

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7073 *Resolución de 26 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupaciones, declaraciones de obra nueva, división horizontal y adjudicación de patrimonio común hereditario.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. M. P. M., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 2, doña Paula Martín Martínez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupaciones, declaraciones de obra nueva, división horizontal y adjudicación de patrimonio común hereditario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de diciembre de 2018 por el notario de Cambados, Pontevedra, don Francisco Manuel Botana Torrán, se procedió a las actuaciones de agrupación de fincas –fincas registrales número 1.707 y 3.270 del Ayuntamiento de Marín, que constan inscritas a favor de don F. C. M., manifestándose en el título que eran gananciales del mismo y su esposa, doña B. R. P.–, declaraciones de obra nueva, división horizontal y adjudicación, de las fincas resultantes de esa comunidad horizontal.

Pero previamente a estos actos, en la misma escritura se practicaron las operaciones particionales causadas por los sucesivos óbitos de los titulares registrales y sus herederos, que eran las siguientes:

– De don F. C. M., fallecido el día 28 de octubre de 1929 en estado de casado con doña B. R. P., dejando dos hijos, doña R. y don J. C. R. De su último testamento ante el notario de Pontevedra, don Pedro Castiñeiras Feijeiro, de fecha 22 de abril de 1927, resultaba que, entre otros legados a hijos y a su nieto, en ejercicio de la facultad concedida por el artículo 1.056 del Código Civil, adjudicó a su hijo don J. C. R., «la participación que al testador corresponda en la casa llamada "(...)", con salida a la calle (...) y que limita con (...) que es donde está situada»; y a su hija doña R. C. R., entre otros, le adjudicaba «la parte que el testador pertenezca en una casa que posee en (...): limita (...)»; por último, instituyó herederos a sus dos hijos, don J. y doña R. C. R. y, en defecto, representados por sus descendientes. En la declaración jurada en documento privado de los bienes dejados al fallecimiento de don F. C. M., presentada en oficina liquidadora el día 28 de enero de 1930, se incluyó la casa adjudicada a doña R. C. R. en los siguientes términos: «en la calle (...) de extensión superficial 106 metros cuadrados, compuesta de dos pisos y buhardilla (...)».

– De doña B. R. P., fallecida el día 27 de octubre de 1930, viuda con los mismos hijos citados. De su último testamento ante el notario de Marín, don Ramón Díaz Ponte, además de ciertos legados a su nieto, en uso de su derecho, adjudicó a cada uno de sus mencionados hijos, sus bienes como mejor estimó conveniente, en particular, a su hijo don J. C. R. le dejó entre otros bienes, «lo que asimismo le corresponde en la casa del "(...)", sita en la (...) con salida a la calle de (...)». Y a su hija doña R. C. R. le dejó entre otros bienes, «lo que corresponda a la testadora en la casa en que vive la misma doña R., sita en la (...) y que también linda con la calle (...)». Instituyó herederos a los dos hijos doña R. y don J. C. R., sustituidos por sus descendientes, y consideró las diferencias en las adjudicaciones hechas, como legado y mejora a favor del agraciado.

– En la declaración jurada en documento privado de los bienes de doña B. R. P., presentada en la oficina liquidadora el día 28 de enero de 1935, se incluía en el cupo de bienes de doña R. C. R., entre otras fincas, la siguiente: «Mitad de otra casa sita en la calle (...), conocida también por la (...), de extensión superficial de 106 metros cuadrados (...)».

– En la citada escritura de operaciones particionales se realizaban las manifestaciones siguientes: «En concepto de propietaria única de dicha finca, doña R. C. R. ha tenido en ella su domicilio hasta su fallecimiento el día 15 de junio de 1971, siendo incluida en la relación de bienes presentados a liquidación de impuestos el día 15 de septiembre de 1971 (...) en la actualidad se encuentra inscrita en el Catastro Inmobiliario a nombre de doña R. M., doña E. M., doña A. (M. A.), doña M. V. y doña M. B. P. M (...) que, en concepto de propietario único, don J. C. R. vendió la finca a él adjudicada, a su hija doña E. J. C. R., quien a su vez la vendió a Promociones Moimenta SL en escritura autorizada por el notario de Pontevedra don Rafael Sanmartín Losada el día 9 de febrero de 1935 (...) en dicha escritura consta en el epígrafe título, el de «compra a don J. C. R., mediante escritura autorizada por el notario de Cangas, don Luis Rodríguez García, de fecha 11 de marzo de 1959, número 336 de su protocolo, ratificada por otra ante el Cónsul General de España en la ciudad de Córdoba (República Argentina), don Jesús Gracia Aldaz, de fecha 14 de diciembre de 1994 (...)».

– A continuación, en la citada escritura de 18 de diciembre de 2018, se otorgaron las operaciones particionales causadas por el óbito de doña R. C. R., fallecida el día 15 de junio de 1971, viuda de don J. P. G., habiéndole premuerto el día 4 de junio de 1970 su único hijo, don F. P. C. Doña R. C. R. falleció bajo la vigencia de su último testamento otorgado el día 29 de junio de 1939 ante el notario de Marín, don Andrés Moreno Cuesta, en el que instituyó heredero a su hijo don F. P. C., sustituido por sus descendientes, por lo que las hijas de éste son las herederas por sustitución de doña R. C. R.

– Don F. P. C. falleció el día 4 de junio de 1970, casado con doña E. M. A., de cuyo matrimonio dejó cinco hijas, nietas de doña R. C. R., llamadas doña R. M., doña M. A., doña M. V., doña M. B. y doña E. M. P. M. Ocurrió su óbito sin haber otorgado testamento, por lo que fueron declaradas herederas abintestato sus cinco hijas, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de la viuda.

