

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6423 *Resolución de 30 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de La Palma del Condado a inscribir una escritura de elevación a público de contrato verbal de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña Amalia Cardenete Flores, notaria de Escacena del Campo, contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de La Palma del Condado, don Antonio Jesús Navarro Valiente, a inscribir una escritura de elevación a público de contrato verbal de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de julio de 2021 por doña Amalia Cardenete Flores, notaria de Escacena del Campo, con el número 668 de protocolo, otorgada por los herederos de don A. G. H. y por su esposa, doña M. D. S., como parte vendedora, y por los herederos de don I. G. D. y por su esposa, doña E. L. G., como parte compradora, todos los herederos citados, «como acto necesario para la elevación a público que sigue» aceptaban la respectiva herencia deferida a su favor y añadían lo siguiente:

«Segunda. Todos los comparecientes, en el concepto de sus respectivas intervenciones, elevan a público el contrato verbal de compraventa, celebrado el día quince de enero de mil novecientos noventa y cinco, por virtud del cual, los cónyuges don A. G. H. y doña M. D. S., transmitían a los cónyuges don I. G. D. y doña E. L. G., el pleno dominio de una mitad indivisa de la finca descrita en el expositivo I. Por medio de la presente, todos los señores comparecientes, en el concepto de sus respectivas intervenciones, ratifican en dicho acuerdo verbal. La participación indicada se transmitió como cuerpo cierto, con cuanto material o jurídicamente la integraba y pertenecía, libre de cargas y arriendos, y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos.

Tercera. El precio de esta compraventa fue de quince mil euros (15.000 €), que la parte vendedora, según manifiestan las comparecientes, según intervienen, recibió de la compradora en metálico, sin que a mi requerimiento lo acrediten por lo que hago la oportuna advertencia, el mismo día de la transmisión, por lo que le otorga completa carta de pago.

Las partes otorgantes manifiestan de manera expresa, que la parte compradora vino ostentando la posesión de la finca desde la fecha indicada de pago, quedando constancia el cambio de titularidad del Catastro, desde el día veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y nueve, según resulta de la consulta de antecedente de titularidad catastral, por mí efectuada a la gerencia territorial del catastro, cuyo traslado en papel dejo incorporado a la presente.

En base a este hecho, los comparecientes solicitan la prescripción del impuesto de transmisiones, todo ello según el punto 3 de la Circular 1/2018, de 30 de noviembre de la Dirección de la Agencia Tributaria de Andalucía, de unificación de criterios relativos a la aplicación de los tributos (...).

Don A. G. D., como heredero del vendedor, estaba representado por su hermana, doña J. G. D., como tutora, y se incorporaba a la escritura testimonio del auto de autorización judicial dictado el día 1 de febrero de 2021 por el Juzgado de Primera

Instancia e Instrucción número 4 de Sanlúcar la Mayor. En dicho auto, se expresaba que «queda acreditado que la madre del incapaz, M. D. S., compró para su sociedad de gananciales la mitad indivisa» de la vivienda unifamiliar que se especifica, a través de la escritura de compraventa otorgada el día 5 de marzo de 1991 ante el notario de Escacena del Campo, don Carlos Andrés-Vázquez Martínez, con el número 130 de protocolo. Se añadía que la casa «fue adquirida junto con E. L. G., entonces novia y hoy esposa del mayor de los hermanos I. G. D. Con posterioridad a dicha compra, en el año 1.995 M. D. S. y su esposo A. G. H. vendieron la mitad indivisa de dicha casa en cuestión a su hijo I. G. D. que es quien siempre ha residido en la vivienda y su copropietario desde entonces».

Asimismo, en dicho auto se indicaba lo siguiente:

«Esta venta se hizo verbalmente no dejando ninguna constancia documental de la misma, por lo que una mitad indivisa de la casa sigue figurando inscrita en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado a nombre de la madre y el padre de los hermanos G. D. (...)

Se solicita autorización judicial para que la tutora del incapaz pueda comparecer y firmar junto con su madre y el resto de sus hermanos, en su propio nombre y en nombre del incapaz la escritura en la que se eleve a público la compraventa de la mitad indivisa de la casa en (...) propiedad de I. G. D. y E. L. G. (...)

