

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.

## II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla el 6 de septiembre de 2007; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe:

«... Documento presentado con el número 1095 del Diario 101...  
Suspendida la inscripción por los siguientes:

Hechos:

1.º Los que resultan del título presentado.

Escritura de dación en pago de deuda de finca arrendada.

Fundamentos de derecho:

Es preciso que se justifique la notificación fehaciente al arrendatario de esta escritura de dación en pago de deudas, puesto que la dación en pago de deudas es un negocio jurídico en el que media cantidad líquida y en el que cabe la posibilidad de subrogarse en el lugar del adquirente art. 1.521 del Código Civil y art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Aunque la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994 restringe el ámbito de aplicación del derecho de adquisición preferente al establecido sólo al caso de venta, la mayoría de la doctrina entiende la procedencia de ese derecho en todo negocio en el que exista precio, o lo que es lo mismo, posibilidad de subrogarse en el lugar del adquirente (así opinan ... entre otros).

Sevilla, a siete de septiembre del año dos mil siete. El Registrador. Fdo.: Manuel Martín Trincocortas-Bernat.

Contra esta calificación, los interesados podrán: ...».

## III

Dicha calificación fue objeto de notificación al Notario autorizante de la escritura el día 13 de septiembre de 2007; y por escrito con fecha de 1 de octubre de 2007, que causó entrada en el Registro el día siguiente, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación en el que alegó los siguientes argumentos:

Primero.—Análisis del artículo 25.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Según este precepto «en caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes».

La primera cuestión que se plantea es si a la vista de la literalidad del precepto la causa determinante del derecho de adquisición preferente es sólo la venta o también puede entenderse comprendida en el supuesto de hecho de la norma la dación en pago o «cesión solutoria». Como esta última cuestión es objeto de debate en la doctrina, es necesario hacer un análisis de los precedentes históricos del precepto citado y de su tramitación parlamentaria, como elementos que pueden coadyuvar a una interpretación correcta (art. 3.1 del Código Civil).

Los derechos de adquisición preferente, en materia arrendaticia urbana, siempre problemáticos y discutidos, aparecen en nuestro Derecho en la LAU de treinta y uno de Diciembre 1946, modificada por el Decreto-Ley de ocho de Febrero de 1.952. La exposición de motivos de la Ley justificaba su regulación en razones de carácter social, como medio para facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda; y de protección del inquilino frente a posibles abusos del arrendador que tratara de burlar el régimen de las prorrogas forzosas.

La LAU, cuyo texto refundido fue aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, siguiendo los precedentes de la Ley anterior, reconoció los derechos de tanteo y retracto en los siguientes casos:

- a) Venta o dación en pago de pisos, aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros.
- b) Adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común.
- c) Existencia en la finca de una sola vivienda o un solo local de negocio, transmitido por venta o dación en pago.

Esta regulación es el antecedente inmediato del artículo 25 de la LAU actualmente vigente y aún bajo la vigencia de la ley de 1964, la jurisprudencia del Tribunal Supremo osciló entre una inicial interpretación extensiva de estos derechos, como derivados de la «tendencia social y en muchos casos protectorista» de la legislación arrendaticia y otra restrictiva y limitadora de los mismos, pudiéndose citar en este sentido las Sentencias de dos de Abril de 1.985, veinticuatro de Marzo de 1.988, seis de Febrero de 1.991 y Resolución de esta Dirección General de diecisiete de Enero de 1.989.

El carácter polémico del derecho de adquisición preferente se acentuó en los años anteriores a la tramitación del proyecto de ley actualmente vigente y durante su debate parlamentario se produjeron duros enfrentamientos y se presentaron numerosas enmiendas al texto gubernamental

que, al fin, reconoció el derecho de adquisición preferente en su artículo 25.1 antes transcrito.

