

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

11903 *Resolución de 23 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Herrera del Duque, por la que se suspende la extensión de una nota marginal preventiva.*

En el recurso interpuesto por don J. L. M. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Herrera del Duque, doña Rebeca Ruz Gómez, por la que se suspende la extensión de una nota marginal preventiva.

Hechos**I**

Mediante solicitud por instancia privada, por persona distinta del titular registral, se solicitaba la constancia de la prórroga de una nota marginal preventiva sobre una finca ubicada en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque.

II

Presentada dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque el día 3 de mayo de 2016, fue objeto de nota de calificación negativa de fecha 25 de mayo de 2016, y reiterada la presentación el día 21 de junio de 2016, bajo el asiento número 736, del tomo 29 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Herrera del Duque Hechos: Se presenta instancia privada suscrita por don J. L. M. A. de fecha 29 de abril de 2016, con asunto: solicitud de nuevo plazo de vigencia para la nota marginal existente sobre la finca registral 1630 del término de Siruela, que ha sido presentada en este Registro el día tres de mayo de dos mil dieciséis, causando el asiento de presentación número 736 del diario 29. Con fecha 25 de mayo de 2016 se emite nota de calificación por la Registradora que suscribe y se envía la documentación al presentante; con fecha 21 de junio de 2016, se recibe el documento mencionado acompañado de instancia suscrita el 17 de junio de 2016 por el citado don J. L. M. A. Asunto: Solicitud de nueva calificación. Fundamentos jurídicos: Al amparo de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece que los Registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados, el Registrador de la Propiedad que suscribe esta nota de calificación, resuelve: Suspender la inscripción del presente documento, por: No procede la prórroga de la nota marginal preventiva dado que no se ha presentado en plazo la providencia judicial que conforme al artículo 163 del Reglamento Hipotecario es el título necesario para que, con justa causa, de determine la prórroga de la misma por 180 días, y por tanto, habiendo caducado dicha nota marginal preventiva, no se puede practicar una prórroga sobre un asiento ya caducado. Artículo 163 del Reglamento Hipotecario que constituye regla especial y aplicable específicamente al asiento practicado no pudiendo tener aplicación ningún precepto general al respecto. El solicitante alega como argumento preceptos relativos a las anotaciones preventivas como el artículo 86 y 96 de la Ley Hipotecaria o en su caso los correspondientes artículos relativos a la anotación preventiva del derecho hereditario 209 del Reglamento Hipotecario, artículo 46 de la Ley Hipotecaria, pero hay que señalar que el bien consta inscrito a nombre del Ayuntamiento de Siruela y por lo tanto fuera del caudal hereditario del causante, presentando un problema de tracto. A lo sumo lo que podría solicitar al Juez, es que libre el correspondiente mandamiento instando al Registrador la anotación preventiva de demanda del procedimiento que tiene iniciado frente al Ayuntamiento, para hacer constar la pretensión del perjudicado. Se acompaña

entre la documentación un escrito privado sin firma legitimada en el que doña C. M. A. cede a sus hermanos la (...) de Siruela. Dicho título no es suficiente para la inscripción de ningún derecho en el Registro, siendo necesario un documento público que justifique su derecho con cumplimiento del principio de tracto sucesivo atendiendo a las titularidades registrales o bien el correspondiente mandamiento del juez solicitando la anotación preventiva de la demanda que presentaron los interesados para iniciar las actuaciones judiciales para defender su derecho sobre la misma. Fundamento de Derecho: Artículo 163 del Reglamento Hipotecario. En relación con la nota redactada citar los artículos 139, 165, 166 y 198 del Reglamento Hipotecario y artículos 42.1, 43.1 y 257 de la Ley Hipotecaria. Esta nota de calificación será notificada al presentante del documento en la forma prevista por el artículo 322 de la Ley hipotecaria, haciéndoles saber que contra la misma (...) Herrera del Duque, a 12 de julio de 2016. La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Rebeca Ruz Gómez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. M. A. interpuso recurso el día 29 de agosto del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) Expone Que aunque en la inscripción existente en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque la finca en litigio: casa sita en (...), finca 1630 en Siruela (Badajoz) a nombre del Ayuntamiento de Siruela, figura como que “consta de una sola planta” (Véase Certificado del Registro de la Propiedad del 22 de marzo del 2016. Folio n.º 13) La realidad es que consta de dos plantas. Véase que en la sentencia 299/15 (...) En el punto 2.º de hechos probados dice: 2.º La vivienda consta de planta baja y de una segunda planta, siendo la titularidad discutida por la familia de la Sra. M. A. debido a lo dispuesto en el testamento otorgado por D.ª C. A. R. con fecha 19/7/2001. Aclaro que D.ª C. A. R. es la madre de los cinco hermanos: J. L., M. S., C., E. J. y C., y esta última: C., es la que efectuó la donación de la planta baja al Ayuntamiento y los otros cuatro hermanos son los que discuten la titularidad. D.ª C. A. R. en el año 1983, por motivos coyunturales que explica en su testamento, (...) (Punto 8. Pág. 4 y 5) hizo una donación condicionada a su hija C. de la casa sita en la (...), sita en Siruela (Badajoz) al indicar por duplicado en la misma: “Doña C. A. R. dona esta finca como anticipo y a cuenta de la legítima que en su día corresponda percibir a la donataria”. Con ello dejó claro desde el principio que no era su intención donarle a su hija C. el total de la casa (...) D.ª C., por su testamento del 19.7.2001 (...) instituye como herederos a sus cinco hijos, y dispone sobre la casa antedicha. Ver apartado 8.º en página 5. “y las declaraciones que sobre la misma se realizaron en su momento fue con el fin de recuperar la casa, y no con la voluntad real de hacerle a su hija C. una donación ‘total e irrevocable’ de la misma” “... por ello se llegó al acuerdo de que la casa sería una casa familiar utilizable por toda la familia y de propiedad compartida”. Y en la página 8 apartado 11.º: “La casa (...) en Siruela (Badajoz) es el único bien que queda por repartir en su herencia, ya que esta casa no se la entregó a su hija C. de forma ‘irrevocable o perpetua’ sino tal y como se señala en la donación ‘a cuenta y anticipo de la legítima’, y desea que a su fallecimiento, la liquidación de este bien se realice de acuerdo con las condiciones de los apartados 12.º y 13.º” Lo expuesto unido al hecho de que en el folio 11 en disposiciones. Primera determina. “Es su voluntad y deseo que su hija C. herede y reciba única y exclusivamente la parte de la legítima que pudiese corresponderle, quedando expresamente excluida del tercio de mejora y del tercio de libre disposición en la herencia de la testadora”. Han hecho posible que C. no haya podido quedarse legalmente con el total de la casa, porque para clarificar este asunto, (de acuerdo con el testamento y la donación condicionada que le hizo su madre en su día “a cuenta de la legítima”), solo hay dos soluciones, o llegar a un acuerdo o un juicio de testamentaría. Fracasados sus intentos donó ilegalmente al Ayuntamiento de Siruela una propiedad harto conflictiva. Sirva de prueba las sentencias condenatorias contra el Sr. Alcalde. Esta tesis de que se hace necesaria la intervención de los Tribunales de Justicia (Juicio de testamentaría y partición de la herencia) para determinar la parte de propiedad que corresponde a cada uno de los cinco hermanos de la casa en litigio y en base a esa sentencia judicial establecer lo que procede o no procede inscribir en el Registro de la Propiedad, fue reconocida y aceptada

