

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7668 *Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vera, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de renuncia pura y simple, aceptación y partición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don L. L. M. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Vera, don Juan Manuel García-Torrecillas García, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de renuncia pura y simple, aceptación y partición de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de septiembre de 2023 por el notario de Vera, don Jorge Cadórniga Díaz, se otorgaba la renuncia pura y simple y aceptación y partición de la herencia causada por el fallecimiento de don A. L. G. Interesa a los efectos de este expediente que, entre otras, constaba en el inventario, en plena propiedad del causante, la finca registral número 7.274 del Registro de la Propiedad de Vera, que se describía como: «Rústica. La mitad de una arboleja, en el en el pago (...) mide veintiséis áreas, una centiárea (...)».

La nota simple que se incorporaba a la escritura, relativa a la finca 7.274, de fecha 5 de septiembre de 2023, determinaba lo siguiente: «La mitad de una arboleja, en el pago (...), que mide veintiséis áreas y una centiárea (...) Observaciones se suspenden 18 áreas y 50 centiáreas de la superficie de la misma, por falta de primera inscripción (...) Titularidad A. L. G., titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 3.^a, de fecha 18 de febrero de 1970, al folio 228, del libro 104, tomo 698 del Archivo, en virtud de la escritura de herencia otorgada en Vera, ante don José Lucas Fernández, el 7 de enero de 1970».

Del historial de la finca resultaba lo siguiente: en la inscripción de 18 de febrero de 1970, causada por el título de fecha 7 de enero de 1970, constaba se «inscribe a su favor su derecho de pleno dominio sobre esta finca (...)». Constaba superficie traída de anteriores inscripciones de 26 áreas y 1 centiárea. En las inscripciones 1.^a y 2.^a de la finca constaba lo siguiente: «En su virtud, pero observando que los transferentes solamente tienen inscritas a su favor siete áreas cincuenta y una centiáreas, a esta cabida circunscribo la inscripción a favor de (...) y la suspendo en cuanto a las dieciocho áreas cincuenta centiáreas restantes por no aparecer inscritas a favor de los transferentes». En la 3.^a, constaba lo siguiente: «(...) quien inscribe a su favor su derecho de pleno dominio sobre esta finca, a título de herencias testadas, suspendiendo la inscripción en cuanto dieciocho áreas cincuenta centiáreas de la superficie de la misma, por falta de previa inscripción».

En la inscripción de 30 de noviembre de 2023, causada por el título objeto de este expediente, constaba lo siguiente: «dueño del pleno dominio de un veintiocho coma ochenta y siete por ciento de la totalidad de esta finca (...) en su virtud inscribo el pleno dominio de un veintiocho coma ochenta y siete por ciento de la totalidad de esta finca».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad Vera, fue objeto de la siguiente nota de calificación.

«Entrada: 4189/2023.

Asiento: 1132/Diario: 182.

El Registrador de la Propiedad que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha procedido a practicar las inscripciones de las fincas descritas con los números 6.–y 7 (...)

Se suspende la inscripción en cuanto a setenta y uno coma trece por ciento del pleno dominio de esta finca, por falta de previa inscripción a favor del causante, don ALG, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

En el precedente documento se describe bajo el número 7.–la finca 7274 del término de Vera, con una superficie de veintiséis áreas, una centiárea, y se hace constar que el causante era titular del pleno dominio de dicha finca, si bien lo es sólo de un porcentaje sobre la totalidad de la misma, es decir, de un veintiocho, coma, ochenta y siete por ciento, por lo que, no acreditándose la titularidad sobre la participación restante de esta finca, se deniega su inscripción.

Fundamentos de Derecho.

Visto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador a calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

En cuanto al defecto indicado, faltando la inscripción sobre parte del dominio de la finca descrita bajo el número 7.–, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Acuerdo de calificación negativa parcial. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1.º Calificar parcialmente el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Denegar el despacho del título en cuanto a la cabida no inscrita por el defecto indicado.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Manuel García Torrecillas García registrador/a de Registro Propiedad de Vera a día treinta de noviembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. L. M. interpuso recurso el día 10 de enero de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que las fincas 7273 y 7274 fueron adquiridas por el causante, don A. L. G., padre del recurrente, por herencia de su padre; tal como consta en la escritura pública de fecha 7 de enero de 1970 autorizada por el notario don José Lucas Fernández, protocolo n.º 29 (...)

En concreto, la finca número 7274 consta registrada al tomo 608, libro 104, folio 227 vuelto, constando que se suspendió la inscripción en cuanto a 18 áreas y 50 centiáreas (inscripción 3.ª), sin ninguna otra incidencia.