A diferencia de la regulación precedente, el vigente artículo 25.1 se refiere exclusivamente a la venta como causa desencadenante del derecho de adquisición preferente y hay unanimidad en la doctrina de que quedan excluidos de su ámbito todos los demás supuestos traslativos del dominio (permuta, cesión de vivienda por renta vitalicia, adjudicación de la cosa común arrendada a uno de los comuneros, etc.); las transmisiones a título gratuito (herencia, legado, donación); las donaciones remuneratorias y las aportaciones «in natura» a sociedades.

La única duda surge respecto de la dación en pago o «cesión solutoria» en el sentido de si genera o no derecho de adquisición preferente, porque el Código Civil en su artículo 1.521 y la Ley de 1.964 equiparan la venta a la dación en pago de deuda. No es cierto que haya unanimidad en la doctrina sobre la aplicación del derecho de adquisición preferente en caso de dación en pago, pues los autores que se citan en el escrito de recurso sostienen que «vistos los antecedentes normativos no cabe reputar sino como intencionada, además del hecho de que esta institución del retracto en cuanto es limitativa de la facultad de libre transmisibilidad de los inmuebles debe ser interpretada de forma restrictiva», concluyendo que «el único supuesto de transmisión del dominio que legitima al arrendatario para ejercitar derechos de adquisición preferente es el de la compraventa de la vivienda».

Y para despejar tal duda y demostrar que la dación en pago no puede ser causa del derecho de adquisición preferente es necesario analizar y diferenciar ambas figuras jurídicas.

Segundo.—La dación en pago como figura autónoma y distinta de la compraventa.

La dación en pago no es objeto de regulación específica en nuestro Derecho, pero su admisibilidad esta fuera de toda duda. A ella se refiere el Código Civil (artículos 99, 1337, 1432, 1521, 1636 y 1849), la legislación hipotecaria (artículo 2.3º de la Ley Hipotecaria) y la fiscal (artículo 7.2.A del Texto Refundido del ITP y AJD). Además, el principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) ampara también su admisibilidad.

De la calificación del Señor Registrador de la Propiedad parece deducirse su criterio de que la dación en pago es un negocio jurídico similar a la compraventa. Esta era la concepción clásica que consideraba el crédito como precio del bien dado en pago. Y en este sentido se orientó parte de la doctrina y reiterada jurisprudencia (entre otras, Sentencias del Tribunal Supremo de ocho de Diciembre de 1.966, siete de Diciembre de 1.983, trece de Febrero de 1.989, y ocho de Febrero de 1.996). Sin embargo la doctrina más reciente y varias sentencias del Tribunal Supremo se inclinan por considerar la dación en pago como:

- a) Negocio atípico y convencional, en el que la intención de las partes no es celebrar un contrato de compraventa generador de obligaciones recíprocas, sino solamente extinguir una obligación previa. Además el crédito no tiene los caracteres del precio (art. 1.445 del Código Civil) y la causa del negocio es una «causa solvendi» no una «causa vendendi».
- b) Novación de la obligación por cambio de objeto, por cuya virtud la antigua obligación es sustituida por otra nueva. Esta concepción parece chocar con el artículo 1.204 del Código Civil, al no darse los requisitos exigidos por este precepto para la novación.
- c) Una forma especial del pago o cumplimiento de la obligación, tesis recogida en varias sentencias del Tribunal Supremo que considera la novación como una forma especial de pago, pero nunca como una compraventa. Así cabe citar las sentencias de cinco de Octubre de 1.987, veintisiete de Septiembre de 2.002 y veintuno de Octubre de 2.005. La primera de ellas dice que la dación en pago, aunque guarda analogías con la compraventa y la novación, tiene caracteres propios por su finalidad extintiva de las obligaciones como negocio de pago; es decir, excluye que sea idéntica a la compraventa. La segunda sostiene que «la doctrina mayoritaria, frente a quienes considera la dación en pago como novación, la califica de modalidad o variante del pago» y la tercera que «ni se puede calificar con tanta seguridad la dación en pago como una compraventa; es una forma especial de pago llamada también por influencia de la doctrina alemana «subrogado del cumplimiento» por el que el deudor, con el consentimiento del acreedor, realiza a título de pago una prestación distinta de la debida.