– Doña E. M. A. falleció el día 25 de julio de 2001, en estado de viuda de don F. P. C. (fallecido al otorgamiento) y dejando las mismas cinco hijas citadas. De su último testamento otorgado ante el notario de Marín, don José Jesús Rodríguez Yebra, el día 11 de abril de 1988, su, instituyó por herederas universales a sus cinco hijas sustituidas por sus descendientes.

– Doña M. V. P. M. falleció el día 22 de mayo de 2010 en estado de casada con don C. A. G. R. C. (fallecido al otorgamiento), de cuyo matrimonio dejaron cuatro hijos llamados don P., doña C., doña M. y doña M. G. R. P. Falleció intestada y por acta de declaración de herederos abintestato fueron declarados herederos sus cuatro citados hijos, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria del viudo.

Intervinieron al otorgamiento de la escritura de 18 de diciembre de 2018 los hijos vivos de doña E. M. A. y don F. P. C. (doña R. M., doña M. A., doña M. B. y doña E. M. P. M.), y los hijos vivos de doña M. V. P. M. y don C. A. G. R. C. (don P., doña C., doña M. y doña M. G. R. P.).

II

Presentada el día 15 de enero de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá:

Presentada a las doce horas y cuarenta y ocho minutos del día quince de enero del dos mil diecinueve, con el asiento 882 del diario 137, escritura autorizada por el Notario

de Cambados, don Francisco Manuel Botana Torrón, el dieciocho de diciembre del dos mil dieciocho, con el número 1892 de protocolo.

En dicha escritura, se procede en primer lugar a la agrupación de dos fincas registrales –1707 y 3270 del ayuntamiento de Marín–, y a la declaración de una obra nueva sobre la finca resultante de la agrupación. En segundo lugar dicha finca resultante de agrupación se agrupa con la finca registral 5129, declarando previo derribo de las edificaciones existentes, una obra nueva sobre la misma, la cual se divide horizontalmente, adjudicando los elementos independientes, previa aceptación de herencia, a los comparecientes en la escritura.

Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

I. Hechos.–No concurre al otorgamiento de la escritura uno de los herederos –o en su caso sus herederos– de los causantes titulares registrales de las fincas registrales 1707 y 3270 de Marín. Así es necesario la ratificación por parte del heredero don J. C. R., o de sus propios herederos, en su caso.

Dichas fincas constan inscritas a favor de don F. C. M., manifestándose en el título que eran gananciales del mismo y su esposa doña B. R. P.

El señor C. M. en su testamento después de manifestar hallarse casado en primeras y únicas nupcias con doña B. R. P., de cuyo matrimonio tienen dos hijos llamados doña R. y don J. C. R., realiza un legado a favor de su nieto don F. P. C. de dos fincas, y dispone en su cláusula cuarta que "el testador haciendo uso de la facultad que le concede el artículo mil cincuenta y seis del Código Civil, hace aquí la partición de sus bienes, entre sus hijos en la siguiente forma: Adjudica a su hijo J. C. R. los siguientes bienes (...) la participación que al testador pertenezca en la casa llamada (...), con salida a la calle (...), y limita por el Este y Sur herederos de D. B., Oeste F. R., y Norte (...), que es donde se halla situada (...) Se adjudica a su hija R. C. R. las siguientes fincas "La parte que al testador pertenezca en una casa que posee en (...): limita Norte, dicha travesía; Naciente, F. B.; Poniente y Sur, calle (...)" en la cláusula sexta dispone "en la forma establecida instituye herederos a sus mencionados dos hijos J. y R. C. R. y en defecto de cualesquiera de ellos representándoles a sus descendientes" en su cláusula séptima dispone "si aparecieren más bienes serán repartidos entre sus hijos con estricta igualdad".

La señora R. P. en su testamento, después de manifestar hallarse viuda de sus únicas nupcias de don F. C. M., de quien tiene dos hijos llamados doña R. y don J. C. R., y después de realizar un legado a favor de su nieto, don F. P. C., dispone "en uso de su derecho, adjudica: Al hijo Don (...) lo que asimismo le corresponda en la casa (...), sita en (...) con salida a la calle de (...) A la hija doña R. (...) lo que corresponda a la testadora en la casa en que vive la misma Doña R., sita en (...) y que también linda con la calle (...) Los demás bienes, derechos y acciones que haya y pueda haber los adjudica por mitad a sus dos hijos. En cuya forma y proporción instituye herederos a dichos dos hijos, doña R. y don J., o en su defecto, sustituyéndolos, a los respectivos descendientes que los representen considerándose la diferencia en las adjudicaciones hechas como legado y mejora a favor del agraciado; y deja reducido a la legítima corta o rigurosa a quien no se conformare en todo con este testamento o bien promoviere o diere lugar a testamentaria judicial. Designa comisarios contadores partidores con plazo de tres años, solidariamente y amplias facultades para todas las operaciones divisorias a don N. N. S. y sobrino de este don A. S. N., ambos vecinos de esta villa (...)"

Ante la regla general de la concurrencia de todos los herederos a la partición, existen excepciones en las que no es precisa la misma, siendo una de ellas que haya sido hecha por el testador la partición –1056 del Código Civil–. Señala el artículo 1056 del Código Civil que "cuando el testador hiciere por actos entre vivos o por última voluntad, la partición de sus bienes, se pasará por ella, en cuanto no perjudique a la legítima de los herederos forzosos".