por esa Dirección General de los Registros y del Notariado (Su resolución del 6/ septiembre/2013. BOE 14 de octubre de 2013. Final página 83501 y principio página 83502. [...]) Lo cual no fue obstáculo para que en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque se inscribiese la donación de la planta baja a nombre del Ayuntamiento de Siruela. Consideramos que existe una contradicción legal entre la inscripción realizada y lo dictado por esa Dirección General de los Registros y del Notariado, por lo que esta cuestión fue debatida en el juicio oral en el Juzgado de Don Benito. SS.^a señala, a este respecto, en su sentencia 299/15 del 23 de diciembre del 2015 (...) en el párrafo 7.º, punto Segundo de Fundamentos jurídicos “El conflicto o discusión tanto sobre la titularidad de la planta de arriba, como sobre el objeto mismo de la donación o la donación misma son cuestiones que deberán ventilarse en la vía civil” Con lo que SS.^a no solo ponía en duda sobre a quién pertenecía la planta alta, sino también la legalidad de la donación efectuada, al señalar: “son cuestiones que deberán ventilarse en la vía civil” Teniendo en cuenta que todo este asunto de propiedad, posesión y donación tienen como base jurídica el testamento de D.^a C. A. R., madre de los cinco hermanos antedichos, con ese “deberán” SS.^a nos estaba remitiendo al mismo juicio de testamentaría que señalaba esa Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución del 6/septiembre/2013 antedicha (...) Habiendo tenido conocimiento que el Ayuntamiento de Siruela intentaba inscribir la planta alta de la casa en litigio a su nombre, por escrito del 10 de diciembre del 2015 dirigido al Registrador de la propiedad de Herrera del Duque (Folios 1 al 6) le solicitaba “deje sin efecto la inscripción solicitada por el Ayuntamiento de Siruela hasta que los tribunales de justicia dictaminen sobre la donación efectuada por D.^a C. M. A. o, por acuerdo entre los cinco testamentarios o con el Ayuntamiento, se sepa cuál es la parte que de esa casa tiene el Ayuntamiento y cuál es de los otros cuatro hermanos de la donante de acuerdo con el testamento” En fecha 4/enero/2015 he recibido Resolución de calificación del 23/12/2015 (Folio 7) de la Sra. Registradora, denegando la solicitud por mí presentada en base a los Fundamentos jurídicos y argumentos que en la misma expone. No siendo conforme con esta Resolución presenté Solicitud de Nueva calificación de fecha 21/enero/2015 (Folios 8, 9 y 10) en base a los siguientes Fundamentos. Primero.–Señala la Sra. Registradora que “Se presenta instancia privada por don J. L. M. A. solicitando la cancelación de la donación inscrita en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque respecto de la finca Registral 1630”. Apoya la Sra. Registradora su calificación denegatoria en los Artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria. Aquí debe de haber un mal entendido porque: Yo no he solicitado la cancelación de la donación inscrita a nombre del Ayuntamiento de Siruela. Más bien al contrario: lo que solicito es que no se altere lo dicho en dicha inscripción inicialmente: “Casa de una sola planta...” que era tal y como estaba el 19/12/2013. Segundo.–Yo tampoco pido “inscribir o anotar títulos” a los que hace referencia el artículo 20, sino más bien al contrario: que no se anote la inmatriculación de la planta alta a nombre del Ayuntamiento. Por lo que este artículo 20 de LH, no es de aplicación en este caso. Tercero.–El artículo 82 de la LH que nombra la Sra. Registradora se refiere a la “cancelación” de “inscripciones o anotaciones preventivas”. Hago notar que en mi solicitud no pido en ningún momento la “cancelación” de nada inscrito, o la “cancelación” de las “anotaciones preventivas” preexistentes. Mi solicitud solo se centra en la “suspensión provisional de una posible inscripción futura de la planta alta a nombre del Ayuntamiento. “Suspender” no es “cancelar y menos cuando la “suspensión” es provisional, como sucede en la cuestión planteada por esta parte, por lo que el Art. 82 de la LH no es de aplicación en este caso. Véase que en mi escrito lo que solicito textualmente es que “se deje sin efecto la inscripción solicitada por el Ayuntamiento de Siruela hasta que los tribunales de justicia dictaminen sobre la donación efectuada por D.^a C. M. A. o, por acuerdo entre los cinco testamentarios o con el Ayuntamiento, se sepa cuál es la parte que de esa casa tiene el Ayuntamiento y cuál es la de los otros cuatro hermanos de la donante de acuerdo con el testamento. De lo que se deduce, aunque yo no lo haga de la forma protocolaria establecida, que lo que solicito es: que en Nota marginal preventiva se consigne lo expuesto. Una Nota marginal preventiva no es Título de ninguna clase, es simplemente eso: Una Nota que se coloca para evitar o prevenir algo, por lo que solicité que la Sra.

Registradora dictase nueva calificación, teniendo en cuenta lo establecido en la LH sobre las Notas marginales preventivas, los derechos testamentarios y lo dictado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su día y en sentencia de SS.^a del Juzgado de lo Penal de Don Benito, 299/15 (...) así como lo confirmado por el Ayuntamiento de Siruela. La Dirección General de los Registros y del Notariado (Ministerio de Justicia) por Resolución del 6 de septiembre del 2013 (BOE 14 de octubre del 2013, dictamina en las páginas 83501 y 83502: "(...) Est^a claro, por lo dictado en esta Resolución, que los derechos de todos los implicados giran alrededor de lo establecido en un testamento y en consecuencia cuando en ella se dicta: "de forma que solo a través de la reclamación oportuna ante los Tribunales se podrá obtener la resolución judicial que conceda las satisfacciones que correspondan" es indudable que en este caso "la reclamación oportuna ante los Tribunales" se debe realizar a través de un Juicio de Testamentaría. Que la cuestión planteada ha de resolverse a través de un Juicio de Testamentaría es incluso reconocida por nuestro oponente el Ayuntamiento de Siruela, véase que en su escrito de "Proposición de pruebas", del 22 de diciembre del 2015, (...) presentado en el Expediente de Inmatriculación 4/2015, seguido a su instancia en el Juzgado de Herrera del Duque, juicio por el que pretende la inmatriculación de la planta alta de la casa en litigio a su nombre, en la página primera dice: "Primero: En este expediente se reproduce por la familia de la donante del inmueble el intento de obstaculizar la inscripción a favor del Ayuntamiento, que ya tuvo su primer episodio en la inmatriculación de la planta baja en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque. En aquel momento, la instancia que resolvió fue la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, que, como no podía ser de otra manera, dirimió lo pacífico de la inscripción derivando los conflictos familiares al Juicio de Testamentaría correspondiente". En sentencia n.º 299/15 (...) del 23/diciembre/2015 dictada por SS.^a del Juzgado de lo Penal n.º 1 de Don Benito, sobre la casa del asunto, señala en el punto 2.º de hechos probados: 2.º La vivienda consta de planta baja y una segunda planta siendo la titularidad discutida por la familia de la Sra. M. A. debido a lo dispuesto en el testamento otorgado por doña C. A. R. con fecha 19/7/2001" Y en el párrafo 7.º del apartado Segundo de fundamentos jurídicos dictamina sobre esto: "El conflicto discutido tanto sobre la titularidad de la planta de arriba, como sobre el objeto mismo de la donación y la donación misma son cuestiones que deberán de ventilarse en la vía civil". Vía civil que por fundarse en un testamento deberá dilucidarse en un Juicio de Testamentaría. El legislador, consciente de que hacer justicia es también evitar daños injustos o que se desposea a otros de lo que por derecho testamentario u otro les pertenece, establece en la LH y RH la anotación preventiva de las Notas marginales al objeto de evitar que, por desconocimiento del Sr/Sra. Registrador/a del Registro de la Propiedad, se produzca un desafuero contra los derechos de un tercero sobre bienes inscritos en el Registro de la Propiedad en el entreacto que duran los juicios u otras actuaciones legales para aclarar definitivamente la discrepancia existente. Juicios que duran a veces años. Por eso la duración legal de esas anotaciones preventivas es de cuatro a cinco años. Si no existieran esas Notas marginales preventivas el titular registral del bien podría disponer libremente de él e inscribirlo a nombre de otro y éste de otro y éste de otro y así sucesivamente en un injusto bucle sin fin y en donde al final, aunque el recurrente tenga muchos derechos sobre el mismo, le dirán: que como el último adquirente lo hizo de buena fe no procede reclamación alguna, y ¿Ahora qué? ¿A hacer un juicio tras otro contra el causante originario de todo ello, en el que es posible que se reciba o no una compensación económica, pero difícilmente la devolución del bien? Ese aspecto jurídico de la Nota preventiva establecida en la LH y RH para evitar una injusticia, prevención legal, justa y ética, en nuestro caso no se tuvo en cuenta en su día y por eso seguimos solicitando justicia ante los Tribunales, que serán los que decidirán sobre testamento y donación. Por lo expuesto considero: que por lo dictado en Resolución por la Dirección General de los Registros y del Notariado, lo dictado en sentencia por SS.^a del Juzgado de lo penal de Don Benito y por el reconocimiento que hace el Ayuntamiento de Siruela, la inscripción inicial de la casa en litigio no puede alterarse en el Registro de la Propiedad en tanto y en cuanto no se decida en un Juicio de Testamentaría cual es la parte que puede o no puede

