

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

**9089** *Resolución de 8 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legados.*

En el recurso interpuesto por don P.L.A., en nombre y representación de doña M.C.G.S., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legados.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Luis Alejandro Pérez-Escolar Hernando, de fecha 30 de junio de 2014, con el número 2.980 de protocolo, rectificada por otra ante el mismo notario, de fecha 4 de febrero de 2015, con el número 447 de protocolo, doña M. C. G. S., por sí sola, otorgó operaciones de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado como consecuencia del óbito de don L. G. S., fallecido sin hijos ni descendientes ni ascendientes ni cónyuge.

Había otorgado testamento abierto ante el notario de Madrid, don José Antonio García de Cortázar Nebreda, de fecha 7 de septiembre de 2005, en el que a los efectos de este expediente resultan las cláusulas siguientes: «Lega a su hermana doña M. C. G. S., en pleno dominio, sustituida en el caso de premoriencia por sus descendientes, la vivienda propiedad del testador sita en Villa del Prado (Madrid), con el terreno que pertenece a la misma, y la huerta propiedad del testador sita en Villa del Prado (Madrid). Sin perjuicio del legado establecido anteriormente, lega a sus sobrinos J. L., Y., M. F. y F. P. G. y B., R. y N. G. G., por iguales partes entre ellos, en pleno dominio, sustituidos en caso de premoriencia por respectivos descendientes, todas las fincas propiedad del testador sitas en Villa del Prado (Madrid), extendiéndose dicho legado con excepción de las legadas a su citada hermana M. C. G. S., en la disposición anterior... instituye heredera a su mencionada hermana doña M. C. G. S., sustituida, para caso de premoriencia, por sus descendientes».

En las escrituras de herencia y su rectificación se describe una de las fincas de la forma siguiente: «1. En el término municipal de Villa del Prado (Madrid).—Urbana.—Vivienda, en la calle (...) en término de Villa del Prado (Madrid). Vivienda sobre rasante con pequeñas construcciones anexas en estado de semiruina... 2. Urbana.—Terreno anexo perteneciente a la finca anteriormente descrita, sito en la calle (...)... Las fincas descritas bajo los números 1 y 2, se describen según el título de la siguiente manera: una casa con doblado, con su semillero, herren, corral, cuadras, bodega, y accesorios en la calle (...)...». Estas descripciones se obtienen partiendo de datos catastrales. Las restantes fincas de inventario, son fincas rústicas y cuentas corrientes y un vehículo.

La escritura de herencia fue otorgada exclusivamente por la heredera que es al mismo tiempo prelegataria de una vivienda sita en Villa del Prado.

## II

La referida escritura de fecha 30 de junio de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias el día 13 de noviembre de 2014 y causó calificación negativa de fecha 30 de noviembre de 2014 y, junto con la rectificación y subsanación de fecha 4 de febrero de 2015, se presentó de nuevo el día 10 de febrero de 2015, siendo objeto de calificación negativa de fecha 24 de febrero de 2015 que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «(...) Hechos y fundamentos de Derecho: 1.º La escritura de subsanación, debe llevar nota de pago, exención o no sujeción por el impuesto correspondiente, o su presentación ante la oficina competente para liquidar el impuesto de sucesiones correspondiente: art. 254 a 256 LH y art. 100.1 Rgto. Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 2.º Con la escritura de subsanación, se entienden subsanados los defectos 1 a 4 de la anterior nota de calificación. Sin embargo no se entiende subsanado el punto 5 de la misma, por cuanto como se dijo en la anterior nota de calificación, el testamento no hace una identificación precisa e indubitada de los inmuebles que se entienden legados a la misma, incluida la propia vivienda que se lega, que permitiría determinar por exclusión todos los demás que serían para el resto de los legatarios, identificación que como también se expresó, no puede realizarse unilateralmente por la heredera como se hace en la escritura de subsanación, sino que precisa la intervención de los demás legatarios reseñados en el testamento, para no interferir en los derechos de éstos. Contra esta calificación (...) San Martín de Valdeiglesias, a veinticuatro de febrero del año dos mil quince (firma ilegible). El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor».