En el presente caso, no estamos ante dos testamentos particionales de los causantes, en los que se pueda prescindir por tanto de la concurrencia de todos los

herederos, en primer lugar, porque no concurren todas y cada una de las fases de inventario, avalúo, y adjudicación de bienes; en segundo lugar porque la causante doña B. R. P. no sólo no deja expresa constancia en su testamento que es su voluntad partir sus bienes conforme al artículo 1056 del Código Civil, sino que además en el mismo designa a dos comisarios contadores partidores solidariamente para todas las operaciones divisorias, lo cual es incompatible con la voluntad de hacer la partición en el mismo por el propio testador y lleva a que en el mismo se contienen tal sólo normas de la partición. En consecuencia, siendo unas "normas de la partición" no se produce ninguno de los efectos de la partición del testador –se pasará por ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1056 del Código Civil, y confiere la propiedad de los bienes adjudicados como cualquier otra partición–, por lo que la intervención de todos los legitimarios –además herederos en este caso– en la partición y necesaria previa liquidación de gananciales, es inexcusable; en tercer lugar porque los causantes adjudican la parte que les corresponda en bienes gananciales, por lo que antes de proceder a la partición hereditaria debe procederse a la liquidación, división y adjudicación de los bienes gananciales, por no referirse a bienes propios y no adjudicarse en testamentos idénticos y simultáneos, lo que hace necesario el consentimiento de todos los herederos. La partición efectuada en testamento sólo es eficaz y debe pasarse por ella en la medida en que se refiera a los bienes del testador – el artículo citado expresamente alude a "sus bienes", es decir, exclusivamente a los de éste–, de manera que, como señalan las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 1988 y 22 de febrero de 1997, adolece de vicio de nulidad la partición de bienes pertenecientes a la sociedad de gananciales habida entre el causante y su esposa, no habiéndose procedido a la previa liquidación del régimen económico matrimonial; y en cuarto lugar e impeditivo en todo caso de la inscripción, los bienes no se describen de forma completa de modo que pueden ser identificados indubitadamente, lo que se pasa a examinar.

Ambos causantes adjudican a su hijo José la parte que les corresponda en la casa (...), que linda con la calle (...) y con (...). Asimismo, los causantes adjudican a su hija R. la parte que les corresponda en una casa que igualmente linda con (...) y calle (...). Teniendo así en cuenta que en las herencias de los causantes existen dos inmuebles, que lindan ambos con las mismas dos calles, no es posible identificar de manera indubitada por los demás datos descriptivos aportados cuál es la casa adjudicada a cada uno de los herederos.

Asimismo, resulta del título que pretende inscribirse que la casa adjudicada a doña R. se corresponde con dos fincas registrales, fincas 1707 y finca 3270 del Ayuntamiento de Marín, descritas la primera como casa en calle (...), y la segunda como casa sita en calle (...), hoy (...). De los datos que resultan de los testamentos no es posible identificar la finca adjudicada a doña R. con dichas dos fincas registrales conjuntamente. En efecto ambas fincas registrales lindan por el Oeste con calle (...) después (...), y por el Este la primera linda con F. B., hoy herederos de P. B., y la segunda con herederos de A. B. Así la finca 1707 de Marín tiene como linderos coincidentes con el testamento del sr C. M., el este y el oeste, no pudiendo determinarse si la adjudicación se refiere sólo a la misma, o a la misma y a 3270 como se expresa en el título, al no expresar más datos descriptivos que permitan despejar las dudas, como la superficie, datos registrales o título de adquisición. Y respecto del testamento de la Sra. R. P. al referirse simplemente a una finca, sita en (...) y que también linda con la calle de (...), sin más datos descriptivos ni superficie, no puede determinarse si se refiere a una de las dos fincas registrales citadas, a ambas o a otra finca distinta. La descripción contenida en el testamento de la señora R. es insuficiente para que pueda identificarse la finca que desea se adjudique a su hija doña R., y por tanto no puede prescindirse de la comparecencia del otro heredero instituido.

Examinando los linderos de las dos fincas registrales 1707 y 3270, partiendo de que ambas lindan por el Oeste con la calle (...), después (...), y que la finca 3270 linda por el Norte con D. L., después F. C. –habiendo adquirido el señor C. la finca registral 1707 de

D. L.—, puede que ambas fincas sean colindantes por el lindero sur de la 1707 y por el lindero norte de la 3270, pero aun cuando ambas fincas fueren colindantes, no puede determinarse si las fincas adjudicadas por los causantes son una de ellas o ambas conjuntamente, ya que no existen datos descriptivos suficientes conforme lo expuesto, y sin que los causantes hicieran referencia alguna a que la casa adjudicada estaba formada por dos fincas registrales.

Y el defecto de identificación es los testamentos de los bienes, no puede ser suplido por las manifestaciones hechas en la escritura respecto de los bienes que fueron incluidos en la relación jurada de bienes dejados por don F. C. M., o respecto de una venta hecha por el otro heredero de la finca a él adjudicada.

Asimismo se hace constar en la escritura que pretende inscribirse que ambos causantes procedieron a la agrupación de ambas fincas, y a la declaración de una obra nueva sobre el solar resultante, rectificando su cabida, todo ello antes del 28 de octubre de 1929, fecha del fallecimiento del sr C. M., reconociendo los comparecientes dicha agrupación hecha por los causantes, y por tanto procediendo a su agrupación, y reconocen que dichos causantes construyeron el edificio sobre la finca resultante de la agrupación y por tanto declaran la obra nueva.

