

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

24455 *Resolución de 10 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera a inscribir una escritura de adjudicación parcial de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. N. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, doña María Crespo Álvarez, a inscribir una escritura de adjudicación parcial de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de mayo de 2023 por la notaria de San Sebastián de La Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, con el número 820 de protocolo, se formalizó la adjudicación parcial de herencia de don J. J. M. M., quien falleció el día 7 de junio de 2011, en estado de casado con doña M. R. N. S., sin hijos. En su testamento, otorgado el día 26 de mayo de 2010, dispuso lo siguiente:

«Primera. Instituye por su única y universal heredera a su antes mencionada esposa, doña M. R. N. S.

Segunda. Deshereda a su madre, doña I. M. P., por haberle negado alimentos, entendiéndose por tales la debida asistencia personal durante su enfermedad, cuando estuvo hospitalizado en estado de coma.»

En la escritura, otorgada únicamente por la heredera, doña M. R. N. S., se añadía que «la desheredación quedó sin efecto en virtud acuerdo homologado por Auto de fecha veinticinco de abril de dos mil trece del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Sebastián de La Gomera, declarándose a su madre, Doña I. M. P., como legataria del causante». Asimismo, se indicaba que: «En pago de la cuota usufructuaria le fue adjudicado el cincuenta por ciento (50 %) del solar sito en (...) que consta a nombre de Don A. J. M. C. y Doña T. J. G. D., quienes adquirieron por compra a Doña E. V. M. M., heredera única de Doña I. M. P. El resto de bienes que formaban parte de la masa hereditaria serían adjudicados a la heredera, Doña M. R. N. S.».

Por el referido auto, dictado el día 25 de abril de 2013 por doña Blanca Suárez González, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Sebastián de La Gomera, en el procedimiento ordinario número 590/2012, se homologó la transacción judicial acordada entre la parte demandante, doña I. M. P., y la parte demandada, doña M. R. N. S., en los siguientes términos:

«Que se reconoce la causa de nulidad del testamento en relación al motivo de desheredación de la madre del fallecido.

Que asimismo, se produce el reconocimiento de la condición de heredera forzosa de la madre del causante, Dña. I. M. P.

Por tanto, concurriendo ambas en la herencia y estando conformes en la división de la misma, en este acto procede la adjudicación a Dña. I. M. P. del 50% del solar (...) en pago de la parte que a esta corresponde de la herencia, adjudicándose el resto de los bienes que componen la masa hereditaria a Dña. M. R. N. S.»

En la escritura manifestaba la otorgante que, entre los bienes dejados a la muerte del causante, se encontraban dos: determinada vivienda, ganancial (finca registral

número 6.931); y la mitad indivisa de una finca rústica, de carácter privativo (finca registral número 8.051); que no había deudas, y que los bienes descritos correspondían íntegramente a la única heredera, quien se adjudicaba el pleno dominio de los mismos en pago de su mitad de gananciales y de la herencia del causante.

Según el informe de la registradora de la Propiedad, la finca registral número 13.031 (la correspondiente al solar referido en el auto judicial, que fue adjudicado al 50% a doña I. M. P., madre del causante), había accedido al Registro generando inscripción en favor de terceros, pues esta finca había sido objeto de inmatriculación en el año 2023 en virtud de una escritura pública de compraventa como título inmatriculador (protocolo número 26 del año 2023 de doña Emilia Cuenca Cuenca) y, apoyando la inscripción en la escritura de partición de la herencia de doña I. M. P. (quien falleció el día 10 de junio de 2020) otorgada el día 10 de enero de 2023, con el número 25 de protocolo, como título previo. El propio cuerpo de la inscripción recoge que doña I. M. P. había adquirido la finca por herencia de su hijo, don J. J. M. M. Y añadía que el auto de homologación presentado no había sido objeto de calificación ni fundamento para la inmatriculación de la finca registral número 13.031, pues se sustentó en la calificación registral completa e íntegra de las citadas escrituras de compraventa y de partición de herencia de doña I. M. P., cumpliendo con las exigencias de la inmatriculación por doble título público prevenida en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha escritura de adjudicación parcial de herencia, junto con testimonio del indicado auto judicial, en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por telemáticamente por la Notaría de doña Emilia Cuenca Cuenca, el día 18/05/2023, bajo el asiento número 103, del tomo 39 del Libro Diario y número de entrada 776, que corresponde al documento otorgado por la citada notario de San Sebastián de la Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, con el número 820/2023 de su protocolo, de fecha 17/05/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta escritura de adjudicación parcial de herencia con los datos que obran en el párrafo anterior, con motivo del fallecimiento de don J. J. M. M.