Pues bien, a la vista de la justificación documental aportada, conforme a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, ha de entenderse conveniente a los intereses del declarado incapaz conceder autorización judicial a J. G. D. para la ratificación de la venta de la finca, respecto de la cual su tutelado A.G. D. es propietario de una parte.

Vistos los preceptos legales citados y demás general y pertinente aplicación,
Dispongo

Que debo acordar y acuerdo autorizar a J. G. D. para que la tutora del incapaz pueda comparecer y firmar junto con su madre y el resto de sus hermanos, en su propio nombre y en nombre de A. G. D., la escritura en la que se eleve a público la compraventa de la mitad indivisa de la casa en (...) propiedad de I. G. D. y E. L. G.».

II

Presentada dicha escritura, junto con documentación complementaria, en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 2090/2021.

Documento: Escritura de Aceptación de Herencias y Elevación a Público de Contrato Verbal de Compraventa.

Lugar y fecha de autorización: Escacena del Campo, a 14 de julio de 2021.

Notario autorizante: Doña Amalia Cardenete Flores.

Numero de Protocolo: seiscientos sesenta y ocho.

Presentante: Doña E. L. G.

Fecha de presentación: 30/07/2021.

Número del asiento y del Libro Diario: 563/171.

Incidencias:

– 11/08/2021: Calificado negativamente el título por el/los defecto/s que se expresa/n en la nota que se archiva en el Libro Auxiliar de Calificaciones. De acuerdo con lo prevenido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado este asiento por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación que se practique.

– 26/08/2021: Retirado el documento por la presentante.

- 06/09/2021: Devuelto el documento por el presentante en unión de Sentencia de fecha 21 de octubre de 2013 expedida por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número 2 de Sanlúcar la Mayor.
- 13/09/2021: Retirado el documento por la presentante.
- 18/10/2021: Devuelto por el presentante E. L. G., y aportado certificado del Registro Civil de Sevilla, con fecha 5 de octubre de 2021.
- 09/11/2021: Calificado negativamente el título por el/los defecto/s que se expresa/n en la nota que se archiva en el Libro Auxiliar de Calificaciones. De acuerdo con lo prevenido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado este asiento por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación que se practique.
- 12/11/2021: Retirado el documento por el/la presentante.
- 26/11/2021: Devuelto el documento, acompañada de carta de pago del impuesto de sucesiones.

Nota de calificación

Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Moguer, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

Hechos

1) Aportada documentación complementaria, no se acredita haberse obtenido la autorización judicial para aceptar la herencia pura y simplemente en nombre del sujeto a tutela, siendo ésta necesaria por suponer la elevación a público del contrato privado de compraventa un acto de aceptación tácita de la herencia del causante.

Fundamentos jurídicos

1) Cuando entre los instituidos herederos existe un incapacitado judicialmente, la aceptación de la herencia deferida a su favor compete al tutor que necesariamente ha de actuar como su representante legal, dada falta de capacidad del designado para realizarla por sí mismo, aceptación que el tutor puede verificar a beneficio de inventario, para lo que no precisa requisito adicional alguno, o pura y simplemente, supuesto en que el artículo 271.4.º del Código Civil exige autorización judicial, acorde con el riesgo que, para el incapacitado, puede suponer esta forma de aceptación, que por su naturaleza y alcance conlleva la responsabilidad universal (*ultra vires*) del patrimonio del incapacitado por las deudas de su causante.