## III

Se solicitó calificación sustitutoria el día 18 de marzo de 2015, que correspondió a la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, doña María José Miranda de las Heras, quien emitió calificación confirmado la de la registradora de San Martín de Iglesias, con fecha 27 de marzo de 2015. Se procedió a su notificación y posterior aclaración con fecha de 13 de abril de 2015.

## IV

El día 14 de mayo de 2015, don P. L. A., en nombre y representación de doña M. C. G. S., interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.- No consta que la registradora haya examinado el contenido del Registro, de suerte que dicho examen permite junto con el resto de la prueba documental determinar que la causante no tenía otras viviendas de su propiedad en Villa del Prado, lo que por exclusión determinaría que los bienes son objeto de legado. Esto conlleva que al no examinar los libros del Registro, su calificación no ha sido fundamentada y de la misma forma ocurre con la calificación sustitutoria que debería haber reclamado los libros del Registro para su debido examen; 2.-El testador declaró en el testamento que su domicilio fue en Villa del Prado, lo que no ha sido tenido en cuenta por la registradora. Esto resulta también, y coincide con la descripción catastral y con el título de propiedad, en los que figura que el domicilio del testador en la finca registral número 7.553. En el Registro y en el Catastro coinciden los linderos de la finca de la propiedad del testador. Del título aportado y del Registro de la Propiedad no resulta en ese término municipal ninguna otra finca urbana a nombre del causante. En consecuencia, existe identidad entre el domicilio declarado en el testamento, el del ante título, el del título sucesorio, la finca urbana descrita, el Registro y el Catastro, y que, por exclusión, no existe otro de naturaleza urbana; Tercero.-En cuanto al «terreno que pertenece a la vivienda», según el testamento, en el Registro es el semillero, herrén, corral, cuadras, bodega y accesorios, que catastralmente corresponde con el número de la calle catastrada y amillarada a nombre del causante. Teniendo en cuenta los números y colindancia con la finca, debe por exclusión tratarse de la descrita en

el Registro como registral 6.512, y Cuarto.–El artículo 81 de la Ley Hipotecaria (sic) permite al legatario, en ausencia de legitimarios, la inscripción del inmueble específicamente el legado en virtud de escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario sin que proceda el cierre registral que se notifica.

V

Mediante escrito, de fecha 26 de mayo de 2015, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 875 a 877, 882, 885 y 886 del Código Civil; 6, 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 81 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2003 y 11 de julio de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado en la que concurren las circunstancias siguientes: la heredera es legataria al mismo tiempo de una vivienda que se identifica así: «...la vivienda propiedad del testador sita en villa del Prado (Madrid), con el terreno que pertenece a la misma, y la huerta propiedad del testador sita en Villa del Prado (Madrid)...»; además, se disponen otros legados en el testamento a favor de otros legatarios, consistentes en todos los bienes inmuebles pertenecientes al testador en la Villa del Prado a excepción de los legados a la heredera-prelegataria; la escritura se otorga exclusivamente por la citada heredera que es también prelegataria, para le entrega de su legado sin la comparecencia de los otros legatarios, respecto de cuyos legados no se hace entrega ni disposición alguna en la citada escritura; de ésta resulta que por sí sola se adjudica vivienda situada en Villa del Prado y la urbana –terreno anexo perteneciente a la finca anteriormente descrita–, que se describe según el título como una casa con doblado, con su semillero, herrén, corral, cuadras, bodega, y accesorios.

La registradora señala como defecto que el testamento no hace una identificación precisa e indubitada de los inmuebles que se entienden legados incluida la vivienda que se lega, que permitiría determinar por exclusión los demás bienes que corresponderían a los demás legatarios; que la identificación no puede ser realizada unilateralmente por la heredera sino que precisa la intervención de los demás legatarios, para no interferir en los derechos de éstos.