En todo caso, dichos reconocimientos y formalización documental de actos realizados en vida por los causantes, con el exceso de cabida que manifiestan tiene la finca resultante de la agrupación en relación con la suma de las dos que figura registrada, requiere la comparecencia de todos los herederos de los causantes, o en su caso, de los herederos de los herederos, ya que excede de la mera adjudicación de bienes como consecuencia de un testamento particional, y puede quedar perjudicado el derecho del otro heredero.

Por último, respecto de la edificación existente sobre la finca con referencia catastral 4537701NG2943N0001YZ que se dice que es la correspondiente con el resultado de la agrupación de las fincas registrales 1707 y 3270, según la certificación catastral descriptiva y gráfica su antigüedad es 1930, posterior por tanto al fallecimiento del Sr. C. M.

Por todo ello, dado que los bienes adjudicados en los testamentos de los causantes de los que se pretende inscripción tienen carácter ganancial conforme lo expuesto, carecen de una descripción completa que permita su identificación indubitada con las fincas registrales, y que el testamento de doña B. R. P. no contiene una verdadera partición hecha por la misma, sino tan sólo normas de la partición, es necesario la concurrencia y consentimiento de todos los herederos de dichos causantes a los efectos tanto de la constancia documental de las operaciones de agrupación con rectificación de superficie y obra nueva, como de la liquidación de la sociedad de gananciales y partición de sus herencias.

Fundamentos de derecho: de conformidad con los artículos 768, 1056, 1058, 1068, 1069, 1075, 1380 y 1392 y siguientes del Código Civil; 9, 14 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51, 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 1988, 21 de julio de 1986, 21 de noviembre de 1987, 8 de octubre de 1990, 17 de febrero de 1992, 9 de marzo y 23 de diciembre de 1993, 7 de noviembre de 1997, 7 septiembre de 1998, 21 de diciembre de 1998, 31 de diciembre de 1998, 11 de mayo de 2000, 3 de junio de 2004, 10 de julio de 2005, 17 de octubre de 2006 y 10 de junio de 2010; AP A Coruña, sentencia 223/2013 de 10 de julio, Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sentencia número 3/20007 de 10 de febrero, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de octubre de 1916, 2 de diciembre de 2003, 26 de febrero de 2005, 17 y 18 de enero, 20 y 23 de junio, 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007, 6 de febrero de 2008, 2 de junio y 4 de julio de 2009, 1 de agosto, 12 de septiembre y 10 de diciembre de 2012, 11 de diciembre de 2013, 8 de enero y 26 de marzo de 2014, 3 de marzo de 2015 y 5 de abril, 5 de julio y 22 de julio de 2016, 26 de octubre de 2016.

II. Hechos: La inscripción en el Registro de nuevas plantaciones o de la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrá llevarse a cabo por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación, con cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable. En todo caso, la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

En el presente caso, se realiza una agrupación de fincas y se señala que la finca agrupada se corresponde con dos referencias catastrales, la 4537702NG2943N0001GZ y la 4537701NG2943N0001YZ, certificaciones de las cuales se incorporan a la escritura presentada y manifestando que en las mismas ya constan las coordenadas georreferenciadas incorporadas a medio de anexo.

Posteriormente se señala que, una vez realizada la antedicha agrupación, se ha procedido a la reestructuración de parte de ambos edificios, declarando dicha obra y procediendo posteriormente a la división horizontal de la misma. Se incorpora a la citada escritura certificado expedido por don B. C. E., Arquitecto Técnico, y cuya firma legitima el Notario autorizante, del que resulta que el edificio citado ha sufrido diversas modificaciones a lo largo de los años, si bien, con su configuración actual tiene una antigüedad superior a los treinta años, y señala que las coordenadas georreferenciadas de la edificación son las siguientes:

Punto Latitud Longitud

A (...)

B (...)

C (...)

D (...)

Dichas coordenadas, se han trasladado al sistema ETRS89 -European Terrestrial Reference System 1989-, que es el sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, arrojando los siguientes pares de coordenadas:

(...)

Al declarar y describir la edificación se indica que ocupa 178 m², pero del informe de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la edificación resulta que, con dichas coordenadas, la superficie ocupada es de 211.42 m², y, además, dichas coordenadas no delimitan una porción ocupada por la edificación que se encuentre dentro del perímetro de las parcelas catastrales 4537702NG2943N0001GZ y la 4537701NG2943N0001YZ, que se corresponden con la finca resultante de la agrupación, y cuya base gráfica es de inscripción obligatoria, por cuanto, según las mismas, parte de la obra nueva que se declara queda fuera de las mismas.

El nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que "la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica". La exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda es clara e incondicionada.

Así, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 –Proyección UTM, sistema ETRS89–.

En el presente caso, se incorpora un informe de coordenadas con un total de cuatro vértices, pero las coordenadas que se indican en ellos no arrojan la superficie que se dice ocupada por la edificación, por lo que habiéndose declarado en la descripción de acuerdo con el informe técnico no puede entenderse cumplido el requisito de la obligatoria georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación cuando las coordenadas aportadas para ello no arrojan la misma superficie. Asimismo, las coordenadas indicadas no se encuentran ubicadas, en su totalidad, en las parcelas catastrales que se dice corresponden con la finca registral sobre la que se declara, cuya base gráfica catastral será objeto de inscripción en la agrupación realizada.

Así, será necesario identificar las coordenadas de referenciación geográfica correspondientes a los 178 m² que ocupa la edificación, y éstas deberán estar ubicadas totalmente en las parcelas catastrales que se corresponden con la finca registral agrupada sobre la que se declara.