Segundo. En la información solicitada por la notaría de don Jorge Cadórniga Díaz al Registro de la Propiedad de Vera para la confección de la escritura pública de fecha 6 de septiembre de 2023 por la que se adjudican al interesado las dos citadas fincas 7273 y 7274, no consta ninguna otra incidencia.

En definitiva, entre la inscripción 3.ª y la 4.ª de la finca 7274 no se ha producido ningún hecho que justifique el acuerdo de calificación negativa parcial, como tampoco se halla justificada y motivada la decisión respecto a que “el causante era titular del pleno dominio de dicha finca, si bien lo es sólo de un porcentaje sobre la totalidad de la misma, es decir, de un veintiocho coma ochenta y siete por ciento, por lo que no acreditándose la titularidad sobre la participación restante de esta finca, se deniega su inscripción.”»

IV

Mediante escrito, de fecha 29 de enero de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de renuncia pura y simple y aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes:

– En la escritura, de fecha 6 de septiembre de 2023, se otorga la renuncia pura y simple y aceptación y partición de la herencia causada por el fallecimiento de don A. L. G. Interesa a los efectos de este expediente que, entre otras, consta en el inventario en plena propiedad del causante, la finca registral 7.274 que se describe como: «Rústica. La mitad de una arboleja, en el en el pago (...) mide veintiséis áreas, una centiárea (...).»

– La nota simple que se incorpora a la escritura, relativa a la finca 7.274, de fecha 5 de septiembre de 2023, determina lo siguiente: «La mitad de una arboleja, en el pago (...), que mide veintiséis áreas y una centiárea (...) Observaciones Se suspenden 18 áreas y 50 centiáreas de la superficie de la misma, por falta de primera inscripción (...) Titularidad A. L. G., titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 3.ª, de fecha 18 de febrero de 1970, al folio 228, del libro 104, tomo 698 del Archivo, en virtud de la escritura de herencia otorgada en Vera, ante don José Lucas Fernández, el 7 de enero de 1970».

– Del historial de la finca resulta lo siguiente: en la inscripción de fecha 18 de febrero de 1970, causada por el título de fecha 7 de enero de 1970, consta se «inscribe a su favor su derecho de pleno dominio sobre esta finca (...)». Consta superficie traída de anteriores inscripciones de 26 áreas y 1 centiárea. En las inscripciones 1.ª y 2.ª de esta finca consta lo siguiente: «En su virtud, pero observando que los transferentes solamente tienen inscritas a su favor siete áreas cincuenta y una centiáreas, a esta cabida circunscribo la inscripción a favor de (...) y la suspendo en cuanto a las dieciocho áreas

cincuenta centiáreas restantes por no aparecer inscritas a favor de los transferentes». En la 3.^a, consta lo siguiente: «(...) quien inscribe a su favor su derecho de pleno dominio sobre esta finca, a título de herencias testadas, suspendiendo la inscripción en cuanto dieciocho áreas cincuenta centiáreas de la superficie de la misma, por falta de previa inscripción».

– En la inscripción de fecha 30 de noviembre de 2023, causada por el título objeto de este expediente consta lo siguiente: «dueño del pleno dominio de un veintiocho coma ochenta y siete por ciento de la totalidad de esta finca (...) en su virtud inscribo el pleno dominio de un veintiocho coma ochenta y siete por ciento de la totalidad de esta finca».

El registrador señala como defecto que «se suspende la inscripción en cuanto a setenta y uno coma trece por ciento del pleno dominio de esta finca, por falta de previa inscripción a favor del causante».

El recurrente alega que, en la información solicitada por el notario al Registro de la Propiedad para la confección de la escritura pública, por la que se adjudican al interesado las dos citadas fincas 7.273 y 7.274, no consta ninguna otra incidencia; que de la finca 7.274 no se ha producido ningún hecho que justifique el acuerdo de calificación negativa.

2. Del análisis de los asientos del Registro resulta, en primer lugar, que no consta proporción o porcentaje alguno de participación en la propiedad de la finca objeto del expediente sino hasta la inscripción parcial que causa el recurso –hasta ese momento era de la totalidad–; y, en segundo lugar, que, son claras las superficies junto con las suspensiones practicadas respecto de determinada cabida. Por otra parte, en el recurso no se impugna la especificación de la superficie de la finca adjudicada sino la participación o porcentaje que se le da al adjudicatario en la misma, que, tanto en la nota de información registral como en el inventario de la escritura, coincide que es la totalidad de la finca. Por tanto, no puede el registrador determinar por sí solo esa proporción o porcentaje.

En definitiva, habiéndose recurrido exclusivamente lo relativo al porcentaje o participación adjudicada, no puede más que estimarse el recurso para que se inscriba la finca en su totalidad. Por lo demás, el recurrente tiene los procedimientos legales para solicitar, en su caso, la inmatriculación de los excesos que crea pertinentes.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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 marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.