inscribirse a nombre del Ayuntamiento de Siruela y cual a nombre de los otros cuatro hermanos de la donante C. M. A. en consecuencia, de acuerdo con lo establecido en la LH para las Notas preventiva marginales y sobre los derechos testamentarios Solicitaba Que por Nota marginal preventiva se anote en el margen de la inscripción existente en ese Registro de la Propiedad, de la finca señalada en el asunto, que no procede cambio registral alguno de la inscripción existente inicialmente hasta que los Tribunales de justicia dictaminen sobre cuál es la parte de propiedad que de esa casa tiene el Ayuntamiento y cuál es la de los otros cuatro hermanos de la donante de acuerdo con el testamento de la madre de la donante, o bien se determine por acuerdo entre los cinco testamentarios o con el Ayuntamiento. En apoyo de lo expuesto adjuntaba la siguiente prueba documental: 1.º–BOE del 14 de octubre del 2013 (...). 2.º–Copia de la sentencia 299/15 dictada por SS.ª del Juzgado de lo Penal n.º 1 de Don Benito (...). 3.º–Copia del escrito de “proposición de prueba” del Ayuntamiento de Siruela (Expediente de dominio. Inmatriculación n.º 4/2015) presentado en el Juzgado de Instrucción de Herrera del Duque el pasado 22 de diciembre del 2015 (...). 4.º–Copia de nuestro escrito del 28 de diciembre del 2015, presentado en el Juzgado de Instrucción de Herrera del Duque, dando contestación al anterior (...) Con ellos se demuestra que las partes están intentado cumplir con lo dictado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Ministerio de Justicia) del 6/ septiembre/2013 (BOE del 14 de octubre del 2013) y lo dictado en sentencia 299/15 por SS.ª del Juzgado de Don Benito, de que el asunto en litigio se tiene que dirimir a través de los Tribunales de justicia. Solo falta que el Registro de la Propiedad nos dé tiempo para que éstos dicten la sentencia que crean concorde con Derecho. De ahí proviene que esta parte curse la presente solicitud, esta vez con firma legalizada. Fundamento de Derecho necesario según señala la Sra. Registradora. En este caso la Sra. Registradora acepta nuestra solicitud por escrito de calificación del 5 de febrero del 2016 (Folio n.º 11 y 12) y procede a inscribir la Nota marginal solicitada (Folio n.º 13). Esta Nota marginal preventiva dice textualmente: “Se practica Nota Marginal Preventiva al amparo del artículo 163 del Reglamento Hipotecario a solicitud de Don J. L. M. A. haciendo constar su petición de que no se proceda a cambio registral alguno en la inscripción existente sobre esta finca hasta que los Tribunales de Justicia decidan cual es la parte de propiedad que de esa casa tiene el Ayuntamiento y cuál es la de los otros cuatro hermanos de la donante de acuerdo con el testamento de la madre de la misma, o bien se determine por acuerdo entre los cinco testamentarios o con el Ayuntamiento. Herrera del Duque a cinco de febrero del 2016”. A solicitud de esta parte la Sra. Registradora por escrito del 6/abril/2016 (Folio 14) confirma que el plazo de vigencia asignado a esta Nota Marginal Preventiva es el establecido en el Art.163 del RH. Esta parte considera que el Art. 163 de RH no es de aplicación al caso planteado y presenta “Solicitud de Nuevo plazo de vigencia” de fecha 29 de abril del 2016 (Folios 15 y 16) y manifiesta su disconformidad fundamentalmente en los puntos segundo y tercero de la misma: Segundo.–No existe concordancia entre el plazo de prórroga concedido, 60 días, y la realidad real y jurídica del asunto a resolver. Que es la siguiente: 1.º–Existe un Expediente de dominio. Inmatriculación 4/2015 (De la finca en conflicto) que se lleva en el Juzgado de Herrera del Duque. Aún pendiente de resolución. 2.º–Una vez que SS.ª dicte resolución sobre este Expediente, si el asunto no queda solucionado, tendremos que ir a un juicio declarativo de dominio en base a los burofax antedichos. 3.º– Si tampoco se soluciona entonces será el momento de ir al juicio de testamentaría. Ha quedado sobradamente demostrado que la opinión a este respecto de la Dirección General de Registros y del Notariado (Ministerio de Justicia) (BOE del 14 de octubre del 2013. Final páginas 83501 y 83502) (...) la de SS.ª del Juzgado de lo penal de Don Benito (Sentencia 299/15 del 23/12/2015) (...) la del Ayuntamiento de Siruela (Escrito del 22/12/2015 – aunque por error figure en el mismo 2014– presentado en el Juzgado de Herrera del Duque, en el Expediente de dominio. Inmatriculación 4/2015) (...) la mía y de mis hermanos, e incluso la expresada por la Sra. Registradora al admitir lo por mi solicitado en nota marginal, es que todo este asunto ha de dirimirse en un Juicio declarativo de Testamentaría. Como demostración de lo expuesto adjunto copia del BOE, Sentencia 299/15 del 23/12/2015 del Juzgado de lo penal de Don Benito, escrito del Ayuntamiento de

Siruela del 22/12/2015 y el nuestro al Juzgado de Herrera del Duque del 28/12/2015, dando contestación al anterior (...). Tercero.—El plazo establecido en el Art. 163 del RH no es de aplicación al caso planteado. Art. 163 del RH... Si pedida una nota marginal que implique adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, cuando no deba verificarse inscripción o anotación, no pudiera efectuarse por algún defecto subsanable del título, deberá extenderse, a petición de parte interesada, nota marginal preventiva, que expresará el contenido del documento presentado, el objeto de la presentación, la circunstancia de haberse suspendido aquélla y los motivos de la suspensión. Las notas marginales preventivas caducarán a los 60 días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta 180 días, por justa causa y en virtud de providencia judicial. 1.º—Esta parte nunca ha pedido “una nota marginal que implique adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos” porque la planta alta aún está pendiente de inscribirse y sobre la planta baja, una vez inscrita, hasta este momento tampoco ha expresado oposición alguna. 2.º—Esta parte nunca ha solicitado que se subsane ningún “defecto subsanable” en la inscripción existente en ese Registro de la finca en litigio: “(...)”, sino más bien al contrario: Que no se altere lo expresado en dicha inscripción, que continúe tal y como estaba el 19/12/2013. 3.º—En el asunto planteado, ni esta parte ni el Ayuntamiento han presentado en el Registro de la Propiedad, para su inscripción, título o documento alguno para inscribir la planta alta, que es la planta en litigio, y que esta inscripción “no pudiera efectuarse por algún defecto subsanable del título”. Mientras no se presente este título, no se sabe si tendrá o no “defectos subsanables”. Aquí lo que existe es un derecho hereditario sobre la casa en litigio en base a un testamento y posterior cesión de C. M. A. de la planta alta o 2.ª, de la misma, a sus otros cuatro hermanos el 2/5/2005 por dos burofax, por lo que no procede que se pueda inscribir la planta alta de la casa en litigio a nombre de ninguna de las partes sin que previamente se dilucide a través de los juicios expuestos, o por acuerdo de las partes, quien es el propietario de esa planta alta. Que estos juicios de testamentaria, u otros declarativos, duran años es de conocimiento general, por ello, para estos casos u otros similares, para evitar la indefensión jurídica del recurrente o recurrentes y la pérdida de sus derechos, el legislador ha establecido la prórroga de cuatro años del Art. 86 de la LH e incluso permite sucesivas prórrogas de cuatro años, consciente de que la duración de este tipos de juicios necesitan ese plazo de cuatro años e incluso superiores para ejecutarse. Sirva de prueba el hecho de que por escrito del 7 de mayo del 2013 esta parte inició este asunto de la testamentaria con ese Registro de la Propiedad y tres años más tarde aún sigue sin resolverse. Igual ha pasado con el juicio que por causa de la casa en litigio hemos tenido con el Sr. alcalde de Siruela que se inició el 24 de junio del 2013 y no se ha resuelto hasta que la Ilma. Audiencia provincial de Mérida ha dictado sentencia en firme n.º 59/2016, el pasado 12 de abril del 2016. A los tres años de iniciado el proceso judicial (...) Igual pasa con el Expediente de dominio 4/2015, iniciado el 18 de febrero del 2015 por Cédula de citación (...) y que, a más de un año después, aún está pendiente de resolución judicial. Por otra parte, nosotros hemos manifestado claramente y en repetidas ocasiones nuestra oposición a que el Ayuntamiento de Siruela pueda inscribir la planta alta de la casa en litigio a su nombre en el Registro de la Propiedad por todos los motivos expuestos. Esta oposición la hemos manifestado también de forma “auténtica” a través de múltiples escritos ante el Ayuntamiento de Siruela, el Juzgado de lo Penal de Don Benito, el Juzgado de Instrucción de Herrera del Duque (Expediente de Inmatriculación N.º 4/2015) e incluso ante ese Registro de la Propiedad de Herrera del Duque (Véase nuestro escrito del 21/1/2016 –por error mecanográfico pone 2015) (Folios 8, 9 y 10). Por lo expuesto considero que en el presente caso no es de aplicación el plazo establecido en el Art. 163 RH, ya que esta parte no ha pedido “una nota marginal que implique adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos. Ni ha presentado título alguno cuya inscripción “no pudiera efectuarse por algún defecto subsanable del título”. Mientras no se presente un título, no se sabe si tendrá o no “defectos subsanables”. El título de propiedad de la planta alta de la casa en litigio no se puede inscribir en el Registro de la Propiedad hasta que los Tribunales decidan de quién es esa propiedad. En consecuencia, los plazos “más breves” de 60, 180 días o de un año no son suficientes para solucionar los