Tercero.—En base a todo lo anteriormente expuesto, se formulan las siguientes conclusiones:

1.ª El artículo 25.1 de la LAU habla solamente de compraventa y hay que entenderlo limitado a ese solo supuesto, en base a los precedentes legislativos y a la propia tramitación parlamentaria del precepto citado. Dada la polémica generada sobre su contenido y el elevado número de enmiendas de que fue objeto y tras un amplio debate, el legislador contempló solamente la compraventa, lo que debe llevar a la conclusión que tuvo en cuenta solamente ese supuesto como desencadenante del dere-

cho de adquisición preferente y que, como consecuencia de ello, quedaban excluidos todos los demás previstos en la legislación precedente.

2.<sup>a</sup> El artículo 25.1 de la LAU debe ser interpretado en sus propios términos, evitando tanto una interpretación restrictiva como extensiva, ampliándolo en este caso a supuestos que el legislador no quiso regular, pudiendo hacerlo. Apoyan esta afirmación dos principios: en primer lugar, que el dominio se presume siempre libre y cualquier limitación o restricción del mismo debe tener su fundamento en una disposición normativa, en la voluntad de los particulares o en una decisión de la autoridad judicial. En segundo lugar, «el retracto arrendatario cae bajo la infamia de la regla «odiosa sunt restringenda» como limitativa del dominio y de la libre contratación». (SSTS de 2 de abril de 1985 y 6 de febrero 1991).

3.<sup>a</sup> La tesis clásica que equiparaba la dación en pago a la compraventa esta hoy totalmente superada tanto en la doctrina como en la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo ya citada. Por ello es necesario concluir que, dada las notables diferencias entre ambas figuras jurídicas, la dación en pago, además de no estar recogida expresamente en la LAU vigente, a diferencia de la anterior, no es causa o supuesto de derecho de adquisición preferente.

#### IV

Mediante escrito de 3 de octubre de 2007, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 5 del mismo mes).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 4, 1158, 1166 y 1520 del Código Civil; la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, especialmente los artículos 9, 10, 14 y 25; 47 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre; 22.2 de Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos; 2 y 18 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de abril de 1985, 6 de febrero de 1991, 30 de junio de 1994, 8 de junio de 1995, 27 de mayo de 2000 y 21 de abril de 2004 (ésta de la Sala Tercera); y las Resoluciones de 17 de enero de 1989, 5 de septiembre de 1991, 24 julio 1995, 18 de enero de 1999 y 16 de octubre 1999, 22 de junio de 2006 y 9, 10, 11 y 12 de julio de 2007.

1. En el supuesto al que se refiere este recurso el Registrador de la Propiedad suspende la inscripción de la transmisión de inmuebles urbanos arrendados porque, a su juicio, habida cuenta del negocio traslativo formalizado –una dación en pago de deuda–, cabe la posibilidad de que el arrendatario ejercite el derecho de adquisición preferente conforme a los artículos 1.521 del Código Civil y 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que considera necesaria la justificación de que dicha transmisión ha sido notificada fehacientemente al arrendatario.

2. La cuestión debatida debe resolverse atendiendo a las siguientes consideraciones:

a) Como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo en alguna ocasión anterior (cfr. las Resoluciones de 18 de enero de 1999 y 9, 10, 11 y 12 de julio de 2007), la dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1.166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (artículo 1.158 del mismo Código).

Se trata de una forma especial de pago por el que el deudor o un tercero, con el consentimiento del acreedor, realiza con finalidad solutoria una prestación distinta de la debida («aliud pro alio»). Y, aunque puedan aplicarse por analogía algunas de las normas de la compraventa, no por ello pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos (cfr., por todas las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2005 y 19 de octubre de 2006).

b) Las normas que regulan el derecho de adquisición preferente del arrendatario en materia de arrendamientos urbanos han de ser objeto de interpretación estricta en cuanto limitan las facultades dispositivas inherentes al dominio de los bienes arrendados (vid. artículo 4 del Código Civil; y las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 febrero 1991, 8 de junio de 1995 y 27 de mayo de 2000; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 5 septiembre 1991, 24 de julio de 1995 y 16 de octubre de 1999).

