

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**15312** *Resolución de 26 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Benidorm n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el abogado, don I. P. G., en representación de los cónyuges don J. J. P. R. y doña M. S. G. H., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Benidorm número 3, don Enrique Martínez Senabre, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Medina del Campo, doña María del Rosario Burgoa Arenales, de fecha 26 de marzo de 2012, con el número 201 de orden de su protocolo de ese año, por doña A. F. G. como vendedora y los cónyuges don J. J. P. R. y doña M. S. G. H. como compradores, elevaron a público un documento privado de compraventa de una finca situada en Benidorm. En el citado documento privado, -de fecha 1 de agosto de 2008- resulta el estado civil de la vendedora de ese momento, que es el de viuda, lo que se corrobora y mantiene en el momento del otorgamiento de la escritura objeto del expediente. Del Registro de la Propiedad y de la escritura mencionada, resulta que la titularidad de la finca referida, proviene de una escritura de 9 de febrero de 1976 ante el notario de Benidorm, don José Monfort Romero, con número 275 de su protocolo, en virtud de la cual, pertenece por mitad y proindiviso de la vendedora -doña A. F. G.- y a quien se manifiesta en el título objeto de este expediente que fue su esposo, don M. J. E. E. S., que falleció el 23 de enero de 1980. También en la escritura objeto del expediente, se manifiesta que la vendedora en el documento privado que se eleva a público -doña A. F. G.- es dueña de la mitad indivisa por el título referido, y de la otra mitad indivisa por herencia de su esposo don M. J. E. E. S., por lo que es dueña de la totalidad de la finca en pleno dominio, aunque sin acreditarlo documentalmente.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 3 el día 3 de agosto de 2012, y fue objeto de calificación negativa del mismo día, siendo notificada el 9 de ese mes y que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Enrique Martínez Senabre, Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 3 de Benidorm, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, extiende nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de dicha Ley, en base a los hechos y fundamentos de derecho siguientes: Hechos: Primero: Con fecha de hoy y bajo el asiento número 985 del diario 52, se presenta, a las 09:25, escritura otorgada el 26/03/2012 ante el Notario doña María del Rosario Burgoa Arenales, protocolo 201/2012, por la que doña A. F. G. y los cónyuges don J. J. P. R. y doña M. S. G. H. elevan a público contrato privado de compraventa de fecha 01/08/2008, adquiriendo los segundos, para su sociedad de gananciales, el pleno dominio de la totalidad de la registral 1/7936: De la documentación recibida resulta ser presentante del documento P. G., I.. Segundo: La vendedora, Sra. F. G., únicamente es titular registral de una mitad

indivisa, perteneciendo la otra mitad a su esposo, Sr. E., sin que conste inscrita la herencia de éste que se alega en el apartado –título–. Fundamentos de Derecho: Primero: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad. Tercero: El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos. Cuarto: Los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, en cuanto se ocupan de los principios registrales de tracto y de legitimación, por lo que se refiere a lo señalado en el Hecho Segundo. Resolución/Decisión Se suspende el asiento solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados, en tanto no se inscriba el título previo de herencia a favor de la parte vendedora, de modo que resulte titular del pleno dominio de la finca. Notificación: Autoridad e interesado Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada. Prórroga de la vigencia del asiento El asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación de esta nota de calificación. Contra la presente (...). Benidorm, tres de agosto del año dos mil doce (firma ilegible)».

## III

Por medio de escrito de fecha 18 de agosto de 2012, don I. P. G., abogado, en representación de los cónyuges don J. J. P. R. y doña M. S. G. H. –parte compradora– interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «... impugnamos dicha calificación, toda vez que es incierto lo alegado por el Sr. Registrador y aunque documental y registralmente no se justifica la susodicha –Herencia– la realidad jurídica es que el esposo de la vendedora Sr. E. falleció en Salamanca en fecha 23-enero-1980, sin hijos y en estado de casado con doña A. F. G., hace ya mas de 30 años, habiendo instituido verbalmente como heredero de todos sus bienes a su esposa doña A. F. G. (vendedora en la escritura publica de 26-marzo-2012) quien desde entonces viene poseyendo la mencionada vivienda objeto de compraventa, pacíficamente, con justo título y de buena fe (se acompaña certificado del catastro, como documento en acreditación de que ha poseído en concepto de dueño, de forma pública, pacífica y no interrumpida la mencionada vivienda) por lo que resulta de aplicación, en su caso, la prescripción adquisitiva a favor de mis mandantes, arts. 1930 y ss. del C. Civil, en especial el art. 1957 C.C., se acredita lo expuesto mediante la documentación que se acompaña con este escrito y que se adjunta se acompaña documentación referida a la escritura calificada e incorporada a la misma, así como certificado de defunción del titular registral para acreditar su fallecimiento y fecha del mismo y Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, interesando que previos los trámites legales oportunos, y aplicando al presente supuesto, la prescripción adquisitiva respecto al –pleno dominio– por parte de doña A. F. G., se proceda con estimación del presente recurso a la inscripción registral de la totalidad y pleno dominio de la vivienda a favor de los recurrentes...».

