

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8713** *Resolución de 11 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de A Estrada, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Sebastián Lapido Alonso, notario de Teo, contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de A Estrada, doña Sandra María Martínez Valente, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de aceptación de herencia y entrega de legados, otorgada el día 15 de diciembre de 2017 ante el notario de Teo, don Carlos Sebastián Lapido Alonso, con el número 1.355 de protocolo, los herederos de doña M. R. P. hicieron entrega de dos fincas no inmatriculadas, una rústica y otra urbana, a los legatarios, don J. C. y doña S. P. R.

Junto a dicha escritura, se aportó acta de notoriedad para la inmatriculación de ambas fincas iniciada ante el mencionado notario el día 15 de diciembre de 2017, con el número 1.356 de protocolo, concluida por diligencia de fecha 17 de enero de 2018 en la que se indicaba lo siguiente: «Declaro ser notorio en el término municipal de A Estrada, que doña M. R. P. era tenida como dueña, desde hace más de un año, en pleno dominio y con carácter privativo, de las fincas a que se refiere esta acta, tal y como aparecen descritas en el Exponendo I de la misma».

##### II

Presentada el día 26 de enero de 2018 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de A Estrada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad A Estrada

Asiento de presentación: 23/54

Presentante: Renoa Asesores SL

Autorizante: D. Carlos Sebastián Lapido Alonso, en Teo, protocolo número 1355/2017

Calificado el precedente documento, que fue presentado a las 14:00 horas del día 26/01/2018, bajo el asiento 23 del Diario 54, la Registradora que suscribe suspende la inmatriculación solicitada de la fincas números 10 y 11 de la escritura referenciada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos: Se suspende la inscripción de las fincas números 10 y 11.

La finca número 10, "...", no aparece recogida en el testamento como legado. No se acredita que no se haya aportado a la concentración parcelaria.

En cuanto a la finca número 11, la causante lega la participación de la que es titular de la casa (...) en la que vive la testadora y los adjudicatarios. Sitúa esta casa dentro de la finca número 149 de la concentración parcelaria de la que es titular de un tercio. No resulta acreditada la porción de que es titular la causante, si bien hay indicios de que no le pertenece en su totalidad.

Por otra parte el acta de notoriedad que se acompaña para inmatricular no acredita que la causante haya adquirido el dominio de la finca al menos un año antes del fallecimiento.

Se suspende la inscripción por no cumplir los requisitos para la inmatriculación que establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho: artículos 171 y siguientes del Texto Refundido de la ley de reforma y desarrollo agrario de 12 de enero de 1973; y Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Esta calificación podrá (...)

A Estrada, a quince de febrero del año dos mil dieciocho La Registradora interina (firma ilegible) Fdo. Sandra María Martínez Valente.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Sebastián Lapido Alonso, notario de Teo, interpuso recurso el día 19 de marzo de 2018 mediante escrito con los siguientes fundamentos de Derecho:

«Según nota de calificación, la finca n.º 10 "(...)" no aparece recogida en el testamento como legado.

Pues bien, en la cláusula séptima del testamento (...) se habla de la casa sita en (...), que según certificación catastral incorporada a la escritura, coincide en cuanto a n.º de calle y Lugar, exactamente con lo dicho en testamento, es decir, que cuando la testadora después de repartir toda la herencia en legados, se refiere a la casa (...), en cláusula separada, solo se puede entender como legado de cosa específica y determinada (881 y 882 del CC), y encaja en el supuesto del artículo 81 letra c, del Reglamento Hipotecario, aunque no utilice expresamente la palabra legado (resolución DGRN. del 13 de abril de 2015); legado a sus dos hijos, J. C. y S. (prelegatarios, que ya tenían la posesión, pues vivían con su madre), por los cuatro herederos comparecientes.

Y habrá que concluir, que incluye su terreno anejo (artículo 883 del CC), según interpretación teleológica del testamento, y por la interpretación conjunta y/o sistemática de las cláusulas testamentarias (artículo 675 CC). Toda vez, que desde la cartografía catastral, no se puede separar la finca "(...)" (parcela catastral 6005) de la construcción que se ubica en ella (casa [...]), que es el terreno accesorio y para su servicio, ya que solo se tiene acceso a la casa, a través de la misma, (artículo 350 CC), especialmente cuando la testadora utiliza expresiones como "todas las construcciones ubicadas sobre los mismos", "todo lo que ellas contengan de puertas adentro".

