de los eventuales descendientes de los hijos llamados a la herencia justifica la apertura de la sucesión abintestato, pues debe tenerse en cuenta que no existe derecho de representación de una persona viva sino en los casos de desheredación o incapacidad (cfr. artículo 929 C.C.) y por tanto no en los de renuncia, por lo que la apertura de la sucesión abintestato en nada favorecería a los descendientes de los herederos repudiantes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 5 de diciembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 688

*RESOLUCIÓN de 10 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Sevilla don Antonio Ojeda Escobar, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla n.º 8 a inscribir la adquisición de determinados mediante adjudicación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Sevilla don Antonio Ojeda Escobar contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla (Registro número ocho), don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, a inscribir la adquisición de determinados mediante adjudicación en pago de deuda.

### Hechos

#### I

En escritura autorizada por el Notario de Sevilla don Antonio Ojeda Escobar el 29 de marzo de 2007 se expone que determinada sociedad civil, integrada por los socios doña Isabel R.B.S., don José R.B.C. y doña María de Gracia S.C., adeuda la cantidad que se indica a determinada sociedad de responsabilidad limitada (en cuya representación interviene, como administradora solidaria la misma señora citada doña Isabel R.B.S.). Y en pago de dicha deuda esas tres personas físicas transmiten a la referida sociedad mercantil una finca urbana y una participación indivisa de otra que les pertenecen. En la misma escritura se expresa que la finca y participación de finca descritas están arrendadas a determinada Fundación, según contrato celebrado el 12 de marzo de 2005.