La recurrente alega que a la vista del contenido del Registro se puede deducir que no hay otras viviendas propiedad del testador el Villa del Prado por lo que por exclusión debe ser la única que resta en el mismo, que además es el domicilio del testador; que, en cuanto al terreno anexo, dada la colindancia se trata de la finca que se adjudica, y que el legatario de cosa específica, no habiendo legitimarios, puede manifestar por sí solo la entrega del legado junto con el heredero.

En definitiva, la única cuestión de este expediente es si están suficientemente identificados los bienes legados en el testamento a los efectos de su entrega al legatario sin necesidad de la intervención de otros interesados en la herencia.

2. El artículo 81 del Reglamento Hipotecario establece que «la inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de... a) escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada... c) Escritura de entrega otorgada por el legatario... y por el heredero o herederos».

Ciertamente, en el supuesto de este expediente no está el legatario autorizado para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, por lo que no procede el primer apartado del artículo 81 del Reglamento Hipotecario. Pero el legatario es al mismo tiempo heredero por lo que en función del apartado c del artículo 81 procede a la entrega. La registradora señala el carácter unilateral de la actuación. Lo que para evitar la colisión de

intereses exigiría la identificación precisa e indubitada de los inmuebles legados a la misma heredera, es decir, si los bienes que se entregan han sido específicamente legados a la legataria, de forma que no sea necesario una identificación con el consentimiento de los otros interesados que por la elección podrían verse perjudicados en los bienes a que son llamados —en este caso los otros legatarios de los demás bienes inmuebles—.

Este Centro Directivo se ha manifestado sobre esta cuestión de la identificación de la finca legada, en Resolución de 5 de diciembre de 2003, donde recoge el supuesto de las dudas planteadas acerca de la identidad entre el bien que un causante su testamento atribuye a uno de sus herederos a título de prelegado y el bien que se entrega en escritura de «aceptación unilateral de legado» otorgada sólo por el heredero beneficiario. La Dirección General considera que la duda es razonable, si está fundada en la omisión de datos esenciales en la descripción de los inmuebles y en que hay varios en la misma localidad. Pero lo más destacable es que, para el Centro Directivo no resulta suficiente para despejar las dudas un acta de manifestaciones otorgada por distintas personas que afirman tal correspondencia, sino que tendrían que ser los propios interesados en la herencia o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, quienes resuelvan tal discrepancia, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo.

Por lo tanto, siendo razonable una duda que está fundada en la omisión de datos esenciales en la descripción de inmuebles, la cuestión es si los datos omitidos son esenciales o no —teniendo en cuenta además que en el testamento del causante figuran otros legados sobre fincas en Villa del Prado—.

En este expediente, la esencialidad de los datos identificadores radica en que en el testamento no se menciona la numeración y calle de ubicación de la vivienda sino tan sólo que se trata de una vivienda en la localidad de Villa del Prado. La sola mención de la calle bastaría, pero no se ha producido ésta. Además suma que existen otros inmuebles legados a distintos interesados en el mismo término municipal. Por lo tanto, ya existen algunas dudas sobre la identificación y en consecuencia no es indubitada.

La falta de identificación indubitada supone en sí misma duda sobre la identidad absoluta de la finca. Por lo tanto, es suficiente para suspender la inscripción en tanto no se acredite fehacientemente la identidad cuestionada; Y como ha dicho el Centro Directivo en la citada Resolución, «sin que sea suficiente al respecto un acta de manifestaciones otorgada por distintas personas que afirman tal correspondencia, pues, habrán de ser los propios interesados en la herencia o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, quienes resuelvan tal discrepancia, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo».