Dicha escritura se aportó en soporte papel, debidamente liquidada del Impuesto, por doña R. R. F., el día 07 de junio de 2023.

Se solicitó la suspensión de los plazos de calificación y despacho por la presentante hasta que se aportara un auto de homologación de transacción judicial de fecha 25 de abril de 2013, relativo al procedimiento ordinario 590/2012 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de ésta Localidad, cuya aportación tuvo lugar el día 05 de julio de 2023.

Se trata de una herencia testada: En el testamento otorgado por el causante, que también se acompaña, consta que estaba casado con doña M. R. N. S., con quien no tiene descendencia y que su madre, doña I. M. P., se encontraba viva en la fecha del otorgamiento del mismo. En dicho testamento instituye por su única y universal heredera a su esposa y deshereda a su madre.

El auto de homologación de transacción judicial acordado entre la viuda y la madre del causante es a los efectos de reconocer la nulidad del testamento en relación al motivo de desheredación y de reconocer a su madre la condición de heredera forzosa del causante.

La escritura ahora presentada contiene la adjudicación parcial de la herencia en cuanto a los bienes que se adjudica la viuda.

Fundamentos de Derecho:

1. Si bien la homologación judicial del acuerdo le da los efectos atribuidos por la Ley a la transacción judicial –art.º 415.2 de la LEC– falta de ejecución del auto, bien mediante escritura pública, bien mediante mandamiento judicial que ordene la ejecución de la transacción.

El principio de titulación formal en nuestro Derecho viene instaurado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exigiéndose en su virtud titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los casos y supuestos del negocio en ellos contenido) siendo muy excepcional los supuestos en los que se permite la mutación jurídico real en documento o instancia privada con plena relevancia registral, sin que el caso aquí planteado pueda encajarse en alguna de estas excepciones.

La DGRyN ha fijado una doctrina ya reiterada. En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 señaló que: “(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Resolución de 9 de julio de 2013) 'la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento'. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)'. También ha tenido ocasión de señalar la Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas”.

Diversas recientes resoluciones de la DGRyN: 27 de febrero de 2017, 17 de mayo de 2017 y 20 de febrero de 2018, entre otras.

2. En cualquier caso, no consta la firmeza del auto aportado. El artículo 207.2 LEC determina cuales son las resoluciones firmes: “Son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado”.

Es doctrina reiterada de la Dirección General, la necesidad de firmeza de las Resoluciones Judiciales para que puedan provocar asientos registrales.

3. Teniendo la madre del causante la condición de heredera forzosa (artículo 807 CC), será necesaria la intervención de la misma en la escritura de partición de herencia

aportada. Entre otras, resolución de 26 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra la anterior nota de calificación (...).

San Sebastián de La Gomera, a veinticuatro de julio del año dos mil veintitrés.–La Registradora de la Propiedad. Fdo.: María Crespo Álvarez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. N. S. interpuso recurso el día 10 de agosto de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) A) sobre la homologación judicial del acuerdo y falta de ejecución del auto junto con la necesaria intervención de la madre del causante en la escritura de partición de herencia aportada.

En la fundamentación de la nota de calificación se dice al respecto: (...)

Esta parte, no obvia en la articulación del recurso, que uno de los principios básicos de nuestro sistema registral, es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, “*erga omnes*”, de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–) está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“a efectos de prueba en el proceso”, precisa este último precepto) son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los secretarios judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–), y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también artículo 1318 del Código Civil).

Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867, y Resoluciones de -16 de enero de 1864; 25 de julio de 1880; 14 de junio de 1897; 12 de febrero de 1916; 31 de julio de 1917, y 1 de julio de 1943, entre otras). Pero debe tenerse en cuenta, que esta parte acompaña al Registro de la Propiedad, la escritura pública de adjudicación de herencia firmando la recurrente como

viuda del causante, pero todo ello, tras haber alcanzado un acuerdo que ha sido homologado judicialmente en el proceso referido en cuyo auto consta:

“... se homologa la transacción judicial acordada entre la parte demandante, Dña. I. M. P. y la parte demandada Dña. M. R. N. S., en los siguientes términos:

Se reconoce la causa de nulidad del testamento en relación al motivo de la N. [sic] de la madre del fallecido.