Como señaló la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2012, “es cierto que la elevación a público del contrato privado suscrito por el causante sólo puede ser realizado por quienes acrediten su carácter de herederos, conforme a lo que establece el citado párrafo cuarto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por lo que la actuación de la tutora en representación del tutelado, al ratificar un contrato privado realizado por el causante, implica aceptación tácita conforme a lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 999 del Código Civil, que considera aceptación tácita, entre otros casos, la que se hace por medio de actos ‘que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de herederos’, que es precisamente lo que exige el citado artículo 20.4.º de la Ley Hipotecaria para la ratificación del contrato privado firmado por el causante. En este sentido, procede confirmar la nota calificadora en cuanto al segundo defecto relacionado con la exigencia del apartado 4 del artículo 271 del Código Civil, si bien el defecto ha de considerarse subsanable mediante la correspondiente declaración de la tutora en documento público en el sentido de realizar la aceptación a beneficio de inventario en nombre del incapacitado, teniendo en cuenta que ello es posible dadas las

especialidades de una aceptación tácita y de tratarse de un acto debido, sin necesidad si se subsanase de ese modo de la autorización judicial”.

En la escritura calificada sí se incorpora auto concediendo autorización judicial para la enajenación de bienes del tutelado, conforme al artículo 271.4 del Código Civil, sobre la base de que se trata de un bien propio del sujeto a tutela; ahora bien, como resulta de la resolución anteriormente citada, tal requisito de la autorización judicial prevista en el artículo 271.4 no es exigible en este supuesto, por tratarse de un acto debido y no formar la finca parte del patrimonio del sujeto a tutela.

A la vista de la(s) causa(s) impeditiva(s) relacionada(s) en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación,

Acuerdo

1.º Suspender el asiento solicitado por ser el defecto(s) señalado(s) de carácter subsanable (Art. 65 la Ley Hipotecaria).

2.º Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante en el plazo de 10 días hábiles desde su fecha (Art. 322 Ley Hipotecaria y 58 y 59 Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común)

3.º Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente (Art. 323 Ley Hipotecaria).

Los legalmente legitimados pueden (...)

La Palma del Condado, 15 de diciembre de 2021 El registrador interino Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Jesús Navarro Valiente registrador/a de Registro Propiedad de Moguer [sic] a día quince de diciembre del dos mil veintiuno.».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Amalia Cardenete Flores, notaria de Escacena del Campo, interpuso recurso el día 10 de enero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho

Primero. Documento calificado.

Con fecha 14 de julio de 2021 la Notario que suscribe autorizó Escritura de aceptación de herencias y elevación a público de contrato verbal de compraventa, al número de protocolo 668.

Presentada dicha escritura ante el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado el 30 de julio de 2021, el Titular del citado Registro procedió, con fecha 15 de diciembre de 2021, a suspender la calificación de la escritura, aduciendo en síntesis el siguiente supuesto defecto (que es el que interesa a efectos de esta impugnación): que constando entre los herederos un incapacitado judicialmente, compete al tutor la aceptación de herencia como representante legal de aquel; y ello, a pesar de constar incorporado a la escritura, Auto concediendo autorización judicial al tutor para enajenar el bien objeto de la escritura (...)

Segundo. Estimando esta parte que la citada nota de calificación no es ajustada a derecho, es por lo que se formula el presente recurso.

A los anteriores Hechos le son de aplicación los siguientes,
Fundamentos de Derecho

I. El señor registrador de la Propiedad deniega la inscripción de la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso en base a lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2012, y según

resulta de su calificación, sólo puede ser subsanada con la aportación de la correspondiente autorización judicial para aceptar la herencia pura y simplemente según lo dispuesto en el antiguo art 271.4 del CC.

La Notario que suscribe, entiende que el supuesto de hecho analizado en la citada resolución no es equiparable al caso objeto de la calificación que por la presente se recurre.

En primer lugar, en el caso que dio lugar a la citada Resolución no se obtuvo ninguna autorización judicial, ni para aceptar pura y simplemente la herencia, ni para la elevación a público del contrato privado de compraventa suscrito por el causante.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa, si bien es cierto, que no se ha obtenido esa autorización judicial a que se refería el antiguo art 271.4 del CC, sí se ha obtenido e incorporado la autorización judicial para que la tutora pueda comparecer a elevar a público en nombre propio y en nombre del incapaz, junto con sus hermanos y su madre, la compraventa verbal que en el año 1995 hizo doña M. D. S. y don A. G. H. a los cónyuges don I. G. D. y doña E. L. G., de la mitad indivisa de la casa sita en (...).