3. En cuanto a la alegación de la falta de examen del contenido del Registro de suerte que dicho examen permita junto con el resto de prueba documental aportada, determinar por exclusión los bienes objeto de legado, cabe afirmar, que el examen del contenido del Registro forma parte de la calificación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), pero dicho examen, por un lado, se efectúa respecto de las fincas de las que se solicita la inscripción o del archivo si se trata de inmatriculación, y por otro lado, se efectúa en la medida y términos en que de los datos aportados que resultan de los documentos presentados pueda efectuarse una búsqueda efectiva, para lo cual se precisa que se consignen datos indubitados, como titular, localización, parajes, superficies, linderos, referencias catastrales etc. ya que referencias genéricas como las contenidas en el título que aluden a «Vivienda propiedad del testador sita en Villa del Prado», «terreno que pertenece a la misma», o «Huerta», son de imposible identificación, por lo genérico de los términos que comprende, y porque además, dado el principio de voluntariedad de la inscripción en el Registro de la Propiedad que impera en nuestro sistema (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), dichos conceptos absolutamente genéricos, comprenderían además tanto los bienes cuya inscripción en el Registro hubiera promovido el causante a su nombre, como los que pudieran existir al margen del Registro, bien porque nunca se hubieran inscrito a nombre del causante, o bien porque estando inscritos, los hubiera transmitido a un tercero que no promovió la inscripción de su título, por lo que el mero

hecho de que una finca rústica o urbana figure inscrita en el Registro a favor del causante, no la convierte por este sólo hecho en una finca que deba formar parte de la sucesión, ni mucho menos en la que deba ser objeto de una concreta cláusula testamentaria, si el causante no la ha identificado de forma indubitada que permita distinguirla de otras.

Por otro lado, tanto si se trata de inmuebles inscritos como de inmuebles no inscritos, no corresponde al registrador llevar a cabo la identificación de los inmuebles que son objeto de una sucesión -sino que esta determinación corresponde a los interesados en la herencia-, ni mucho menos por tanto cuando son identificados por referencias genéricas.

4. Centrados en el objeto de este expediente, en cuanto a la vivienda objeto del legado, la recurrente considera que está debidamente identificada por el hecho de que según el testamento, el causante tenía su domicilio en número 2 de cierta calle, que es la que el legatario identifica como legada (finca registral 7.553), y por otros datos catastrales, y porque además es la única finca urbana inscrita en el Registro a su nombre. Sin embargo, el testamento sólo contiene una referencia a «la vivienda propiedad del testador sita en Villa del Prado», sin mayor identificación. En principio, dado que es posible que además de esa vivienda, tuviere otras viviendas en propiedad en dicho término municipal, estuvieren inscritas o no, dicha referencia genérica testamentaria es insuficiente para considerar a la finca inscrita como la que fue objeto del legado a la heredera, y no a los demás legatarios, a los que lega el resto de fincas en dicho término municipal. Pero también es cierto que encabeza la descripción con el artículo «la» que puede expresar que es la única vivienda que el causante tiene en propiedad en el término municipal y sumado a que el testamento es del año 2005 y el domicilio del testador en el mismo testamento es el número 2 de dicha calle, parece indicar una identificación en la que se cumple el elemento esencial para la misma.

En cuanto al «terreno que pertenece a la vivienda» y la «Huerta», cuya identificación también realiza unilateralmente la heredera-prelegataria partiendo de datos catastrales y que dice no hay más huerta inscrita a favor del causante que la finca 6.512, es igualmente aplicable el razonamiento anterior pero también es cierto que la finca linda y forma cuerpo con la casa citada del número 2 de calle, por lo que nos encontramos ante la misma tesitura.

En definitiva, en todos los casos existen dudas para la identificación plena pero esto no significa que la identificación testamentaria de los inmuebles objeto del legado no sea suficiente.

En consecuencia, siendo, de acuerdo con una interpretación lógica, y a la vista de las propiedades aparentes del causante, suficiente la identificación de las fincas legadas, no es necesaria ninguna otra acreditación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 8 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.