Que así mismo, se produce el reconocimiento de la condición de heredera forzosa de la madre del causante. Dña. I. M. P. Por tanto. ambas concurriendo ambas en la herencia y estando conformes en la división de la misma, en este acto procede la adjudicación a Dña. I. M. P. del 50% del solar de referencia catastral núm. 1591708S9019S0001JD sito en (...) de esta localidad, en pago de la parte que a esta corresponde de la herencia, adjudicándose el resto de los bienes que componen la masa hereditaria a Dña. M. R. N. S...”

Con el acuerdo, se ha producido la conmutación del usufructo para la madre del causante y adjudicación de un bien para esta (reparto de bienes). No se ha ignorado por tanto a ningún heredero en el documento público otorgado para la adjudicación de bienes a la viuda. No se ha perjudicado a ningún legitimario con el documento público otorgado. La transacción, *ex art.* 1816 CC tiene judicialmente los mismos efectos que una sentencia firme entre las partes.

De hecho, la finca que correspondió a la madre del fallecido en el acuerdo homologado, fue inscrita en el Registro de la Propiedad como la finca 1331 de San Sebastián. Finca que ha sido transmitida finalmente a terceros.

Dato que se hizo constar en la escritura presentada al Registro de Propiedad cuando se indica “en pago de la cuota usufructuaria le fue adjudicado el cincuenta por ciento (50%) del solar en (...) este término municipal, que se identifica con la referencia catastral núm. 1591710BS90S0001JD, cuya certificación catastral descriptiva y gráfica se incorpora que consta a nombre de Don A. J. M. C. y Dña. T. J. G. D., quienes adquirieron por compra a Dña. E. V. M. M., heredera única de Doña I. M. P. El resto de bienes que formaban la masa hereditaria serían adjudicados a la heredera, Dña. M. R. N. S...” (...)

En apoyo de esta alegación, nos basamos en la estimación del recurso que se resuelve en la resolución de 26 de Julio de 2017, de la DGRN, sobre la homologación de un acuerdo sobre transacción sobre extinción de bienes adquiridos en común. En dicha resolución se recoge:

“... Sin embargo, una vez hechas todas estas consideraciones, el registrador, en el ejercicio de su función calificador, debe analizar la verdadera naturaleza del documento y cuestionar su posible acceso al Registro.

Debe estudiarse el íter procedimental del documento presentado para intentar establecer –o descartar– una similitud en las formas que asegure el cumplimiento de los requisitos mínimos de equivalencia con el convenio regulador.

Partiendo, entre otros principios, del que configura la fuerza legal entre los contratos o los pactos voluntariamente obtenidos en relación a los contrayentes de los mismos, así como el de conservación de los actos procesales que no incurran en nulidad, debe recordarse que el convenio regulador de los efectos del divorcio, en su esfera patrimonial, se inicia en caso de acuerdo entre los contrayentes, tal y como se señala en el artículo 777 de la Ley Enjuiciamiento Civil por medio de demanda, que tras la ratificación ante el organismo judicial, y siempre que no existan menores cuyo interés exija la intervención del ministerio fiscal, y cuando no se precise la práctica de prueba alguna solicitada por las partes o solicitada por el propio organismo judicial, será objeto de aprobación por la entidad jurisdiccional competente.

En caso de la división de patrimonios, tal y como se constata en los artículos 782 y siguientes de la ley procesal civil, el procedimiento se resume, en términos similares a los ya previstos, en la presentación de demanda, y en caso de acuerdo entre los

partícipes, éstos firmarán un convenio o acuerdo que será sometida a aprobación judicial, debiendo ser después objeto de protocolización, tal y como analizamos antes.

Esta última división de patrimonios, sin embargo, no puede ostentar per se la misma capacidad a efectos de inscripción que un convenio regulador, siendo preciso, para ello, una relación con un proceso de crisis matrimonial, que resulte acreditada.