Entiendo que, en el presente caso, al haber una intervención judicial aprobando un acto posterior que conlleva necesariamente la aceptación de la herencia, como es el acto debido de la elevación a público del contrato privado de compraventa realizado por el causante, ha de entenderse que, por la misma resolución judicial, el juez también ha autorizado implícitamente la aceptación de la herencia que ese acto debido lleva necesariamente consigo.

Además, de los fundamentos de hecho del auto judicial, resulta que el juez tuvo en su poder el certificado de defunción del causante, el certificado de últimas voluntades y la copia del testamento de Don A. G. H. y en ningún caso la copia autorizada de la escritura de herencia del citado causante, por lo que es evidente que el juez era concedor que dicha escritura de herencia no había sido otorgada y aun así autorizó la elevación a público del contrato verbal de compraventa, por lo que ha de entenderse que implícitamente estaba autorizando la aceptación de la herencia, acto previo y necesario, para que los herederos puedan elevar a público el contrato privado realizado por el causante y su esposa.

De forma análoga, la misma Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 25 de abril del 2001, así como en resolución de 4 de junio de 2009, entiende que, en una partición de herencia en donde intervenía un tutor en nombre de un tutelado y en donde no se había pedido la autorización judicial previa de del antiguo 271.4 del Código Civil, la intervención judicial posterior por la que se aprobaba la acción del tutor respecto de la forma en que se había aceptado y adjudicado la herencia, llevaba a considerar válida la aceptación realizada y producidos los efectos del beneficio de inventario a favor del tutelado, es decir, debemos entender que la actuación judicial a posteriori, o en el presente caso autorizando un acto posterior, sana lo realizado con anterioridad por el tutor, por lo tanto, en nuestro caso, la autorización judicial autorizando la elevación a público del contrato verbal de compraventa, está sanando el acto anterior que es la aceptación de la herencia necesaria e imprescindible para poder, como herederos, realizar dicho acto debido.

Ciertamente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la resolución de 1 de junio de 2012, entiende que en los casos de elevación a públicos de contratos privados realizados por los causantes, al ser un acto debido de los herederos, no es necesaria la autorización judicial para elevar a público el contrato privado y sí la autorización judicial para aceptar pura y simplemente la herencia, lo que entiendo que no quiere decir que una vez que se ha obtenido la autorización judicial para la elevación a público el contrato privado, no implique implícitamente que se ha obtenido autorización judicial para aceptar la herencia, puesto que como acto debido sólo lo podría hacer el tutelado con la necesaria condición de heredero del causante.

Como documentación complementaria, el 26 de noviembre de 2021 se presentó en el Registro de la Propiedad, la carta de pago del impuesto de sucesiones de Don A. G. H., presentada el día 13 de octubre de 2016. De dicho modelo 660, resulta que dicho

causante sólo tenía un bien inmueble (...), dos cuentas bancarias y ninguna deuda. Por lo que evidentemente del modelo 650 de Don A. G. D. no resulta que el mismo asuma ningún tipo de deuda, por lo que una aceptación pura y simple de la herencia en este caso en ningún caso perjudicaría ni entrañaría ningún riesgo a Don A. G. D. Resulta evidente que, más inconvenientes y perjuicios sufriría al tener que acudir de nuevo a un procedimiento judicial con los costes y retrasos que ello conlleva, cuando ya se ha obtenido en este expediente un correspondiente pronunciamiento judicial, que como he reiterado, creo que ya lleva implícita la autorización judicial para aceptar la herencia pura y simplemente».

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de enero de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 233, 271.4.º, 272 y 279 del Código Civil (en su redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica; actuales 210, 224, 270, 287.5.º, 289 y 292), así como los artículos 999, 1011, 1224, 1227 y 1279 del mismo Código Civil; 3 y 20 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2001, 4 de junio de 2009 y 1 de junio de 2012.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso –otorgada el día 14 de julio de 2021– se eleva a público un contrato verbal de compraventa de una mitad indivisa de determinada casa, celebrado el 15 de enero de 1995.