El artículo 25.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece el derecho de adquisición preferente únicamente para el caso de venta de la vivienda arrendada, por lo que, al no extenderlo el legislador a supuestos distintos al de la venta (como, por el contrario, hace el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), no cabe aplicar dicha limitación legal del dominio

c) Aunque el Preámbulo de la propia Ley expresa que se atribuye al arrendatario el derecho de adquisición preferente para el supuesto de «enajenación» de la vivienda arrendada, lo cierto es que al referirse el articulado únicamente a la «venta», a diferencia del texto anteriormente vigente (el artículo 47 de la Ley de 1964 lo establecía también para el caso de cesión solutoria), indica inequívocamente la intención del legislador de limitar el derecho de adquisición preferente sólo y exclusivamente al supuesto de compraventa.

En la regulación vigente queda patente que la Ley especial no se propone tanto que los inquilinos lleguen a ser propietarios, como la defensa de su condición de arrendatarios (el mismo Preámbulo expresa que el derecho de adquisición preferente «constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda»), lo que, por lo demás, resulta coherente con la posición jurídica que en la Ley se atribuye al arrendatario respecto del plazo de duración mínimo y prórroga del contrato (cfr. artículos 9 y 10, frente a la mayor duración y posibilidades de prórroga forzosa contemplados en la Ley de 1964), así como con el mantenimiento del arrendamiento en caso de enajenación de la vivienda, conforme al artículo 14 de la Ley.

d) Cuestión distinta es que, no obstante la literalidad de la norma del artículo 25.1 de la Ley, deba reconocerse al arrendatario el derecho de adquisición preferente en casos en que la adjudicación en pago constituya un negocio simulado o se trate de un negocio indirecto con propósito de aparentar externamente un realidad jurídica distinta a la venta realmente perseguida por la partes. Pero la apreciación de tales circunstancias excede del ámbito de competencias del Registrador en el reducido marco del procedimiento registral (cfr., por todas, la Resolución de 22 de junio de 2006).

Por todo ello, habrá de concluirse en la improcedencia del defecto que el Registrador achaca a la escritura calificada en el presente caso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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

#### 689

*RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Higinio Pi Guirado, Notario de Vúcar, contra la negativa de la titular del Registro de la Propiedad número 2 de Roquetas a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Higinio Pi Guirado, Notario de Vúcar, contra la negativa de la titular del Registro de la Propiedad número dos de Roquetas, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Vúcar, don Higinio Pi Guirado, el día 25 de abril de 2007 (protocolo 1160), doña Adoración y doña María Dolores Z.M. formalizaron la aceptación y adjudicación de herencia motivada por el fallecimiento de sus padres don Juan Antonio Z.G. (fallecido el 16 de junio de 2005) y doña María Dolores M.C. (fallecida el 16 de septiembre de 2006). Los causantes habían fallecido bajo la vigencia de sendos testamentos –de idéntico contenido– otorgados el 17 de diciembre de 2001, en los cuales cada testador legaba a su consorte el usufructo universal y vitalicio e instituía herederos, por partes iguales, a los tres hijos del matrimonio (las dos otorgantes de la escritura de herencia y su otro hijo Manuel), estableciéndose en el testamento, respecto de los llamados, lo siguiente: «... a quienes sustituye vulgarmente para los supuestos de premoriencia, incapacidad y renuncia por sus descendientes y supletoriamente y para los mismos supuestos, con derecho de acrecer a los coherederos...»

Las dos hermanas, únicas otorgantes de la escritura calificada, manifestaban en ella que su hermano Manuel había fallecido con anterioridad a sus padres (en el año 2003) en estado de soltero y sin descendientes, y