Fundamentos de derecho: de conformidad con la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; artículos 2, 3, 11, 14, 18, 33, 36, 38 a 49 y 53.1.b del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; artículos 9, 10 y 198 a 209 de la Ley Hipotecaria; Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio; 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; y la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 19 de abril, 9 y 23 de mayo, 5 de julio, 21 y 28 de septiembre, 3 de octubre, 7 de noviembre del 2016, 7 y 22 de febrero, 2 y 22 de marzo del 2017.

En todo caso se advierte expresamente que una vez subsanados los defectos señalados la inscripción de la base gráfica catastral de la finca agrupada requiere la previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por declararse un exceso de cabida respecto a la superficie que figura registrada superior al diez por ciento, supeditándose la inscripción al resultado de dicho procedimiento.

Calificación: Se suspende la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota de calificación podrá (...)

Pontevedra a cinco de febrero de dos mil diecinueve.–La Registradora (firma ilegible), Fdo.–Paula Martín Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. M. M. P. M. interpuso recurso el día 11 de marzo de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Primero.–Que se trata de un penoso y costoso maratón de formalismos y acreditaciones. La finca física real, para su constatación registral, ha tenido la desafortunada circunstancia de asomarse al Registro en dos fincas registrales –una, la 1.707, de 24 de diciembre de 1898 y otra, la 3.270, de 6 de junio de 1913– sin ninguna

actualización registral desde entonces, lo que ha impedido el acceso actual al Registro de la realidad existente actual, obligando a enlazarlo con arcaicos vestigios, a través de una «cadena desproporcionada de formalismos», por usar de la feliz expresión de la Dirección General de los Registros y del Notariado en 22 de mayo de 1995: seis tractos sucesorios, dos agrupaciones de fincas, dos declaraciones de obra nueva, constitución en régimen de propiedad horizontal y adjudicaciones de los diferentes pisos y locales en la división entre los condueños, y Que los causantes no hicieron referencia alguna a que la casa adjudicada estuviese integrada por dos fincas registrales; lo que se deduce de que tal consideración como dos fincas registrales resulta extraña a los dicho en los testamentos, así como a que los numerosos testimonios gráficos del Marín antiguo determinan que las diferentes edificaciones hechas sitúan las actuales fincas reales donde antes habían hechas otras y que inscritos unos títulos se desentendieron de las fincas anteriores, y que este desenvolvimiento es el que ha obligado a la penosa reconstrucción del tracto no solo jurídico sino físico de la finca, para no perpetuar la «discordancia registral». A estos efectos es hecho significativo y notorio por ser visualmente comprobable lo siguiente: que el edificio está situado entre tres vías públicas con diferentes denominaciones a lo largo de cien años y que está vinculado al linaje de la familia B.; que la base de las fincas registrales es colindante entre sí por el lindero norte de una con el sur de la otra y circunscrito por las tres vías públicas; que en los cien últimos años no ha existido otro edificio construido por ambos causantes y adjudicado a doña R. C. R.; que subsiste al día de hoy una parcela catastral a nombre de una de las intervinientes sin otro aditamento que la ampliación de una nueva planta; que la cabida pierde relevancia como elemento de identificación, lo que debe ser rectificado por el procedimiento que corresponda; que la identificación no contrasta con las declaraciones hechas en los testamentos y en las declaraciones juradas de pago de los impuestos.

Segundo.—El único objetivo es justificar una suma de asientos cuya vida tabular y publicidad registral va a nacer y agotarse en un mismo momento, para integrarse en una entidad registral nueva. La directa atribución testamentaria por ambos causantes a favor de doña R. C. R. De los testamentos de don F. C. M. y doña B. R. P. se deduce claramente la voluntad de los causantes de adjudicar el inmueble a su hija doña R. C. R. La directa atribución testamentaria excluye la necesidad de consentimiento del otro heredero o en su caso de sus herederos que deban «pasar por ella». Tampoco le reclama, una vez abiertas las sucesiones, el carácter ganancial del bien so pretexto de la liquidación formal de la sociedad de gananciales. Acreditado que han dispuesto ambos cónyuges a favor de su hija doña R. C. R., de la parte que a cada uno de ellos correspondería en la sociedad conyugal, no es preciso tal liquidación formal o el consentimiento de los herederos, por la ya irrevocable voluntad conyugal de ambos cónyuges. No obsta tampoco a las adjudicaciones de bienes, el nombramiento de contadores partidores, pues estos, tienen que «pasar» por la voluntad de los testadores en las que se ha hecho la partición. En todo caso, aunque se cumpliesen los trámites de la liquidación formal de las herencias de los causantes y de sus herederos y se superase la extraordinaria dificultad de procurarlos, no dejarían de ser meros y desproporcionados formalismos. Una vez superados los trámites, si las fincas quedan inscritas a favor de los herederos de doña R. C. R., no necesitan estos, en ejercicio de su facultad dominical, el consentimiento de otro heredero de los anteriores titulares registrales para proceder a la agrupación de las fincas.

Tercero.—El problema de la identificación del inmueble objeto de las disposiciones testamentarias no es más que un escollo registral en base a las dudas de identificación registral de la finca con la de los testamentos. Se trata de identificar la descripción testamentaria de las fincas con la real casi cien años después de las aperturas de las sucesiones. En la tarea de completar el incompleto testamento, se puede acudir a los medios extrínsecos de prueba, que contribuyen a definir la voluntad del testador respetando el texto de la disposición testamentaria, y así, asegurar la efectividad de la disposición testamentaria en aras del principio de «favor testamenti» (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2015 y Sentencias

del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1986, 8 de mayo de 1989, 6 de junio y 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006).