pleitos judiciales a ventilar en este caso, por lo que se hace necesario asignar a la Nota marginal del Asunto el plazo de cuatro años establecido con carácter general en el Art. 86 de la LH.(...). Solicitaba Que asigne a la Nota marginal del asunto el plazo de vigencia de cuatro años establecido en el Art. 86 de la LH a partir del 5 de febrero del 2016 fecha de su resolución. Esta solicitud fue también rechazada por la Sra. Registradora por su escrito de calificación del 22/mayo/2016 (Folio 17). Únicos fundamentos jurídicos: Art. 163 del RH y Art. 18, 19 y 19 Bis de LH. Esta parte presentó "Solicitud de nueva calificación" sobre el plazo de vigencia para la Nota marginal preventiva antedicha por escrito del 17/junio/2016. (Folios 18, 19 y 20). Digo en la misma: I.–El Art. 163 del RH y su homólogo 96 de la LH constituyen una excepción a la regla general de que las anotaciones preventivas caducan a los cuatro años de su fecha. Regulación de carácter general establecida en el Art. 86 de la LH y señalada por la Sra. Registradora en su Nota de calificación al indicar, el "artículo 86 de la Ley Hipotecaria.... prevé la regulación general de las anotaciones preventiva". Habiendo demostrado, en el punto tercero de mi solicitud del 26/abril/2016 (Folios 8 y 9) que el Art. 163 del RH no es de aplicación al caso planteado. (Derecho hereditario) el que la Sra. Registradora lo utilice para denegar mi solicitud y no aplicar el art. 86 de la LH, no procede. II.–La Sra. Registradora señala en su Resolución: "no siendo suficiente la instancia privada con firma legalizada". Pero al no indicarme cuales son los documentos que ella considera que debo aportar provoca mi indefensión jurídica al no poder por mi parte corregir esa falta o defecto por desconocimiento de la misma. Es obligación de la Sra. Registradora indicármelo. Estableciendo a la vez nuevo plazo. Art. 19 de la LH... Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Por otra parte el Artículo 46 de la LH establece... El derecho hereditario cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, sólo podrá ser objeto de anotación preventiva. Esta anotación podrá ser solicitada por cualquiera de los que teman derecho a la herencia o acrediten un interés legítimo en el derecho que se trate de anotar. Si la anotación fuere pedida por los herederos, legitimarios o personas que tengan derecho a e promover el juicio de testamentaría, se hará mediante solicitud acompañada de los documentos previstos en el artículo 16. Artículo 16 de la LH... Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título en el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir. Por mi parte he presentado: Testamento de D.^a C. A. R., madre de los cinco herederos (...). Certificado de defunción de la misma (...). Certificado de última voluntades (...) (cumpliendo con ello los requisitos establecidos en los Art. 76, 77 y 78 del RH) y contrato privado por el que mi hermana C. M. A. nos cedió la propiedad de la planta alta el 2.5.2005. Documentos que considero son lo suficientemente legales, vigentes y válidos para demostrar que la planta alta de la casa en litigio nos pertenece a mí y a mis otros tres hermanos; M. S., C. y E. J. por derecho testamentario y por contrato privado. Art. 14 de LH... El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, Ahora bien, si la Sra. Registradora considera que es necesario algún otro documento ruego me lo haga saber para subsanar esa falta. III.–Como fundamentos jurídicos para su calificación negativa la Sra. Registradora señala: "Al amparo de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. Que establece que los Registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados" Esta parte nunca ha negado a la Sra. Registradora su potestad de decisión en el asunto que he planteado. Prueba, por ello dirijo a ella mis solicitudes. Lo que esta parte solicita es que la Sra. Registradora dicte sus resoluciones teniendo en cuenta el ordenamiento jurídico a aplicar en el caso planteado. A este efecto establece el Párrafo 2.º del Art. 19 Bis de la LH. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación

jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho. E indudablemente el que la Sra. Registradora base “la motivación jurídica” y “fundamentos de derecho” en un “lo califico así porque la Ley me concede el derecho a hacerlo”. No procede. Si las autoridades públicas utilizasen ese argumento, y éste se considerase válido legalmente para la toma de sus decisiones, sin tener en cuenta el resto del ordenamiento jurídico establecido sobre la cuestión planteada o a debatir, la indefensión del ciudadano/a sería total. Los Registros de la Propiedad son organismos públicos que forman parte de la Administración del Estado y los Registradores de la Propiedad son funcionarios públicos: Art. 274 de LH. “Los Registradores de la Propiedad tienen el carácter de funcionarios públicos para todos los efectos legales y tendrán tratamiento de Señoría en los actos de oficio”. En consecuencia sus resoluciones se deben de ajustar, aparte de a lo establecido en la LH y RH, a lo establecido en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a la Ley 7/2007 del 12 de abril del Estatuto Básico del Empleado Público que en su Art. 53.2 señala: “Su actuación perseguirá la satisfacción de los intereses generales de los ciudadanos” E indudablemente el que la Sra. Registradora obvie nuestros derechos de propiedad sobre la planta alta, derechos sobradamente demostrados, no está de acuerdo con el espíritu establecido en este artículo por el legislador. IV.–La Nota marginal del asunto se limita a exponer, única y exclusivamente, en forma escueta lo dictado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Ministerio de Justicia) en su Resolución del 6 de septiembre de 2013 (BOE del 14 de octubre de 2013). (...) Véase esa igualdad o equivalencia. Dice en la Nota marginal: “Se practica Nota marginal preventiva al amparo del artículo 163 del Reglamento Hipotecario a solicitud de don J. L. M. A. haciendo constar su petición de que no se proceda a cambio registral alguno en la inscripción existente sobre esta finca hasta que los Tribunales de Justicia dictaminen sobre cuál es la parte de propiedad que de esa casa tiene el Ayuntamiento y cuál es la de los otros cuatro hermanos de la donante de acuerdo con el testamento de la madre de la misma o bien se determine por acuerdo entre los cinco testamentarios o con el Ayuntamiento. Herrera del Duque a 5 de febrero de 2016” La Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución del 6/ septiembre/2013 (BOE 14/octubre2013, páginas 83501 y 83502) (...) dictamina prácticamente lo mismo. “La constancia registral, de la circunstancia de haber sido hecha la donación como anticipo de la legítima, porque proceda de la misma escritura de donación o, en su caso, la manifestación hecha en ese sentido en el posterior testamento, es una cuestión que se dirimirá en la partición de la herencia. Será en la partición cuando se fijen las legítimas teniendo en cuenta si las donaciones y otras liberalidades efectuadas en vida del causante son o no colacionables y si lo percibido por cada heredero, bien sea a título de herencia o de legado, excede o no, de lo que por legítima le corresponda. En consecuencia, solo a partir de ese momento, en el que se producen los perjuicios ocasionados en los derechos de los legitimarios, es cuando se pueden ejercitar las acciones de preterición, complemento o suplemento de la legítima así como las de colación, imputación y reducción de donaciones u otras disposiciones, de forma que solo a través de la reclamación oportuna ante los Tribunales se podrá obtener la resolución judicial que conceda las satisfacciones que correspondan y mediante ella o la anotación de demanda que proceda, anunciar y publicar en el Registro la pretensión del perjudicado” La Dirección General de los Registros y del Notariado no fija fecha de caducidad o prescripción para lo dictado en su Resolución, ya que ese dictamen no prescribe al girar todo alrededor de una herencia y testamento, y serle de aplicación lo establecido en el Art. 1965 del CC: “No prescribe entre coherederos, condueños o propietarios de fincas colindantes la acción para pedir la partición de la herencia, la división de la cosa común o el deslinde de las propiedades contiguas. Artículo 15.–Párrafo 4.º de la LH Las disposiciones de este artículo producirán efecto solamente respecto de los terceros protegidos por el artículo 34, no entre herederos y legitimarios, cuyas relaciones se registrarán por las normas civiles aplicables a la herencia del causante. Normas civiles aplicables Art. 33 de nuestra Constitución... 1.–Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. Art. 814 del CC: “A salvo las legítimas tendrá preferencia en todo caso lo