## IV

El 11 de septiembre de 2012, se comunica la presentación del recurso al registrador de la Propiedad, y el día 12 de septiembre de 2012, se efectuó mediante correo certificado con acuse de recibo, comunicación a la notario autorizante para que, a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, realizase las alegaciones oportunas. No se ha recibido alegación alguna a la fecha presente.

Mediante escrito con fecha 24 de septiembre de 2012, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1930 y siguientes del Código Civil, en especial el artículo 1957; 9, 18, 19 bis, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 76 y 98 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2003, 26 de abril y 18 de mayo de 2006 y 18 de mayo de 2008.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, en la que concurren las circunstancias siguientes: la finca objeto de la compraventa esta inscrita a favor de dos titulares, de los cuales uno de ellos no prestó su consentimiento en el otorgamiento del documento privado ni de la escritura de elevación a público del mismo, por cuanto había fallecido con anterioridad a esos actos. La vendedora en el documento y en la escritura, manifiesta ser dueña de la totalidad: la mitad indivisa por el título que aparece inscrito en el Registro y la otra mitad indivisa por herencia de su esposo, que es el otro titular registral. La nota negativa de calificación se fundamenta en los principios hipotecarios de especialidad, legitimación y tracto sucesivo, por aparecer la finca inscrita a favor de titular registral que no otorga el documento. Se acompaña con la presentación del recurso, certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última voluntad.

La parte recurrente fundamenta su recurso en la prescripción adquisitiva a favor de la que alega ser propietaria en virtud de una herencia que considera justo título, unida a la posesión pública, pacífica, no interrumpida y de buena fe, desde hace mas de treinta años.

2. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria es claro y no deja lugar a dudas en la interpretación del aspecto que nos ocupa: en el caso de resultar inscrito un derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, el registrador denegará la inscripción solicitada. Para inscribir títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Ciertamente suponen excepciones al tracto sucesivo las mencionadas en el párrafo quinto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Pero en el caso que nos ocupa, no está el contrato privado firmado por uno de los propietarios que es causante, y que es titular según el Registro; ni se trata de venta o cesión a un coheredero de fincas adjudicadas a otros coherederos proindiviso, sino de una venta a extraños; y tampoco se trata de testimonios de autos de adjudicación o escrituras de venta verificadas a nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia. En consecuencia no se trata de ninguno de los tasados casos de excepción al principio del tracto sucesivo mencionados en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

3. Es por esto, que en este caso, se hace necesaria la partición y adjudicación de la herencia del titular registral que no otorgó el documento privado, adjudicándose a los herederos de este los bienes que le correspondían, debiéndose practicar la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ellas las adjudicaciones realizadas. En el caso de haber sido firmado el documento privado por el titular que no lo hizo, bastaría la elevación a público del mismo, pero sería necesaria la acreditación

suficiente de la condición y calidad de quienes son sus únicos herederos, siendo precisa su concurrencia al otorgamiento de esa elevación a público del documento.

Y no se produce en el supuesto de este expediente, ninguna de estas circunstancias, porque además de no haber sido firmado el documento privado por uno de los titulares, lo que ya imposibilita por sí mismo la excepción al tracto sucesivo, tampoco se acredita la condición de quienes son sus herederos, siendo absolutamente insuficiente la presentación del certificado de defunción y del Registro General de Actos de Últimas Voluntades, lo que de conformidad con el artículo 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario, tan solo acredita el fallecimiento y la inexistencia de testamento o cual fue el último otorgado, pero en absoluto quienes son los herederos, para lo que es imprescindible el título sucesorio, bien sea el testamentario o la declaración de herederos abintestato.

4. Respecto al fundamento del recurrente en su escrito, no corresponde al registrador en su función calificador, apreciar la prescripción, en este caso de carácter adquisitivo de una finca registral, quedando en última instancia su conformidad al ordenamiento jurídico, sometido únicamente al control jurisdiccional.

En cuanto a la alegación de la parte recurrente de que ha transcurrido el plazo de la prescripción adquisitiva, el registrador no puede, según reiteradísima doctrina de este Centro Directivo calificar la prescripción, habida cuenta de los limitados medios que puede emplear para realizar su función calificador.

Las exigencias del tracto sucesivo llevan a confirmar también el defecto. Al haberse realizado un acto de disposición o enajenación por persona distinta del titular registral, este o sus herederos o causahabientes no pueden sufrir en el Registro las consecuencias de la indefensión y por estar los asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales, la tangibilidad de los mismos está supeditada a que medie el consentimiento de su titular o sus herederos debidamente acreditados como tales, o en su caso una resolución judicial firme en procedimiento entablado contra los mismos. Fallecido éste, debió otorgarse el documento privado por sus herederos, así como también el otorgamiento de la escritura de elevación a público del citado documento privado. Y aunque en la escritura manifieste la otorgante que es la heredera del titular, debe acreditarlo jurídicamente con el título sucesorio, lo que no se le ha acreditado al registrador.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 26 de noviembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.