En este sentido se ha pronunciado la reciente Resolución de este Centro Directivo, de 18 de mayo de 2017, que analizando una disolución de sociedad conyugal en acuerdo homologado ante la autoridad judicial impide su inscripción por haberse otorgado abstrayéndose de una situación de crisis matrimonial. Literalmente se resolvió que: '(...) La falta de conexión entre la acción entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado (...)'.
5. En el supuesto contemplado en el presente expediente, debe considerarse que nos encontramos ante una resolución judicial de división de un patrimonio, relativo a una vivienda adquirida en proindiviso por ambos cónyuges, en régimen de separación de bienes, objeto de aprobación u homologación judicial, y cuya relación con el procedimiento de divorcio que implica la disolución del matrimonio queda perfectamente establecida en el título objeto de presentación, al referirse a 'Procedimiento: División Bienes en Comunidad Ordinaria indivisa –001596/2014– como consecuencia del divorcio n.º 469/2013-C', por lo que, de acuerdo con lo establecido en el anterior fundamento de Derecho, el documento ahora presentado es susceptible de inscripción registral, por lo que debe estimarse el recurso..."

Debe tenerse en cuenta, que el auto del que se hace eco la escritura de adjudicación de herencia, es coherente con lo indicado por el legislador a la hora de disponer en el primer apartado del art. 19 LEC (La Ley 58/2000) la precisión "excepto cuando la ley lo prohíba, o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero".

El auto que homologa una transacción judicial tiene plenos efectos y validez; una vez que adquiere firmeza produce efecto de "cosa juzgada material" obligando al juez o magistrado a comprobar que el contenido del acuerdo no es contrario al ordenamiento jurídico, y que las partes en atención al principio de disposición (limitado en su caso) tienen capacidad para otorgar y disponer de aquello a que se hace referencia en el acuerdo.

Por ello, quien debe homologar, como se ha expuesto, está obligado y es responsable de comprobar la extensión y límites del acuerdo o transacción judicial, pues no hay que olvidar, que desde que el documento de acuerdo o transacción se incorpora al procedimiento, este pasa a ser documentado en el procedimiento, y por lo tanto adquiere el calificativo de "judicial".

No hay que olvidar que en este caso el acuerdo no es una transacción extrajudicial, la cual daría lugar a un decreto o auto [art. 22 LEC (La Ley 58/2000)], resolución que acordará la terminación del procedimiento por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto, pero en este supuesto, en el auto se recoge el acuerdo sobre la distribución de los bienes de la herencia.

En el supuesto del dictado de auto de 'homologación, como se expone, se trata de una transacción judicial, ya que revisa el acuerdo y lo aprueba dentro del procedimiento, aquel auto, sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil en relación al alcance y validez de la transacción [art. 1817 CC (La Ley 1/1889)], produce como ya se señaló efectos de "cosa juzgada material", lo que impide volver a plantear cuestión alguna sobre ese supuesto, objeto, pretensión o proceso, ello sin perjuicio de que alguna parte instara su ejecución, en su caso.

Po: tanto, la conclusión es que el auto que homologa una transacción judicial sí tiene plenos efectos y validez, y son los mismos que los de cualquier Sentencia dictada en un procedimiento contencioso [arts. 517 y ss. LEC (La Ley 58/2000)], puesto que una vez que adquiere firmeza produce efecto de "cosa juzgada material"

La escritura pública presentada ante el Registro de la Propiedad, se refiere al contenido del Acuerdo homologado en el procedimiento de Juicio Ordinario, por lo que, la escritura cumple con todos los requisitos legales para que pueda ser título objeto de inscripción.

B) Sobre la falta de constancia de la firmeza del auto aportado.

En la nota de calificación en el punto 2. se expone: (...)