ordenado por el testador. Art. 675 del CC... Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador según el tenor del mismo testamento. La Sentencia n.º 222/1004 de la Ilma. AP de Jaén de 7 de octubre de 2004 señala: “En toda disposición testamentaria lo que debe servir de pauta es averiguar lo que en la realidad quiso el testador pues su voluntad es Ley suprema. Ahora bien, existen unas legítimas y estas deben de ser respetadas” Y lo que evidentemente es más claro en el Testamento adjunto. (...) es: 1.º) Que nuestra madre como dueña absoluta de la casa podía donarla a quien quisiera y como quisiera por testamento y 2.º) Su intención de que la casa fuese de sus cinco hijos, no solo de la donante C. M. A. (Párrafo 4.º, punto 8.º folio 5 del testamento) “... por ello se lleso al acuerdo implícito de que la casa sería una casa familiar utilizable por toda la familia y de propiedad compartida”. También la Resolución de la DGRN al señalar: “es una cuestión que se dirimirá en la partición de la herencia”, está estableciendo que la “partición de la herencia” es la premisa previa para determinar lo que corresponde a cada heredero. Lo que ha sido confirmado por STS. STS de 3 de junio de 2004, 17 de diciembre de 2007 y 28 de febrero del 2012 “Hasta que no se efectúe la partición por cualquiera de los medios admitidos en Derecho no adquieren los herederos la propiedad exclusiva de cualquier bien hereditario” STS de 4 de mayo de 2005. “La partición tiene carácter de operación complementaria de la transmisión y es siempre indispensable para obtener el reconocimiento de propiedad sobre bienes determinados” STS de 14.02.2014. “estando pendiente el estado de indivisión hereditaria que precede a la partición y teniendo ésta el carácter de operación complementaria que resulta indispensable para obtener el reconocimiento de la propiedad sobre bienes determinados de la herencia, no cabe admitir un uso exclusivo de un bien hereditario en favor de un determinado particular o coheredero. Por eso, aunque la LH y RH establecen que los derechos hereditarios son inscribibles en el Registro de la Propiedad a través de anotación preventiva, véase que en todos aquellos que hacen referencia a derechos testamentarios o a testamento (LH Art. 14, 15, 16, 26, 42, 46, 49...etc.) (En el RH Artículos 76 a 89, 146 a 152, 166... etc.) no establecen plazo de prescripción para los mismos mientras no se lleve a cabo la partición de la herencia. Art.42 de la LH.–Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente 6.º Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos. Y respecto a la cancelación de esas anotaciones preventivas el Art. 85 del RH, aunque solo lo sea por similitud, por versar sobre nota marginal que afecta a herencia y legitimarios, señala que “Dicha mención caducará de derecho y será cancelada después de cinco años de su fecha”. Mucho más concreto es el Art. 209 del RH, que establece el plazo de vigencia de 4 a 8 años “La cancelación de la anotación preventiva de derecho hereditario tendrá lugar. 1.º Cuando se haya practicado la partición de herencia en los términos expresados en el artículo 83 o cuando la finca o derecho real anotado haya sido transmitido conjuntamente por todos los herederos. En ambos casos, si no hubiere en el Registro asiento que lo impida, se cancelará la anotación preventiva en el mismo asiento en que se inscriba la partición o transmisión sin necesidad de solicitud expresa y extendiéndose al margen de la anotación preventiva la oportuna nota de referencia. 2.º Cuando haya caducado, por haber transcurrido cuatro años, u ocho en caso de prórroga, desde su fecha, según el artículo 86 de la Ley, bien a instancia del dueño o dueños del inmueble, o bien porque deba expedirse alguna certificación de cargas referente a la finca o derecho real anotado, en cuyo caso se verificará de oficio y por nota marginal de caducidad. En ambos supuestos se cancelarán las demás anotaciones que de ella traigan causa cualquiera que sea su origen. Hago notar a la Sra. Registradora los siguientes hechos jurídicos. 1.º) Que la partición de la herencia no se ha llevado a cabo. 2.º) No hay ninguna demanda de litigio en curso por juicio de testamentaría. 3.º) No existe ningún acuerdo sobre la partición de la herencia. Prueba: Es de pura lógica jurídica que si la partición de la herencia se hubiese realizado, o ese litigio de testamentaría estuviese en curso en los Tribunales de Justicia, o existiese acuerdo, yo no estaría haciendo la presente

solicitud. 4.º) La posesión total de la casa nos ha sido concedida por sentencia 59/2016 de la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida (...) al dictaminar en el Punto Segundo del apartado fallo: Segundo. Condenamos al don R. B. P. a entregar a los recurrentes la posesión de la (...)” Aclaro que don R. B. D. es el alcalde de Siruela y actuaba en nombre de su Ayuntamiento, lo que demuestra que para la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida no está nada claro que el Ayuntamiento de Siruela sea el total propietario de la casa y mucho menos su poseedor legal. Esta posesión por nuestra parte de la casa en litigio en base a la sentencia judicial de la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida es mi opinión que debía de haberlo hecho constar en Nota marginal la Sra. Registradora, pero no lo ha hecho. Art. 34 del RH... Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos. Art. 26.2.ª de LH.... Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva. Considero que habiéndose demostrado suficientemente en base a los hechos, fundamentos de Derecho y jurisprudencia expuestos: 1.º–Que los hechos y fundamentos jurídicos en base a los cuales la Sra. Registradora ha denegado mi solicitud no son de aplicación al caso planteado de derecho hereditario por testamento. 2.º–Que los derechos testamentarios pueden inscribirse en nota marginal preventiva en el Registro de la Propiedad a petición de alguno de los herederos. Petición que hemos realizado. 3.º–Que los derechos hereditarios no prescriben como no sean a través de la partición de la herencia o del juicio de testamentaría que corresponda o por acuerdo de las partes y que esta opinión es compartida por la Dirección General de los Recursos y del Notariado, de SS.ª del Juzgado de lo penal de Don Benito, de la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida, e incluso de los interesados. 4.º–Que la condición antedicha (Punto 2.º) ya consta en la Nota marginal inscrita en ese Registro de la Propiedad, faltándole únicamente establecer el plazo de prescripción que le corresponde de acuerdo con lo establecido en el RH y LH. 5.º–Que el Art 209 del RH establece que: “La cancelación de la anotación preventiva de derecho hereditario tendrá lugar: 2.º Cuando haya caducado, por haber transcurrido cuatro años, u ocho en caso de prórroga, desde su fecha, según el artículo 86 de la Ley. 6.º–Que de acuerdo con lo establecido en este Art. 209 del RH, el único artículo que le es de aplicación es el 86 de la LH, ya que es el único que establece ese plazo de cuatro años, o de ocho o más por permitir prórrogas sucesivas. “Caducarán a los cuatro años de la anotación de la misma... podrían producirse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. 7.º–La posesión de la casa nos ha sido concedida a través de decisión judicial de la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida y debe de constar en nota preventiva en la inscripción existente de la finca a que hace referencia, que es la del asunto: En consecuencia No procede, que la Sra. Registradora se niegue a asignar a la Nota marginal del asunto ese plazo que establece el artículo 86 de LH ya que con ello, es mi opinión, que lo que hace es incumplir con lo establecido en el Art. 209 del RH y resto del ordenamiento jurídico establecido para el caso, lo dispuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, de SS.ª del Juzgado de lo Penal de Don Benito, de la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida e incluso lo aceptado por las partes interesadas, Ayuntamiento de Siruela y nosotros, Por lo expuesto Solicitaba Prorrogar el plazo de suspensión de la Nota marginal del asunto en los cuatro años establecidos en el art. 86 de la LH y añadida a esta Nota marginal que la posesión de la casa está en posesión de los cuatro hermanos de la donante C. M. A. por sentencia judicial de la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida. Por resolución del 12 de julio del 2016, notificada el 22 de julio del 2016 (Folio n.º 21) la Sra. Registradora deniega una vez más mi solicitud. Siento tener que ser tan repetitivo, pero me obliga a ello la pertinaz contumacia con la que la Sra. Registradora invoca el Art. 163 del RH, que no es de aplicación en este caso y apoyarse en los Art. 18. 19 y 19 Bis para su toma de decisiones, olvidando u obviando lo que la LH. RH. Jurisprudencia y resto del ordenamiento jurídico establece para el caso planteado de “Derecho hereditario” y lo que es peor, en múltiples ocasiones hace argumentaciones y presenta Fundamentos de Derecho que no proceden en el caso planteado, o están fuera del contexto del asunto