La cuestión de si se incluyó como legado o no, está resuelta desde el momento en que, adjudicada en concepto de legado o como parte de la herencia, así lo consienten el 100% de la herencia (artículo 1.058 CC).

En cuanto a que no está acreditada la participación de la testadora en la casa y finca "(...)", considero que es gratuito y sin fundamento.

La conclusión de la Registradora, según la cual, la testadora sitúa la casa (...) dentro de la finca 149 del plano general de la zona de concentración parcelaria (finca registral 43.292), es totalmente gratuita, ya que la concentración parcelaria deja fuera, el suelo ocupado por las edificaciones, con lo que es necesario superar la confusión entre fincas registrales y catastrales, ya que solo así podemos lograr la inmatriculación de las fincas excluidas de concentración.

Nada dice la nota registral informativa que se incorpora a la escritura, sobre la existencia de una construcción (artículo 1.3 y 9 de la LH), con lo cual es bastante imprudente, extender la titularidad dominical de una finca registral, a la participación de una titularidad dominical sobre una parcela catastral, independiente.

Además, en la certificación catastral la parcela "(...)" aparece catastrada a nombre de los legatarios, y la casa (...) (parcela catastral 004) aparece catastrada, cien por cien,

a nombre de la causante. Si la registradora sospecha que la finca pudiera tener carácter ganancial, un indicio sería la certificación catastral (artículo 9.3 de la ley de Catastro).

Por otra parte, en cuanto a que no está claro la participación que le corresponde a la causante en las fincas, es evidente, que la registradora vuelve a confundir la configuración de parcela catastral y la de finca registral. Si registralmente, la participación de la testadora en la finca 149 está fuera de toda duda (artículo 38 LH), desde un punto de vista civil, es decir, extra registralmente, habrá que determinar la titularidad de la finca "(...)" y de la casa (...), y eso es precisamente, lo que se pretende con el acta de notoriedad para la inmatriculación de fincas, con los requisitos que ello conlleva de testigos, publicación de edictos, certificación catastral (en dónde aparece catastrada a nombre de los adquirentes), nota registral negativa, olvidándose la registradora de que la propia ley hipotecaria establece unas garantías adicionales de tiempo, con el artículo 207 de la ley.

Dice la registradora en su nota "No resulta acreditada la porción de que es titular la causante, si bien hay indicios de que no le pertenece en su totalidad."

Creo que la registradora se extralimita en su calificación. Hay tantos indicios para pensar que no le pertenece en su totalidad, como para pensar lo contrario. Aquí no estamos para sospechar sino para cumplir los requisitos exigidos en el artículo 205 de la ley hipotecaria. Las únicas dudas que podría albergar la registradora, serían en relación a la doble o múltiple inmatriculación (artículo 205. Parr.2 y 3), pero no de otro tipo, teniendo en cuenta cómo deben interpretarse las normas en nuestro derecho (artículo 3.1 CC).

En cuanto al defecto de que "el acta de notoriedad que se acompaña para inmatricular no acredita que la causante haya adquirido el dominio de la finca al menos un año antes del fallecimiento", tengo que decir, que el acta incorpora una diligencia de notoriedad, por la que yo, el notario, considero acreditada la notoriedad de que doña M. R. P., "era tenida como dueña, desde hace más de un año, en pleno dominio y con carácter privativo", tal y como se dice en el expositivo I del acta, en relación con la diligencia de cierre de la misma.

Que es doctrina reiterada de la Dirección General, tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la ley 13/2015 de 24 de junio, (resolución del día 19 de noviembre de 2015 y 11 de octubre de 2016), que "el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso".

Y para concluir, me permito decir con la Dirección General de los Registros y del Notariado (resolución del 15 de diciembre de 2017), ante la escasa y raquítica fundamentación jurídica de la nota de calificación, "la inexcusable obligación del Registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, función calificador que necesariamente deberá desembocar, o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales o la expedición de publicidad formal, bien en la emisión de una nota de calificación en que previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica o expedición (artículo 19 bis de la ley). Esta calificación formal garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación, así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma".»

#### IV

La registradora emitió informe manteniendo la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 404, 657, 989 y 1068 del Código Civil; 205 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1933, 26 de junio de 1951, 6 de febrero de 1958, 18 de diciembre de 1965, 9 de noviembre de 1966, 5 de octubre de 1970, 8 de mayo de 1979, 24 de marzo de 1983, 1 de diciembre de 1985, 10 de febrero de 1986, 6 de junio y 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009, 19 de mayo de 2011, 12 y 29 de mayo de 2014, 19 de noviembre de 2015, 4 y 5 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016 y 16 de noviembre de 2017.