Cuarto.—Que han de tenerse en cuenta el dominio «a lo largo de escalonadas actuaciones en las más diversas épocas». La atribución testamentaria a favor de doña R. C. R., se ha entendido referida desde la apertura de la primera sucesión y a lo largo de todas las etapas posteriores, a los inmuebles descritos en la escritura con las variaciones de nomenclatura y numeración y «sin contradicción por cuantos estuvieran interesados en la sucesión». Así, en las declaraciones juradas y valoradas de liquidación de los impuestos de sucesiones que se mencionan en la escritura, se detalla la descripción de forma más precisa (se hace un relato en el escrito de recurso con el contenido de cada una de las declaraciones que en su día se hicieron), Además, doña R. C. R. ha tenido su domicilio en esa finca y en el concepto de propietaria única, como se manifiesta en la escritura. Que en la actualidad está inscrita en el Catastro Inmobiliario a nombre de doña R. M. M., doña E. M., doña A., doña M. V. y doña M. B. P. M. Que en la representación catastral incorporada en la escritura, el inmueble está incorporado en la villa de Marín. Que el otro heredero único, don J. C. R., vendió la finca a él adjudicada, a su hija doña E. J. C. R., y ésta a su vez la vendió a «Promociones Moimenta, S.L.», en escritura autorizada por el notario de Pontevedra, don Rafael Sanmartín Losada, el día 9 de febrero de 1935, y en dicha escritura consta en el epígrafe título, el de «compra a don J. C. R., mediante escritura autorizada por el notario de Cangas, don Luis Rodríguez García, de fecha 11 de marzo de 1959, número 336 de su protocolo, ratificada por otra ante el Cónsul General de España en la ciudad de Córdoba (República Argentina), don Jesús Gracia Aldaz, de fecha 14 de diciembre de 1994 (...)».

Quinto.—Que, surgidas para el funcionario calificador, pero cien años después de las aperturas de las sucesiones, las cuestiones del tracto sucesorio, la solución registral es irresoluble. La reanudación del tracto de doña R. C. R. ha exigido una reconstrucción hasta alcanzar a los tataranietos de los causantes titulares registrales y una gravosa acreditación documental de cada uno de los tramos familiares. Una tarea similar a la de don R. C. R., cuando es razonable suponerle un despliegue generacional similar, que reviste una palpable dificultad —insalvable para nosotros— ya que residió y falleció en Argentina, casado con doña T. R. y con seis hijos, algunos de ellos fallecidos. En definitiva, la exigencia de la nota de calificación le condena a perpetuar la discordancia registral. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha determinado en circunstancias de menor dificultad, que si no se quiere perpetuar la discordancia registral, no es exigible, para rectificarla, una cadena desproporcionada de formalismos (Resolución de 22 de mayo de 1995) o requerimientos de extraordinaria dificultad (Resoluciones de 24 de marzo de 2015 y 13 y 18 de octubre de 2017). En conclusión, se trata de una situación de circunstancias extraordinarias en la que hay una situación posesoria cuasicenteneria sobre la fina mencionada en el testamento pero insuficientemente descrita de las manifestaciones y efectos propios de las atribuciones testamentarias y constituye un complemento más rotundo de orden especificativo y determinativo del testamento, que es el verdadero título de la sucesión hereditaria a efectos del registro, y ese complejo ha de ser suficiente para impulsar la inscripción, cuando la cumplimentación del requerimiento registral se presenta cien años después de la apertura de la sucesión, como prácticamente imposible o de extraordinaria dificultad y no tiene más significación que la de un formalismo.

La recurrente solicita que se revoque el primer defecto señalado de entre los señalados en la calificación.

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de marzo de 2019, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

El día 13 de marzo de 2019 se dio traslado del escrito de recurso al notario autorizante del título calificado, sin que se haya producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 768, 1056, 1058, 1068, 1069, 1075, 1380 y 1392 y siguientes del Código Civil; 9, 14 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51 y 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de julio de 1986, 21 de noviembre de 1987, 7 de diciembre de 1988, 8 de octubre de 1990, 17 de febrero de 1992, 9 de marzo y 23 de diciembre de 1993, 22 de febrero y 7 de noviembre de 1997, 31 de diciembre de 1998, 11 de mayo de 2000, 3 de junio de 2004, 10 de julio de 2005, 17 de octubre de 2006 y 10 de junio de 2010, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2003, 26 de febrero de 2005, 17 y 18 de enero, 20 y 23 de junio, 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007, 6 de febrero de 2008, 2 de junio y 4 de julio de 2009, 1 de agosto, 12 de septiembre y 10 de diciembre de 2012, 11 de diciembre de 2013, 8 de enero, 26 de marzo y 2 y 23 de octubre de 2014, 3 de marzo de 2015 y 5 de abril, 5 y 22 de julio y 13 y 26 de octubre de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de agrupación de fincas, declaraciones de obra nueva, división horizontal y adjudicación, de las fincas resultantes de esa comunidad horizontal, pero en la que previamente a estos actos, se practican las operaciones particionales causadas por los sucesivos óbitos de los titulares registrales y sus herederos.

La registradora señala varios defectos, entre los que se recurre tan solo uno de ellos y a este se limitará este expediente: que no concurre al otorgamiento de la escritura uno de los herederos -o en su caso sus herederos- de los causantes titulares registrales de las fincas registrales, siendo necesaria su ratificación, ya que es necesario la concurrencia y consentimiento de todos los herederos de dichos causantes, a los efectos tanto de la constancia documental de las operaciones de agrupación con rectificación de superficie y obra nueva, como de la liquidación de la sociedad de gananciales y partición de sus herencias.