debatido. Veámoslo: 1.º–Señala en su resolución del 12 de junio del 2016 (Folio n.º 21) “habiendo caducado dicha nota marginal preventiva, no se puede practicar una prórroga sobre un asiento caducado”. Eso es una tergiversación de la realidad jurídica existente en este caso. Véase que en su escrito del 6 de abril del 2016 (Folio 14) dice textualmente: “Consultada la fecha de vigencia del asiento conforme a los 60 días señalados, el programa Expertos (programa conforme al cual trabajan la mayoría de los Registros de la Propiedad de España) nos fija como fecha de caducidad el día 4 de mayo del 2016”. Antes de que venciese ese plazo, yo presenté “Solicitud de nuevo plazo de vigencia” el 29 de abril del 2016. (Folios 15,16 y 17). En la que solicitaba la “subsanción” de lo establecido en la Nota marginal inscrita por la Sra. Registradora, al haber ésta aplicado a la misma el Art. 163 del RH en lugar del 86 de la LH. Véase que en el punto tercero empiezo diciendo: “El plazo establecido en el Art. 163 del RH no es de aplicación al caso planteado” “Subsanar” no es anular la Nota marginal preventiva sobre la que se pide esa “subsanción”. Todas mis solicitudes y recurso se centran sobre esa “subsanción” de la Nota Marginal Preventiva inscrita, en consecuencia, mientras no se resuelva, definitivamente, administrativa o judicialmente la “subsanción” solicitada, esta Nota marginal no caduca. Por eso la Sra. Registradora nos da los plazos que establece la Ley para recurrir. Art. 276 y 326 de la LH. Además, no habiéndose extinguido el derecho hereditario que poseemos los cinco herederos de D.ª C. (Art. 1965 del CC) (Por no haberse realizado la partición de la herencia) Derecho hereditario que es la base y fundamento de la Nota Marginal preventiva inscrita y habiendo demostrado en el punto tercero de mi solicitud del 26/abril/2016 (Folios 8 y 9) que el Art. 163 del RH (Para Títulos con “Defectos subsanables”) no es de aplicación al caso planteado: Derecho hereditario, toda la argumentación jurídica que la Sra. Registradora levanta a posteriori, una y otra vez en base a él. para denegar mi solicitud, no procede, carece de base jurídica, porque, –repito, el Art. 163 del RH no es de aplicación al caso planteado. 2.º–Señala en su resolución del 12 de julio del 2016 (Folio n.º 21) “que el bien consta inscrito a nombre del Ayuntamiento de Siruela” Esto es una tergiversación de la realidad registral existente. Reitero lo que ya le he dicho a la Sra. Registradora: que la casa consta de dos plantas y que la única inmatriculada a nombre del Ayuntamiento es la planta baja en una extensión de 100 m². La planta alta, que es sobre la que gira nuestra reclamación y litigio, aunque existe en la realidad, está inmatriculada. Esta planta alta registralmente no existe, no tiene titular registral alguno, es imposible que pueda estar inscrita a nombre del Ayuntamiento ni de nadie mientras que los Tribunales de justicia no decidan a quien pertenece. Dado que ya se ha comunicado a la Sra. Registradora que estamos a la expectativa de que SS.ª del Juzgado de Instrucción de Herrera del Duque se pronuncie sobre el Expediente de inmatriculación 4/2015 interpuesto) Considero que con esta argumentación la Sra. Registradora no quiere, inexplicablemente, esperar a lo que dictamine el Juzgado, por lo que en un acto, a nuestro entender, arbitrario, se anticipa a la resolución del Juez, dictaminando que la propiedad de la totalidad del bien pertenece al Ayuntamiento cuando ni SS.ª del Juzgado de Herrera, ni SS.ª del Juzgado de lo Penal de D. Benito ni esa Dirección General, ni la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida se han pronunciado sobre este asunto, derivándolo a la Vía civil correspondiente, es decir, a un Juicio de Testamentaría. 3.º–Añade.: “y por lo tanto fuera del caudal hereditario del causante” ¿Qué propiedad está fuera del caudal hereditario: la planta baja, o la planta alta, o las dos? No creo necesario repetir toda la legislación y Jurisprudencia señalada en mi solicitud del 12 de julio del 2016 (Folios 18, 19 y 20) demostrativa de que mientras no se haga la partición de la herencia, que en nuestro caso no se ha hecho. “No adquieren los herederos la propiedad exclusiva del bien o de la parte de bien que les corresponda por testamento”. Lo expuesto por la Sra. Registradora en un incierto total, bajo un punto de vista legal, porque en nuestro caso toda la casa sigue incluida en el caudal hereditario de D.ª C. ¿A qué causante se refiere? Porque es nuestra opinión que aquí el único causante de todo este problema lo tiene la donante C. M. A., donante, que como el Testamento de su madre señala, no heredó la totalidad de la vivienda sino que sólo es propietaria de la parte de la vivienda que se corresponda con su legítima, y que en consecuencia hizo una donación ilegítima al Ayuntamiento al realizarla antes de llevarse a cabo la partición de la