1. Se plantea en el presente recurso si debe accederse a la inmatriculación de dos fincas por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura de aceptación de herencia y entrega de legados otorgada el día 15 de diciembre de 2017, acompañada de acta de notoriedad para dicha inmatriculación iniciada ante el mismo notario el día 15 de diciembre de 2017, concluida por diligencia de fecha 17 de enero de 2018 en la que éste declara ser notorio en el referido término municipal que la causante «era tenida por dueña, desde hace más de un año, en pleno dominio y con carácter privativo, de las fincas a que se refiere esta acta (...)».

2. Según el primero de los defectos invocados por la registradora, una de las fincas (número 10) «no aparece recogida en el testamento como legado. No se acredita que no se haya aportado a la concentración parcelaria».

Según la interpretación de la cláusula testamentaria que realizan los herederos, pese a que la cláusula séptima del testamento contiene el legado de «la casa sita en el número (...)» se refiere a las fincas inventariadas en los números 10 y 11 al aludir la primera de ellas a un terreno anejo a la casa.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo reiteradamente (vid., por todas, la Resolución de 16 de marzo de 2015), la interpretación de las cláusulas de los testamentos puede resultar dificultosa en múltiples ocasiones, pues esas cláusulas pueden ser a veces oscuras, ambiguas, imprecisas, incompletas, equívocas, excesivamente rígidas o drásticas, de significado dudoso, etc., si bien, según el Tribunal Supremo (cfr. el apartado «Vistos» de esta Resolución), la mayor parte de los testamentos se otorgan en forma abierta ante notario y hallándose el testador en condiciones normales de capacidad, por lo que la inteligencia de estas cláusulas no debería suscitar dudas ni problemas aun cuando en numerosas ocasiones son productoras de mucha jurisprudencia.

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985 establece que «a diferencia de lo que ocurre con los actos inter vivos, en los que el intérprete debe tratar de resolver el posible conflicto de intereses entre el declarante y el destinatario de la declaración, la interpretación de los actos testamentarios, aunque tiene su punto de partida en las declaraciones del testador, su principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable, del testador en sí misma, pues no cabe imaginar un conflicto entre los sujetos de la relación —causante y herederos— sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento —como ya se dijo en sentencias de 8 de julio de 1940, 6 de marzo de 1944 y 3 de junio de 1947 y se reitera en las de 20 de abril y 5 de junio de 1965, en el sentido precisado por las de 12 de febrero de 1966 y 9 de junio de 1971— y de completar aquel tenor literal con el elemento

lógico, el teleológico y el sistemático». En definitiva, en el núcleo de la interpretación de los testamentos debe prevalecer un criterio distinto de la interpretación de los contratos. Con todo, el artículo 675 del Código Civil no excluye la posible aplicación de algunos de los preceptos relativos a la interpretación de los contratos contenidos en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil, en particular a los efectos de este expediente, el artículo 1284 (sentido más adecuado de la cláusula para que produzca efecto).

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, más sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida.

La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. La Sentencia de 5 de octubre de 1970 exige para la interpretación matizada de la literalidad del testamento, que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador, y que si bien debe partirse del elemento literal, debe serlo siempre que la intención no parezca la contraria.

Así, en la Sentencia de 6 de febrero de 1958, tras afirmar que se ha de estar a los términos del testamento, se indica que las palabras empleadas por el testador no han de entenderse siempre conforme el común sentir de la comunidad en el sector social «en el que se hallaba rodeado el agente» sino «en el propio y peculiar de éste al referirse concretamente a sus bienes y derechos». En esta Sentencia se trata de un huerto que consideraba la testadora cuando se refería a él, que incluía la edificación dentro del mismo. En el caso de este expediente, bien pudiera ser parecido lo que ocurre respecto de la finca urbana y el terreno que la rodea. En parecido sentido la Sentencia de 24 de marzo de 1983, «aunque el criterio prioritario deba ser el literal, hay que dar a aquellas palabras el significado que proceda en relación con las circunstancias personales y sociales concurrentes».