Alega la recurrente que existe una directa atribución testamentaria por ambos causantes a favor de su hija; que la voluntad de los testadores de adjudicar el inmueble a su hija está absolutamente clara, por lo que se «pasará» por ella; que la liquidación de la sociedad de gananciales y partición formal de la herencia de los causantes son meros y desproporcionados formalismos; que respecto a la identificación del bien, resultaría ésta de la relación jurada de bienes dejados al fallecimiento de los causantes, presentadas en la Abogacía del Estado en 1930 y 1935, y de la relación de bienes dejados por su hija, presentada igualmente en 1971; asimismo resultaría la identificación del bien de sus titulares catastrales actuales, y que el inmueble ha constituido siempre el domicilio familiar de la dueña actual y su único hijo, siendo este hecho de general conocimiento, por haber sido éste alcalde de la villa numerosos años y presidente de la Cofradía de pescadores y de importantes empresas de la localidad; que la cumplimentación del requisito registral se presenta casi cien años después de la apertura de la sucesión, como prácticamente imposible o de extraordinaria dificultad y no tendrá en cualquier caso más significación que un nuevo formalismo.

2. En primer lugar, hay que recordar que, ante la regla general de la concurrencia de todos los herederos a la partición, existen excepciones en las que no es precisa la misma: que haya sido hecha por el testador la partición -artículo 1056 del Código Civil-, que haya sido hecha por contador partidor designado -artículo 1057 del Código Civil- o incluso los casos especiales de la delegación de la facultad de mejorar del artículo 831 del Código Civil. En el supuesto de este expediente se debate esta necesidad de concurrencia pendiente de si nos encontramos ante un auténtico testamento particional o no.

Señala el artículo 1056 del Código Civil que «cuando el testador hiciere por actos entre vivos o por última voluntad, la partición de sus bienes, se pasará por ella, en cuanto no perjudique a la legítima de los herederos forzosos».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición del testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 1998 ha establecido como principio general, pero no exento de matizaciones, que para la distinción entre partición y operaciones particionales -normas para la partición- «existe una regla de oro consistente en que si el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones (inventario, avalúo...) hay una verdadera partición hecha por el testador, pero cuando no ocurre así, surge la figura de las «normas particionales», a través de las cuales el testador se limita a manifestar su voluntad para que en el momento de la partición se adjudiquen los bienes en pago de su haber a los herederos que mencione». También, en este sentido, la Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 1993 y 15 de julio de 2006, en las cuales no son partición los simples ruegos, deseos recomendaciones y otras que no supongan adjudicación, hechos por el testador; en este caso estaríamos ante normas particionales y no ante una partición hecha por el testador.

La diferencia entre ambos supuestos es muy importante. La simple norma de la partición vincula a los herederos, o en su caso, al contador partidador designado para hacerla, en el sentido de que al hacerse la partición habrán de tenerse en cuenta las normas dictadas por el testador y adjudicar, siempre que sea posible, al heredero o herederos de que se trate los bienes a que la disposición testamentaria se refiere. Por el contrario, la verdadera partición testamentaria, determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa «iure hereditario» de los bienes adjudicados a cada heredero, es decir, y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 1986, es de aplicar a estas particiones el artículo 1068 del Código Civil, según el cual «la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados».

Este Centro Directivo también se ha pronunciado, en Resolución de 1 de agosto de 2012, que ha sido reiterada por muchas posteriores (vid. «Vistos») en los siguientes términos: «Resumidos los antecedentes, procede analizar las distintas cuestiones que se plantean en este recurso. La primera cuestión es la de determinar si las asignaciones del testador constituyen una partición realizada por el mismo o si, por el contrario, éste se limita a establecer normas particionales en el testamento para que luego sean tenidas en cuenta en la partición que habrían de realizar los herederos una vez fallecido el causante. La cuestión es fundamental a efectos de determinar el título de adjudicación, pues mientras en el primer caso, se trata de una partición que no sólo se pasará por ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1056 del Código Civil, sino que confiere la propiedad de los bienes adjudicados como cualquier otra partición, conforme a lo dispuesto en el artículo 1068 del propio Código, mientras que si se tratase de meras normas particionales, el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que habrían de realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador».

3. La otra cuestión, recogida también como defecto en la calificación y que es objeto de recurso, es la relativa a la adjudicación en la partición hecha en el testamento de bienes de carácter ganancial previa la liquidación de la sociedad conyugal. En definitiva, como ha reiterado este Centro Directivo (vid. «Vistos»), dicha liquidación es una operación previa, independiente y distinta de la partición de la herencia del cónyuge fallecido, suponiendo, dicha liquidación, la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, y para la que es imprescindible el consentimiento del cónyuge sobreviviente -o sus herederos o causahabientes- y el de los herederos del fallecido dada la naturaleza especial de la disuelta sociedad de

gananciales, en cuya liquidación es necesario llevar a cabo una serie de operaciones que requieren la intervención de todos ellos; estas son el inventario del activo y pasivo de la sociedad (artículos 1396, 1397 y 1398 del Código Civil), el avalúo y la determinación del haber líquido (artículos 1399 a 1403, 1405 y 1410 del Código Civil) y la división y adjudicación (artículos 1404 y 1406 y siguientes del Código Civil). Sólo después de tal liquidación es posible proceder a determinar el caudal hereditario partible y hacer inventario de los bienes del cónyuge fallecido.