En este punto, debe aludirse en primer lugar a la jurisprudencia, cuando señala que para medir la firmeza de una resolución arts. 245.3 Ley Orgánica del Poder Judicial y 207.2 Ley de Enjuiciamiento Civil) se halla en el plazo de recurribilidad; es el transcurso del plazo para recurrir (o la irrecurribilidad *ex lege* de la resolución) el que la firmeza. Con claridad lo ha dicho la Sentencia del Tribunal Supremo (STS), Sala 4.^a, de 5 de julio de 2011 (RJ 2011\6264), para la jurisdicción social, pero con doctrina aplicable a la civil (la sentencia cita la STS, Sala 1.^a, de 23 de mayo de 1998, 1998/3803): “Como ha declarado la Sala 1.^a de este Tribunal Supremo, la firmeza se produce por ministerio de ley, una vez agotados los recursos legales o transcurrido el término sin interponerlos, con independencia a estos efectos de cuándo sea declarada la firmeza y cuando sea notificada (entre otras, SSTS de 28 de enero de 1983, 8 de noviembre de 1984, 31 de marzo de 2003, 14 de julio de 2006 y 19 de julio de 2007)”, pues “otra cosa, supondría dejar en manos del juzgador la eficacia de cosa juzgada de la sentencia y, como en este caso, la fijación del dies a quo del plazo de prescripción (de la acción ejecutiva)”. Y concluye la sentencia: “Deriva de lo anterior que una sentencia contra la que per se no quepa alguno, en cuanto que es para las partes atacarla mediante los recursos, es firme en sí misma”. La más reciente STS. Sala 8.^a, de 15 noviembre de 2017 (RJ 2017\5402) aunque dictada también en el ámbito laboral, ratifica la doctrina precedente.

En consecuencia, no será necesario esperar a la declaración de firmeza por el juez ni tampoco a la notificación para que la sentencia produzca sus efectos procesales (cosa juzgada) y también sus efectos sustantivos.

Pero por si aun pudiera existir duda sobre la existencia de la firmeza del auto de homologación judicial (...) la diligencia de fecha 7 de Junio de 2013, dictada en el procedimiento ordinario núm. 590/12 del Juzgado de Primera Instancia, donde consta la declaración de firmeza de los autos acompañados al Registro de la Propiedad.

Por tanto, entiende esta parte que la firmeza de la resolución es constable no sólo a través del documento incorporado en este recurso, si no conforme a lo dispuesto en la Ley.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2023.

En dicho informe manifestaba que se dio traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante de la escritura calificada, tal y como dispone el artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. Y añadía lo siguiente:

«El escrito de recurso desarrolla la argumentación en cuanto a los defectos 1.º y 2.º de la nota de calificación, en los cuales no me ratifico porque a la vista del nuevo examen de la documentación y de la fundamentación del escrito de recurso, entiendo que el auto de homologación tiene por único objeto y eficacia, dejar sin efecto la desheredación de la madre del causante, doña I., y, por consiguiente, reconocerle la condición de heredera forzosa de don J. J. y, para este objeto, es título hábil. Sin embargo, confirmo el tercer defecto de la nota de calificación entendiéndolo necesaria la concurrencia a la escritura de adjudicación parcial de herencia o ratificación a la misma de la heredera de doña I. M. P. De acuerdo con los datos obrantes en el historial registral de la citada finca 13.031, doña I. falleció el día 10 de junio de 2020 bajo testamento de doña Emilia Cuenca Cuenca, con el número 572 de protocolo otorgado el día 23 de mayo de 2012, en el que se instituye como única heredera a su hija doña E. V. M. M.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 21, 38, 40, 76, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 145, 207, 209, 317, 319, 415, 437, 517, 524, 705 y siguientes, 769 y siguientes, 787 y 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 90, 91, 103, 1261, 1280, 1344, 1397, 1404, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Real Orden de 13 de diciembre de 1867; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 5 de mayo de 2003, 21 de abril y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 2 de marzo y 30 y 31 de mayo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 16 de junio, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 22 de febrero, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero, 27 de marzo, 30 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 2 de junio, 19 y 26 de julio, 6 de septiembre, 13, 17 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 de enero, 16 de febrero, 1 de marzo, 5, y 6 de abril, 17, 18, 19 y 30 de mayo, 19 y 20 de junio, 26 de julio, 7, 18 y 27 de septiembre, 11 y 31 de octubre y 2, 3 y 8 de noviembre de 2017, 1 y 20 de febrero, 29 y 30 de mayo, 6 de junio, 20 de julio, 21 de septiembre, 22 y 24 de octubre y 12 de diciembre de 2018 y 14 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 27 de abril, 18 de mayo y 20 de septiembre de 2021 y 24 de julio de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación parcial de herencia, autorizada el día 17 de mayo de 2023, respecto de la cual concurren las circunstancias siguientes:

En el testamento que sirve de título sucesorio, otorgado el día 26 de mayo de 2010, el causante –que no tenía hijos– instituyó única heredera a su esposa, doña M. R. N. S., y desheredó a su madre, doña I. M. P.