La escritura es otorgada por los herederos del vendedor y por su esposa, así como por las herederas del comprador y por su esposa, ésta también copropietaria de la restante mitad indivisa de la finca.

Uno de los herederos del vendedor está representado por una de sus hermanas, como tutora. Mediante testimonio del correspondiente auto dictado el día 1 de febrero de 2021 por la magistrada-jueza del Juzgado de Primera Instancia competente, se acredita la autorización concedida a la tutora para otorgar en nombre del tutelado la escritura en la que se eleve a público la compraventa de la mitad indivisa de la casa, que según consta en dicho auto es propiedad de los compradores desde el año 1995.

En dicha escritura todos los herederos citados, «como acto necesario para la elevación a público que sigue» aceptan la respectiva herencia deferida a su favor y elevan a público el contrato verbal de compraventa de la mitad indivisa de la casa referida, reconociendo además que el comprador es propietario desde que –en 1995– se celebró el contrato de compraventa, por haber ostentado desde entonces la posesión de ella.

El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, debe acreditarse la obtención de autorización judicial para aceptar la herencia pura y simplemente en nombre del sujeto a tutela, siendo ésta necesaria por implicar la elevación a público del contrato verbal de compraventa un acto de aceptación tácita de la herencia, de conformidad con el antiguo artículo 271.4.º del Código Civil.

La notaria recurrente alega, en esencia, que, aun cuando no se ha obtenido esa autorización judicial a que se refería el antiguo artículo 271.4.º del Código Civil, sí que se ha acreditado la autorización judicial para que la tutora pueda comparecer a elevar a público en nombre propio y en nombre del discapaz, junto con sus hermanos y su madre, la compraventa referida, por lo que, al haber una intervención judicial aprobando un acto posterior que conlleva necesariamente la aceptación de la herencia, como es el acto debido de la elevación a público del contrato privado de compraventa realizado por el causante, ha de entenderse que, por la misma resolución judicial, el juez también ha

autorizado implícitamente la aceptación de la herencia que ese acto debido lleva necesariamente consigo.

2. Es cierto que, como expresa el registrador en su calificación, este Centro Directivo, en el caso analizado en Resolución de 1 de junio de 2012, respecto de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa otorgada, entre otros intervinientes, por la tutora de uno de los hijos herederos del vendedor fallecido, afirmó que, al implicar aceptación tácita de la herencia (conforme a lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 999 del Código Civil), era aplicable el apartado cuarto del artículo 271 del Código Civil (en su redacción entonces vigente; actual artículo 287.5.º rel. 224), si bien el defecto quedaría subsanado mediante la correspondiente declaración de la tutora en documento público en el sentido de realizar la aceptación a beneficio de inventario en nombre del incapacitado, teniendo en cuenta que ello es posible dadas las especialidades de una aceptación tácita y de tratarse de un acto debido, sin necesidad – si se subsanase de ese modo – de la autorización judicial.

No obstante, el presente caso es diferente; primero, porque no se trata de un caso de aceptación tácita de la herencia, sino que, como ha quedado expuesto, la tutora –como acto necesario para la elevación a público que se formaliza– acepta expresamente la herencia deferida en favor del tutelado; y, segundo, porque en este caso hay un pronunciamiento judicial por el que se autoriza dicha elevación a público de compraventa.

Por ello, si se atiende a las especiales circunstancias concurrentes, que sin duda han sido suficientemente valoradas por la jueza al autorizar dicho acto jurídico, debe considerarse válida la aceptación de herencia realizada y producidos los efectos del beneficio de inventario en favor del tutelado, de suerte que –como entendió este Centro en Resoluciones de 25 de abril de 2001 y 4 de junio de 2009 a las que se refiere la recurrente– las consecuencias de la inobservancia por el tutor del requisito legal debatido han de quedar limitadas al ámbito de la responsabilidad de dicho representante legal por incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de su cargo (así resulta de la interpretación finalista y sistemática de los artículos 233, 271.4.º, 272 y 279 del Código Civil en su redacción entonces vigente; actuales 210, 224, 270, 287.5.º, 289 y 292).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 30 de marzo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.