La Sentencia de 26 de junio de 1951 se fija fundamentalmente en el elemento teleológico, establece que en la duda, debe preferirse la interpretación del testamento que le permita surtir efecto. El elemento lógico se destaca en la de 18 de diciembre de 1965. La Sentencia asevera que el tenor del testamento a que se refiere el artículo 675 del Código Civil alude al conjunto de disposiciones útiles para aclarar el sentimiento de una cláusula dudosa, atendidas las circunstancias que tuvo en cuenta el testador para ordenar su última voluntad.

La combinación armónica de los elementos gramatical, lógico y sistemático luce en la Sentencia de 9 de noviembre de 1966. Pero en la de 9 de junio de 1962 se había forjado la prevalencia de la interpretación espiritualista: se antepone la voluntad del testador a toda expresión errónea o incompleta. En la de 8 de mayo de 1979, no sólo se admite la prueba extrínseca, es decir, en hechos o circunstancias no recogidas en el testamento, sino que conductas posteriores pudieron constituir medios de prueba.

Por último, la elocuente Sentencia de 10 de febrero de 1986, que ante la existencia de ambigüedad y consiguiente duda entre la voluntad del testador, su intención y el sentido literal de las palabras, da paso a los elementos lógico, sistemático y finalista, que

no se pueden aislar de los otros, ni ser escalonados como categorías o especies distintas de interpretación, por lo que el artículo 675 no pone un orden de prelación sin que se excluya acudir a los medios de prueba extrínsecos, o sea, a circunstancias exteriores al testamento mismo, de muy diversa índole, «con tal que sean claramente apreciables y tengan una expresión cuando menos incompleta en el testamento, o puedan reconocerse dentro del mismo de algún modo». En este sentido la Sentencia de 6 de junio de 1992, que permite hacer uso «con las debidas precauciones de los llamados medios extrínsecos o circunstancias exteriores y finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta». En el mismo sentido las de 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006.

En el caso del presente recurso son varias las circunstancias que ayudan a la interpretación de la cláusula objeto del expediente: en primer lugar, la voluntad del testador es legar las diferentes fincas descritas en el propio testamento incluyendo, de manera expresa, «todas las construcciones ubicadas sobre los mismos así como lo que todas ellas contengan puertas adentro; en especial a sus hijos S. y J. C. pro indiviso e iguales partes la plena propiedad de la participación en la casa sita en el número (...) en la que vive la testadora y los adjudicatarios». Por tanto el defecto, tal y como ha sido expresado en la calificación recurrida, debe ser revocado al ser válida la interpretación testamentaria realizada por los herederos y legatarios adjudicatarios de común acuerdo, de suerte que resulta acreditada de la propia descripción de los inmuebles en el título calificado la vinculación de ambas fincas registrales constituyendo, como manifiestan los comparecientes, una unidad física.

3. Según el segundo de los defectos recurridos, relativo a la finca número 11, afirma la registradora que «la causante lega la participación de la que es titular de la casa número (...) en la que vive la testadora y los adjudicatarios. Sitúa esta casa dentro de la finca número 149 de la concentración parcelaria de la que es titular de un tercio». Y añade que «no resulta acreditada la porción de que es titular la causante, si bien hay indicios de que no le pertenece en su totalidad».

El defecto no puede ser mantenido. En primer lugar, porque del contenido del testamento no resulta que la testadora sitúe la casa referida dentro de la finca número 149 como afirma, sin motivarlo suficientemente, la registradora. Y en segundo lugar, porque debe prevalecer la afirmación que sobre dicha titularidad consta en el acta de notoriedad a la que se refiere el defecto que se analiza en el siguiente fundamento de derecho.

4. El tercer defecto consiste en que, a juicio de la registradora, «el acta de notoriedad que se acompaña para inmatricular no acredita que la causante haya adquirido el dominio de la finca al menos un año antes del fallecimiento».

Este Centro Directivo se ha manifestado recientemente en Resolución de 27 de febrero de 2018 sobre los requisitos que debe reunir el acta complementaria del título público de adquisición para lograr la inmatriculación de la finca una vez entrada en vigor la Ley 13/2015. Recordando las afirmaciones de la Resolución de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le "resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso"».

Según resulta también de la doctrina contenida, entre otras, en la Resolución de 1 de febrero de 2017, en el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el título inmatriculador con acta de notoriedad autorizada conforme a las

exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de modo que será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

Ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario ahora recurrente, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición, al indicar que «doña M. R. P. era tenida por dueña»; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal al indicar que tal extremo es notorio «desde hace más de un año», sin poder pretender la registradora una mayor determinación en la fecha de adquisición o la expresión concreta del título adquisitivo.

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

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, 11 de junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.