4. Centrados en el supuesto concreto, en el título calificado se lleva a cabo la agrupación de dos fincas inscritas –fincas 1.707 y 3.270 que constan inscritas a favor de los primeros causantes con carácter ganancial–, la declaración de obra nueva sobre la finca resultante de la agrupación, previa demolición, la agrupación posterior con otra finca también inscrita –finca 5.129–, la división horizontal del edificio declarado y finalmente la adjudicación de las fincas formadas por división, todo ello por los herederos acreditados de una de las herederas que fue a su vez heredera de los titulares registrales de las dos primeras fincas; estos titulares, instituyeron herederos a su hija –de la que intervienen todos sus herederos– y a su otro hijo, sin que el mismo o sus herederos comparezcan en la escritura.

Alega la recurrente en su escrito de recurso que el consentimiento por parte de dicho heredero no es necesario por cuanto que la voluntad de adjudicar el bien a su hija por los causantes está absolutamente clara, por lo que se «pasará» por ella. Pero no cabe esta alegación ya que en el supuesto de este expediente, si bien debe respetarse la partición hecha por el testador don F. C. M. en su testamento respecto de bienes identificados en el mismo, ya que expresamente lo hace en ejercicio de su derecho del artículo 1056 del Código Civil, no puede prescindirse del consentimiento de todos los herederos de los causantes por cuanto en el testamento de doña B. R. P. no se contiene esa aseveración y no hay una verdadera partición de sus bienes, sino tan sólo «normas de la partición», y siendo que se trata de bienes gananciales, ha de practicarse tal partición respecto de ellos; además, los bienes no se describen debidamente de modo que permitan identificar aquellos a que se refieren los testamentos con las fincas registrales. Esta falta de identificación de los bienes es obstáculo para la inscripción sin el consentimiento del otro heredero de los causantes, tal como señala la registradora en la calificación.

Además, la falta de identificación de los bienes en los testamentos no puede ser suplida, como alega la recurrente, por las relaciones de bienes presentadas al fallecimiento de los causantes, las manifestaciones sobre títulos de disposición de otros bienes o porque una de las herederas tuviera en el inmueble su domicilio, y esto fuera de general conocimiento, circunstancias que no pueden ser tenidas en cuenta en el ámbito de la calificación registral, sin perjuicio de que puedan ser alegadas en el oportuno procedimiento judicial entablado al efecto.

5. Alega la recurrente que «se trata de un penoso y costoso maratón de formalismos y acreditaciones» y que «se trata de un formalismo desproporcionado y de extraordinaria dificultad, dado el tiempo transcurrido desde la apertura de la sucesión». Pues bien, el consentimiento del heredero o de sus propios herederos no es un formalismo desproporcionado, sino que es una exigencia derivada del principio de tracto sucesivo, uno de los pilares en que se sustenta el sistema registral español, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Las Resoluciones de la Dirección General citadas por la recurrente no son aplicables al supuesto de este expediente, ya que las de fecha 22 de mayo de 1995, 24 de marzo de 2015 y 13 de julio de 2017 se refieren al expediente judicial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y la Resolución de 18 de octubre de 2017 se refiere también al expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. En el supuesto concreto no se ha tramitado ningún procedimiento, ni judicial ni notarial, a los efectos de reanudar el tracto sucesivo, sino que se trata de una escritura de partición de herencia sin la comparecencia de uno de los herederos. En consecuencia, no puede sostenerse esta alegación en este caso.

La protección al titular registral no se desvanece cualquiera que sea la fecha de la inscripción, y se manifiesta fundamentalmente en que no puede verse despojado de su derecho sin su consentimiento o sin una resolución judicial recaída en procedimiento entablado contra él. Por otra parte, la legislación hipotecaria prevé procedimientos para que, con las debidas garantías para dicho titular, pueda ser reanudado el tracto sucesivo que ha sido interrumpido, armonizando así los derechos e intereses del titular registral y de quien habiendo adquirido una finca inscrita no puede obtener reflejo tabular de su título por defecto de titulación en la cadena de titularidades anteriores a la suya y que enlaza con la titularidad registral. Por lo tanto, no puede admitirse el argumento de la recurrente de que «la exigencia de la nota de calificación le condena a perpetuar la discordancia registral». En el seno del actual procedimiento notarial tramitado a los efectos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido se exige la notificación al titular registral o sus herederos, a los efectos de salvaguardar sus derechos, en los términos del artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Y en el caso de tramitarse un procedimiento judicial, declarativo de la propiedad, la inscripción también en todo caso exigiría a los efectos de salvaguardar el principio de tracto sucesivo y el derecho a la tutela judicial efectiva, la demanda a los herederos de los titulares registrales.

No obstante, hay que recordar lo que, en relación con los expedientes de reanudación de tracto, ha afirmado este Centro Directivo, en Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, que considera que la interrupción del tracto se produce cuando existen varios títulos pendientes de inscripción; de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición. En este sentido además la propia legislación hipotecaria reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por todos los herederos del titular registral –artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario–.

Posteriormente, en las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016, se matizó esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. En tal caso sí existe auténtica interrupción del tracto y, por tanto, posibilidad teórica de acudir para solventarlo al nuevo expediente notarial del vigente artículo 208, si se promueve tras dicha fecha. Y ello porque desde el momento en que existe una partición de herencia previa son diferenciables dos títulos sucesivamente necesarios para la inscripción, aquella partición y la posterior transmisión por quien en ella resulte adjudicatario de la finca. Basándose además en que no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales de la partición previa por la vía del artículo 1.279 del Código Civil pues no tiene acción directa más que frente a su transmitente, no frente a los coherederos de la misma.

En el supuesto concreto de este expediente, no se ha intentado reanudar el tracto sucesivo interrumpido, sino que se ha otorgado un documento notarial de adjudicación de herencia de los titulares registrales en el que falta la comparecencia y consentimiento de uno de los herederos o de los herederos de éste.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.