herencia de su madre. El Ayuntamiento de Siruela tampoco es el “causante”, porque por haber adquirido el inmueble a “título gratuito” y no de forma onerosa está sujeto a las mismas limitaciones que el donatario: C. M. A. (Art. 34 de la LH). En consecuencia, en este caso prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la donación efectuada por la donante C. Que como ya he demostrado es la que se corresponde con las condiciones existentes en el testamento de su madre. Aunque se haya inscrito. Art. 34 de la LH “Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente. 4.º— Señala: “presentando un problema de tracto”. Pero no indica que parte de la casa presenta ese problema de tracto, deja el asunto indeterminado, porque no olvidemos que la casa consta de planta baja y planta alta. Esta parte considera que el problema de tracto sucesivo lo tienen las dos plantas. El problema de “tracto sucesivo interrumpido de la planta baja proviene del hecho de que la donante C. M. A. no podía donar legalmente la parte de casa que pudiese corresponderle por testamento, por estar su parte indeterminada, incluso e inmersa en el patrimonio hereditario o relicto común a los cinco hermanos. Repito, no podía donarla legalmente mientras no se realice esa partición de la propiedad de la casa que establece el testamento. No existiendo acuerdo o renuncia (Art 49 LH) ni partición de la herencia. (Art. 1965 del CC) el tracto sucesivo de la planta baja está interrumpido y a posteriori se interrumpirá o no de acuerdo con lo que los Tribunales de Justicia determinen sobre la validez o no de la donación en función de los derechos hereditarios que tiene cada uno de los cinco herederos sobre la casa en litigio, por el testamento de su madre D.ª C. Este juicio no se ha celebrado aún. Recuerden que el Ayuntamiento solo tiene sobre la casa los derechos registrales que posee la donante C. (Art. 34 de la LH) Como ya he indicado la planta alta existe en la realidad, pero registralmente no existe, no está inmatriculada, no existe ningún titular registral de la misma. En consecuencia el tracto sucesivo está interrumpido en esta planta alta. Para solucionarlo, de acuerdo con lo establecido en el Art. 200 de la LH: “La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio”, las partes implicadas están llevando a cabo un “Expediente de dominio. Inmatriculación 4/2015” (...) ante el Juez de Primera Instancia del Juzgado de Herrera del Duque. Estamos a la espera de su decisión. La Sra. Registradora, obvia u olvida que por lo dictado por esa Dirección General de los Recursos y del Notariado y SS.ª del Juzgado de lo penal n.º 1 de Don Benito, en sentencia judicial, este asunto de la donación y herencia, se dirimirá en el juicio de Testamentaría correspondiente. En consecuencia la donación es inoficiosa a efectos jurídicos mientras que los tribunales de justicia no dictaminen sobre su validez o no y por ello no es competencia de la Sra. Registradora dictaminar sobre la legitimidad o no legitimidad de la herencia y donación y menos si existe o no infracción del tracto sucesivo hasta que no exista sentencia judicial al respecto. Además si la Sra. Registradora ha reconocido que todo este asunto de testamento y derecho hereditario ha de dirimirse en los Tribunales de Justicia. Véase la Nota marginal inscrita (Folio n.º 13) No procede este tipo de argumentaciones. 5.º—Señala en su resolución del 12 de julio 2016 (Folio n.º 21) que esta parte ha presentado “un escrito privado sin firma legitimada en el que D.ª C. M. A. cede a sus hermanos la (...) de Siruela”, como si nosotros pretendiéramos que en base a él se inscribirá esa planta alta a nuestro nombre en el Registro de la Propiedad. Nada más lejos de ser esa nuestra finalidad. Lo he remitido (...) porque en el escrito presentado en el Juzgado de Herrera del Duque (...) figura como presentado en él. La legitimidad del mismo se decidirá en los Tribunales de Justicia al igual que todo este asunto. Toda la documentación presentada ha sido con el único y exclusivo fin de demostrarle a la Sra. Registradora, por un lado, que este es un asunto de “Derecho hereditario” a dirimir en los Tribunales de Justicia, hecho que ya consta en ese Registro de la Propiedad en nota Marginal Preventiva y, por otro, que se han iniciado acciones judiciales para determinar a quién corresponde como propietario la parte alta de la vivienda y si la donación es o no es válida. 6.º—En su Resolución del 23 de diciembre del 2015 (Folio n.º 7) señala en defensa de su calificación denegatoria los artículos 20 y 82, artículos que como he demostrado en los puntos segundo y tercero de mi escrito de 21 de enero del 2016 (Folios 8 y 9) no

proceden en el caso planteado. Mezcla Títulos y Nota marginales como si fuesen del mismo orden jurídico, lo cual es un incierto legal ya que la LM y RH los diferencia claramente. Ahora en su resolución del 12/julio/2016, (Folio 21) señala como fundamentos de derecho de su resolución los Artículos de la LH 42.1, 43.1 (querrá decir 43 párrafo 1.º, porque el 1 no existe) y 257. ¿Qué tienen que ver estos artículos con su denegación? No hay que adelantarse a acontecimientos judiciales de un futuro más bien lejano. Porque aunque este asunto ya se está debatiendo en el Juzgado de 1.ª Instancia de llenera del Duque: "Expediente de dominio. Inmatriculación 4/2015", hasta ahora los Tribunales de Justicia solo han dictaminado sobre la posesión de la casa (Sentencia 59/2015 de la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida) (...) cuando dictaminen sobre la propiedad y donación, en ese momento, y no antes, será cuando, en base a los artículos que la Sra. Registradora nombra, solicitaremos al Juzgado dicte la Providencia judicial que proceda para que se anote en el Registro de la Propiedad en Nota preventiva esos derechos. Art. 42 de la LH Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente 1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Art. 43 de la LH... En el caso del número 1.º del artículo anterior no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador. También nombra como Fundamento de Derecho los artículos 139, 165, 166 y 198 del RH, que no son otra cosa que la repetición de los artículos de la LH 42.1, 43.1 y 257 antedichos. No proceden. Hay que esperar a que los Tribunales de justicia dicten resolución sobre el caso. Art. 139 del RH... El que propusiere demanda, en los casos a que se refieren los artículos 38 y número 1.º del artículo 42 de la Ley podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva Art. 165 del RH... Toda anotación preventiva que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme. Art. 166 del RH... Solo sirve para determinar cómo se han de practicar las anotaciones preventivas según las circunstancias particulares de cada una de ellas: "Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes:" Art. 198 del RH... Versa únicamente sobre el tema ya expuesto de las anotaciones preventivas por demanda judicial: "Tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta". Hago notar a este respecto que la Nota Marginal Preventiva, por "derecho hereditario", ya está inscrita en el Registro de la Propiedad por decisión de la Sra. Registradora, el que ahora ella pueda dudar de su legalidad, por quebrantamiento en la forma o de la Ley, está fuera de toda argumentación jurídica legal. 7.º-Señala en su Resolución del 23 de diciembre del 2015 (Folio n.º 7) "Se presenta instancia privada por don J. L. solicitando la cancelación de la donación inscrita en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque respecto de la finca Registral 1630". Eso es un incierto total. Nunca, jamás esta parte ha "solicitado la cancelación de la donación inscrita" En su resolución del 22 de mayo del 2016 (Folio 17) dice: "y no una anotación preventiva de demanda de litigio en curso" ¿En qué parte de mi solicitudes he solicitado yo una anotación preventiva de litigio en curso? En ninguna, entonces, a qué viene esta argumentación. Y añade en la misma resolución (Folio 17) "y no siendo suficiente confirma legalizada" Pero sin indicar cuáles son los documentos que tendría yo que presentar para darla validez legal. Aún no me ha comunicado cuáles son. 8.º-La Sra. Registradora no diferencia entre "derechos hereditarios" y Títulos con "defectos subsanables" desde el momento que sigue invocando para justificar su denegación el artículo 163 del RH, que es utilizable solo para el caso especial de Títulos con "defectos subsanables", que no es el caso expuesto, y olvida u obvia el Art. 209 del RH que establece, junto con el Art. 86 de la LH, la vigencia de esas Notas Marginales Preventivas establecidas para el "Derecho hereditario" que es nuestro caso. Es de pura lógica que hasta que no se presente el título de la planta alta para su

inscripción, no se sabrá si tiene o no tiene “Defectos subsanables”. Aún no se ha presentado. 9.º—Es incomprensible, jurídicamente hablando, que habiendo la Sra. Registradora reconocido y aceptado que todo este asunto de testamentaria ha de dirimirse en los Tribunales de justicia (Ver Nota marginal. Folio n.º 13) crea o considere que un Juicio de testamentaria u otro cualquiera se va dirimir en los 60 días que establece el Art. 163 del RH, que además de ser improcedente para el caso planteado, demuestra, al darlo por válido, que la Sra. Registradora desconoce la realidad del tiempo que duran los procesos judiciales en los Juzgados de España. 10.º—También es incomprensible que nombrando el Art. 257 de la LH, después no haga mención alguna a un aspecto tan trascendente sobre la casa como es el hecho de que la posesión de la misma la tengan los cuatro hermanos de la donante C. en virtud de Sentencia Judicial 59/2016 (...) de la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida, cuyo carácter de ejecutoria es indiscutible. Véase que en la misma dice en el punto Segundo de Fallo: Segundo. Condenamos a don R. B. D. a entregar a los recurrentes la posesión de la (...) Art. 257 de la LH...Para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez, Tribunal o Secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias. Es por lo menos sorprendente que un asunto tan simple y fácil de resolver como es el debatido, dado que sobre el mismo ya han dictado resolución esa Dirección General de los Recursos y del Notariado y SS.ª del Juzgado de lo penal n.º 1 de Don Benito y la Ilma. Audiencia Provincial de Mérida, haya tenido que elevarse a esa Dirección General de los Registros y del Notariado porque la Sra. Registradora se ha aferrado a aplicar el Art. 163 del RH, solo válido para Títulos con “Defectos subsanables”, en lugar de aplicar el Art. 209 del RH para “Derechos hereditarios”, que es el caso planteado, y se niega una y otra vez a aplicar lo que la LH, RH, Jurisprudencia y resto del ordenamiento jurídico establecen para el caso planteado, que versa sobre “Derecho hereditario”, por lo que la Resolución dictada no procede, ya que, repito; al dictar resolución sin ajustarse en la misma a lo que la LH. RH. Jurisprudencia y resto del ordenamiento jurídico establecen para testamento y derecho hereditario, su resolución denegatoria no procede, pues la deja reducida con la aplicación de esos Art. 18, 19 y 19 Bis de la LH a un simple “uso arbitrario del propio derecho”. Actuación inadmisiblemente jurídicamente hablando y que roza la ilegalidad».

