

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20500** *Resolución de 10 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno de operaciones particionales.*

En el recurso interpuesto por don J. C. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 8, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno de operaciones particionales.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de noviembre de 2021 por la notaria de Madrid, doña Ana López-Monis Gallego, se otorgaron las operaciones particionales causadas por el fallecimiento de don J. C. S. Interesa a los efectos de este expediente que la finca número 9 del inventario era una urbana de carácter privativo, cuyo título reseñado era, en cuanto a una mitad indivisa, el de la liquidación de gananciales que se efectuaba en el cuaderno particional; de la otra mitad indivisa, procedente de la herencia de doña E. C. S., «en virtud de Auto de 1 de septiembre de 2008 emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia bajo el número de Autos de Declaración de Herederos 34/2008 cuya parte dispositiva dispone declarar a D. J. C. S. heredero abintestato del titular registral del referido inmueble. Auto que se une al presente documento».

II

Presentada el día 30 de mayo de 2022 la referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada el 26/11/2021 por el Notario de Madrid Ana López-Monis Gallego.

N.º 5224/2012 de protocolo.

Asiento 696 del Diario 50 de fecha 30/05/2022

Calificado el documento que precede, por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, se suspende la inscripción del mismo de conformidad con los siguientes:

Hechos: Se presenta escritura de protocolización de cuaderno de las operaciones particionales de don J. C. S., sobre el 100 % de la finca descrita bajo el número 9) del inventario, única solicitada por el presentante del documento, Vivienda en calle (...)

Del Registro resulta que la finca aparece inscrita en cuanto a una mitad indivisa a favor de doña E. C. S. con carácter privativo y la restante mitad indivisa a favor de don J. C. S. y doña A. M. V., no habiendo tenido acceso al Registro la herencia de doña E. C. S. que se indica en el título. Debe presentarse dicho título previo, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes. Principio de tracto sucesivo. Artículo 20 L.H.

Fundamentos de Derecho: La finca aparece inscrita a nombre de persona distinta del aportante. Principio de tracto sucesivo. Artículo 20 Ley Hipotecaria.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Valencia a quince de junio de año dos mil veintidós. La Registradora (firma ilegible) Marta Gozalbes Fernández de Palencia.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la propiedad de Cullera, doña María Elena Domínguez Prieto, quien, con fecha 10 de agosto de 2022, confirmó la calificación del Registro de la Propiedad Valencia número 8.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. C. M. interpuso recurso el día 23 de agosto de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

- «1. E. C. S. falleció sin otorgar testamento (...)
2. J. C. S., hermano de E., promovió expediente de declaración de herederos abintestato. El Juzgado de Primera instancia 18 de Valencia declaró a J. C. S. heredero abintestato de E. (...)
3. J. C. S. falleció sin haber registrado la finca heredada, ante el Registro de la Propiedad 8 de Valencia.
4. Por aplicación del artículo 1006 del Código Civil “Por muerte del heredero sin aceptar ni repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía”, esta finca pasa a formar parte de la herencia de J. C. S., que ha sido aceptada y repartida a sus 3 hijos: J. C. M., L. C. M. y L. A. C. M. (...) por lo que se respeta el principio de tracto sucesivo.
5. En virtud de la STS 936/2018, de 5 de junio de 2018, “...se produce una sola adquisición hereditaria y, por ende, un solo hecho imponible, no dos hechos imposables ni dos devengos del impuesto, corolario de lo cual es la afirmación final de la reseñada sentencia civil según la cual ‘los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente’”».

Por lo tanto:

- a. Se respeta el principio de tracto sucesivo: E. C. S. - J. C. S. - J. C. M.
- b. Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, no procede liquidar los impuestos alegados por el Registro. Los impuestos ya han sido liquidados en la herencia de J. C. S. (...).»

### V

Mediante escrito, de fecha 6 de octubre de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1006 del Código Civil; 1, 2, 17, 20, 38, 82, 100 y 208 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo

de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2014 y 10 de abril de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de protocolización de operaciones particionales en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de 26 de noviembre de 2021; se otorgan las operaciones particionales causadas por el fallecimiento de don J. C. S.; la finca número 9 del inventario es una urbana de carácter privativo, cuyo título reseñado es, en cuanto a una mitad indivisa, el de la liquidación de gananciales que se efectúa en el cuaderno particional; de la otra mitad indivisa, procedente de la herencia de doña E. C. S, «en virtud de Auto de 1 de septiembre de 2008 emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia bajo el número de Autos de Declaración de Herederos 34/2008 cuya parte dispositiva dispone declarar a D. J. C. S. heredero abintestato del titular registral del referido inmueble. Auto que se une al presente documento».

La registradora señala como defecto que la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, no habiendo tenido acceso al Registro la herencia de la titular registral que se indica en el título, por lo que debe aportarse el título previo, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, por principio de tracto sucesivo.

El recurrente alega que, por derecho de transmisión, la finca pasa a formar parte de la herencia de don J. C. S., que ha sido aceptada y repartida a sus tres hijos; que hay una sola adquisición hereditaria y un solo hecho imponible, ya que los herederos transmisarios suceden directamente al causante de la herencia.

2. Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo que no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Como ha afirmado con reiteración este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (vid. Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido

oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

3. En el presente caso, según resulta del historial registral de la finca, el causante no ostenta titularidad registral sobre una parte de la finca referida –que figura a nombre de doña E. C. S.–, si bien se menciona el título sucesorio (declaración de heredero abintestato) que podría causar la adjudicación de esa parte de finca a su favor. Alega el recurrente que la finca forma parte de la herencia dado que hay una sola adquisición hereditaria en virtud del derecho de transmisión.

Ciertamente, en caso de derecho de transmisión, la finca pasa directamente del primer causante al transmisario, pero una cosa es el título sucesorio de éste –que es lo que se menciona en el cuaderno particional–, y otra la adjudicación de la herencia que se produce como consecuencia del mismo, y esto último es, lo que la registradora pide se acredite. En definitiva, los interesados transmisarios, deberán fundar su derecho en la adjudicación de los bienes de doña E. C. S., siendo que en el cuaderno particional que ahora se protocoliza se contienen las operaciones particionales de don J. C. S. y, dado que como bien sostienen, son herederos directos de doña E. C. S., en la partición de la herencia de ésta es donde han de adjudicarse los derechos pretendidos.

Por otra parte, también alega el recurrente que solo hay un hecho imponible, pero esto no evita que el documento que acredita la adjudicación deba ser objeto de la liquidación fiscal correspondiente, aun cuando sea de exención.

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, 10 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.