En la escritura, otorgada únicamente por la heredera, se añade que «la desheredación quedó sin efecto en virtud acuerdo homologado por Auto de fecha veinticinco de abril de dos mil trece del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Sebastián de La Gomera, declarándose a su madre, Doña I. M. P., como legataria del causante». Asimismo, se indica que en pago de la cuota usufructuaria le fue adjudicado el 50% del solar que se indica, que consta a nombre de dos señores quienes la adquirieron por compra a doña E. V. M. M., heredera única de doña I. M. P., y «el resto de bienes que formaban parte de la masa hereditaria serían adjudicados a la heredera, Doña M. R. N. S.».

Por el referido auto, dictado por la juez de Primera Instancia e Instrucción, se homologó la transacción judicial acordada entre la parte demandante, doña I. M. P., y la parte demandada, doña M. R. N. S., en los siguientes términos:

«Que se reconoce la causa de nulidad del testamento en relación al motivo de desheredación de la madre del fallecido.

Que asimismo, se produce el reconocimiento de la condición de heredera forzosa de la madre del causante, Dña. I. M. P.

Por tanto, concurriendo ambas en la herencia y estando conformes en la división de la misma, en este acto procede la adjudicación a Dña. I. M. P. del 50% del solar (...) en pago de la parte que a esta corresponde de la herencia, adjudicándose el resto de los bienes que componen la masa hereditaria a Dña. M. R. N. S.»

En la escritura manifiesta la otorgante que, entre los bienes dejados a la muerte del causante, se encuentran dos: determinada vivienda, ganancial (finca registral número 6.931); y la mitad indivisa de una finca rústica, de carácter privativo (finca registral número 8.051); que no hay deudas, y que los bienes descritos corresponden

íntegramente a la única heredera, quien se adjudica el pleno dominio de estos en pago de su mitad de gananciales y de la herencia del causante.

La registradora suspende la inscripción por entender que existen tres defectos, de los cuales, a la vista del recurso, mantiene únicamente el tercero, según el cual, teniendo la madre del causante la condición de heredera forzosa (artículo 807 del Código Civil), será necesaria su intervención en la escritura de partición de herencia objeto de calificación.

La recurrente alega, en síntesis, que, con el acuerdo objeto de homologación judicial, se ha producido la conmutación del usufructo para la madre del causante y adjudicación de un bien para ésta, por lo que no se ha ignorado a ningún heredero ni se ha perjudicado a ningún legitimario en el documento público otorgado para la adjudicación de bienes a la viuda, pues la transacción, ex artículo 1816 del Código Civil tiene judicialmente los mismos efectos que una sentencia firme entre las partes; y la finca que correspondió a la madre del fallecido en el acuerdo homologado fue inscrita en el Registro de la Propiedad (como finca número 13.031), finca que ha sido transmitida posteriormente a terceros.

2. Rectificados por la registradora los dos primeros defectos expresados en la calificación impugnada, el recurso debe ser estimado, habida cuenta de que el título calificado es una escritura pública de adjudicación de herencia respecto de unos bienes sobre los que únicamente ostenta ya derechos la adjudicataria, como resulta del testimonio de la resolución judicial que se ha presentado junto con dicha escritura y que pone fin al procedimiento ordinario que se había seguido a instancias de doña I. M. P., frente a su nuera, doña M. R. N. S., sobre nulidad de testamento en relación con la desheredación de la primera, en defensa de sus derechos como legitimaria en la herencia de su hijo (y, estando conformes en la división de la herencia, se adjudica a dicha legitimaria la mitad indivisa de determinada finca, en pago de sus derechos legitimarios).

De este modo, dicho acuerdo transaccional deja sin efecto la desheredación objeto de impugnación, y, además, resulta que la legítima de la heredera forzosa ha quedado satisfecha mediante la adjudicación de una finca que ya se inmatriculó mediante escrituras de compraventa y de partición de herencia conforme a lo establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, haciendo constar en la inscripción que doña I. M. P. había adquirido la finca por herencia de su hijo. Por ello, la referida escritura de adjudicación a la heredera debe reputarse título hábil para obtener la inscripción solicitada.

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, 10 de noviembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.