IV

La registradora suscribió informe el día 7 de septiembre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 38, 42, 46, 86, 198, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 358 y siguientes del Código Civil; 163, 165 y 166 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2002, 15 de octubre de 2008, 6 de septiembre de 2013, 1 de febrero y 8 de abril de 2014 y 9 de julio de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre el posible acceso al Registro –en los términos planteados por el interesado– de una instancia privada bajo ciertas condiciones de hecho:

– En primer lugar, como ha queda anticipado, mediante solicitud privada con firma legitimada ante notario se solicita tomar nota de prórroga de la nota marginal preventiva, tal y como se prevé en el artículo 163 de Reglamento Hipotecario, para los actos que pudieran afectar a hechos inscritos y debieran reflejarse por medio de nota marginal, y existiera algún defecto subsanable en los títulos correspondientes, pero intentando que la duración de la misma no quede reducida a los sesenta o ciento ochenta días hábiles

contemplados en el precepto, sino con el plazo de duración ordinario de las anotaciones preventivas, es decir, de cuatro años.

– En segundo lugar, la registradora de la Propiedad, en su nota de calificación impide la extensión de la nota de prórroga en las condiciones rogadas, al exceder del contenido típico de la nota marginal preventiva, la cual no puede exceder del plazo de vigencia de sesenta días hábiles, sin perjuicio de su prolongación por ciento ochenta días habiendo sido ordenado así en sede judicial.

2. Cabe señalar que la finalidad del solicitante, tal y como ya se resolvió en caso similar, y para el mismo recurrente, en Resolución de 6 de septiembre de 2013 de este mismo Centro Directivo, se instaba –aunque de manera confusa, tal y como ocurre en el supuesto ahora planteado– la práctica de un asiento registral que permitiese proteger los derechos del heredero en relación a un bien incluido en la hipotética masa hereditaria de su causante, por medio de nota marginal, pero que en su caso se identificó como una anotación preventiva de derecho hereditario. Dicho bien había sido donado a otra persona, igualmente interesada en el mismo caudal hereditario, en concepto de anticipo de legítima –tal y como resulta de la escritura de donación y de la inscripción correspondiente– y, con posterioridad, el donatario había procedido a transmitir nuevamente el bien a título gratuito en favor de la entidad municipal del Ayuntamiento de Siruela.

3. Dicha anotación de derecho hereditario, y no la nota marginal solicitada, es el reflejo que podría producirse en los asientos del Registro, a tenor de la intención que, según es posible deducir tanto de la instancia como del recurso, y devendría como final del procedimiento registral tal y como parece querer el interesado, aunque sus planteamientos rogados no tiendan de una manera directa y clara a ello. Por esta razón, sería de desear que el particular en su solicitud privada expresara de manera indubitada la extensión de la anotación de derecho hereditario que los fundamentos jurídicos alegados parecen perseguir. Y ello porque la nota marginal que en primer lugar insta prorrogar no se corresponde con el contenido, finalidad y eficacia de la protección registral que persigue obtener, la cual se conseguiría con la anotación preventiva de derecho hereditario. Esto se deduce del precepto regulador de la indicada nota marginal, el artículo 163 del Reglamento Hipotecario, que de manera literal señala que «si pedida una nota marginal que implique adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, cuando no deba verificarse inscripción o anotación, no pudiera efectuarse por algún defecto subsanable del título, deberá extenderse, a petición de parte interesada, nota marginal preventiva que expresará el contenido del documento presentado, el objeto de la presentación, la circunstancia de haberse suspendido aquella y los motivos de la suspensión. Las notas marginales preventivas caducarán a los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días, por justa causa y en virtud de providencia judicial». La finalidad del precepto, por tanto, es la de permitir un asiento preventivo para el caso de que un título presentado cuya finalidad resulte ser la de practicar una nota marginal no pueda llevarse a cabo por existir algún defecto subsanable. En el mismo sentido, ciertas alusiones plasmadas en el escrito de recurso en relación al artículo 15 de la Ley Hipotecaria, no pueden resultar aplicables al caso que nos ocupa, puesto que como se ha señalado por este Centro Directivo y la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, las afecciones legitimarias carecen de aplicación en las normativas cuya legislación atribuya a los derechos legitimarios la naturaleza jurídica de una «pars bonorum», como es la configuradas en los artículos 806 y siguientes del Código Civil y cuya aplicación –salvo en casos excepcionales como el previsto en el artículo 1056.2 de nuestro Código, no coincidente con el aquí planteado– no permiten la aparición de las afecciones legitimarias que pudieran generar la indicada nota marginal.

4. En todo caso, tal y como ocurrió en la Resolución que concluyó el recurso anteriormente planteado, la práctica de cualquier asiento en los libros del Registro, como imperativo de la proscripción de la indefensión en nuestro ordenamiento jurídico el artículo 24 de la Constitución Española, y en su desarrollo en el ámbito que nos ocupa el artículo 20

de la Ley Hipotecaria impiden que pueda llevarse a cabo la alteración de los asientos practicados en el Registro de la Propiedad sin la intervención del titular del derecho afectado, o bien sin que dicha mutación se haya adoptado en un procedimiento judicial en el que dicho titular registral haya sido parte procesal. Por ello, en el caso que nos ocupa, siendo titular registral de la finca referida el Ayuntamiento de Siruela, y solicitándose la anotación o la nota que en su caso corresponda en concepto de heredero de un antiguo titular registral, no resulta posible la extensión de ningún asiento sobre el folio abierto al inmueble sin que dicho titular registral actual, el ayuntamiento en cuestión, preste su consentimiento, ya sea de manera voluntaria, ya de manera forzosa en un procedimiento judicial en el que se le requiera o se dirima sobre la titularidad del dominio o de alguno de los derechos reales que conforme a los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y concordantes de lo Reglamento, pudieran tener acceso al Registro, como pudiera ser impugnando alguno de los actos o títulos previos en un proceso en que resulte demandado el indicado titular registral. En caso de existir dicho título judicial, el mismo deberá ser objeto de presentación en el Registro, en unión de los mandamientos que en su caso correspondan, para que pueda procederse a su calificación y en función de ésta, despacho. Por todas estas circunstancias, el defecto debe ser mantenido.

5. Entrando a valorar, aunque sea de manera sucinta, sobre la posibilidad de proceder a la prórroga de la nota marginal preventiva, una vez practicada, en los términos previstos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la respuesta debe ser negativa. La prórroga de la mencionada nota, tal y como resulta de su precepto regulador, sólo puede llevarse a cabo por un plazo máximo de ciento ochenta días y en virtud de resolución judicial al respecto; el plazo de cuatro años previsto en el artículo 86 de la norma citada, queda reservado a las anotaciones preventivas (como podría corresponder por otro lado a las anotaciones de derecho hereditario) pero no a las notas sucedáneas de otra cuya práctica resulte por ahora imposible por adolecer la titulación presentada de un defecto subsanable. Por ello la pretensión del recurrente tampoco puede ser apreciada en este aspecto.

6. Por último, del escrito de recurso parece deducirse, que lo que pretende el recurrente, mediante la presentación de dicho escrito, es advertir de la existencia de una situación litigiosa respecto de la planta primera de la casa.

A este respecto conviene recordar que el acceso al Registro de la Propiedad de posibles situaciones de litigiosidad relativas a la propiedad de bienes inscritos, tiene su cauce mediante la correspondiente anotación preventiva de la demanda, anotación preventiva que, de conformidad con el apartado primero del artículo 43 de la Ley Hipotecaria, no puede practicarse sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador, pero en ningún caso en virtud de instancia privada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 23 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.