

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21885 *Resolución de 31 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tías a inscribir una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña S. V. D. U., abogada, en nombre y representación de don D. S. y doña A. M. A., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, a inscribir una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

El día 14 de febrero de 2025 se autorizó por don Jonathan Dominic Foy, notario público de St. Albans (Reino Unido), con el número 495 de protocolo, escritura de manifestación y aceptación de herencia en la que don D. S. y doña A. M. S., representados por doña S. V. D. U., abogada, en su condición de albaceas fiduciarios designados por el causante, don J. P. C., fallecido el día 8 de junio de 2023 en Inglaterra, en testamento otorgado el día 21 de julio de 2020 y adverbado por auto expedido por el Tribunal Superior de Justicia de Inglaterra y Gales de 23 de diciembre de 2023, se adjudicaron «en administración, en su calidad de Albaceas y Fiduciarias de la herencia del D. J. P. C. para el posterior pago de deudas y entrega de remanente neto a los herederos de dicho causante, en las proporciones indicadas en el testamento del causante, los bienes que la integra, es decir, el 100% del pleno dominio de las fincas descritas en el apartado VII de la exposición precedente (...)», fincas consistentes en unas participaciones de que era titular el causante sobre las fincas registrales número 9.526 10.670 y del Registro de la Propiedad de Tías.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Documento.

Asiento 1435 Diario 2025 (NE 3789/2025).

Fecha del documento: 14/02/2025.

Autorizante: J. D. F.

Protocolo: 495/2025.

Francisco Javier Nieto González Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impositivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud, Don D. S. y Doña A. M. A., albaceas de la herencia causada por fallecimiento de Don J. P. C., nombrados executors según Grant of Probate expedido por el Tribunal Superior de Justicia de

Inglaterra y Gales, Registro de la División de Asuntos de Familia, Harlow, “se adjudican en administración, en su calidad de albaceas y fiduciarios de la herencia”, determinada participación indivisa en la finca registral 10670 de Yaiza, que confiere derecho al uso exclusivo del Bungalow (...) durante determinadas semanas del año natural, junto con la participación indivisa en la finca destinada a albergar los elementos comunes de la Urbanización, finca 9526 de Yaiza. Según certifica el notario autorizante, “la ley inglesa, ley de nacionalidad del causante, establece que hasta el momento de distribuir los bienes los albaceas y fiduciarios disfrutaban de amplias facultades de administración del caudal relicto. Sus amplias facultades incluyen tomar posesión de todos los bienes (muebles e inmuebles) comprendidos en el caudal relicto, inscribirlos a su nombre como fiduciarios en el registro de la Propiedad...”

Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los artículos 2, 18, 19, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria y 80 del reglamento para su ejecución.

El principio hipotecario de tracto sucesivo exige para la práctica de la inscripción que el título presentado sea otorgado por el titular inscrito, de forma que los asientos registrales reflejen perfectamente la sucesión de derechos que recaen sobre una misma finca, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes para reflejar con exactitud el estado jurídico del inmueble. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que lo desarrolla, establece expresamente que “no será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes”.

En este caso, se pretende la inscripción con carácter de fiduciario, a favor de los albaceas nombrados conforme al derecho británico, de determinadas participaciones indivisas de finca objeto de transmisión hereditaria, que se han adjudicado “en administración”. Dicha inscripción, a favor de los albaceas, está expresamente excluida en el Derecho español, -que rige y regula el acceso a sus registros públicos (vgr. artículo 10 del Código Civil)-, en cuanto que aquellos no tienen derecho subjetivo alguno sobre los bienes hereditarios sino una legitimación para administrarlos e incluso, en determinadas condiciones y aún más conforme al derecho inglés, disponer de ellos. Pero dichas facultades no les permiten proceder a inscribir los bienes a su nombre, ni aun “en administración”. Y sin que tampoco pueda asimilarse a los negocios fiduciarios previstos en el artículo 2.3 de la Ley Hipotecaria, que tiene por objeto la constatación registral de una titularidad formal, aparente y provisional para permitir la disposición del bien, lo que en el presente caso no se discute. La simple legitimación para disponer de un bien ajeno no constituye derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad español. Como dice G. (...) “en cuanto a los albaceas, tampoco cabe en principio la inscripción a su nombre, sino que en caso de tener facultades para vender, los bienes pasarán del causante a los adquirentes”.

Visto lo expuesto acuerdo

Denegar la inscripción del documento.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación los legalmente legitimados pueden (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tías a día dos de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, por doña S. V. D. U., abogada, en nombre y representación de don D. S. y doña A. M. A., interpuso recurso el día 14 de mayo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. (...)

II. Hechos

1. Mediante Grant of Probate expedido por el Tribunal Superior de Justicia de Inglaterra y Gales, Registro de la División de Asuntos de Familia de Harlow, se nombró como executors (albaceas) de la herencia de Don J. P. C. a Don D. S. y Doña A. M. A.

2. Conforme al Derecho inglés (ley personal del causante, de nacionalidad británica), los executors tienen plena capacidad y legitimación para tomar posesión de los bienes hereditarios, administrarlos y disponer de ellos antes de su distribución definitiva entre los beneficiarios.

3. En virtud de dicha capacidad, se han adjudicado en administración (no como adquirentes finales), una participación indivisa en la finca registral 10670 de Yaiza, así como los derechos sobre los elementos comunes vinculados a la finca 9526, a efectos de conservación y gestión del patrimonio hereditario.

4. El notario autorizante ha hecho constar expresamente en la escritura que el Derecho inglés atribuye a los executors plenas facultades para tomar posesión y registrar bienes hereditarios a su nombre como fiduciarios, en tanto no se haya procedido a su distribución definitiva.

III. Fundamentos de Derecho

1. Aplicación del Reglamento (UE) 650/2012

En virtud del artículo 21 del Reglamento (UE) 650/2012, la ley aplicable a la sucesión de Don J. P. C. es la del Estado de su nacionalidad en el momento del fallecimiento, es decir, la ley inglesa.

2. Reconocimiento de los efectos sucesorios conforme a la ley extranjera

El artículo 1.2.i del Reglamento excluye expresamente las cuestiones de inscripción registral del ámbito del reglamento, pero no impide que los efectos materiales de la sucesión conforme a la ley aplicable se reflejen en el Registro español, si son compatibles con su normativa interna.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN) ha reconocido reiteradamente que, si la ley aplicable a la sucesión (en este caso, la inglesa) reconoce a los albaceas la titularidad fiduciaria sobre los bienes hereditarios hasta su distribución, pueden inscribirse como tales en el Registro español, siempre que dicha inscripción se haga constar expresamente “en administración” o “en calidad de fiduciarios”.

3. Compatibilidad con el principio de tracto sucesivo y el artículo 20 de la Ley Hipotecaria

El principio de tracto sucesivo exige que el título sea otorgado por quien conste como titular registral o tenga legitimación suficiente.

En este caso, los executors no actúan como simples representantes, sino como órganos con poder de disposición reconocido por la ley extranjera aplicable; por lo que, conforme a; artículo 20 LH, no se exige inscripción previa a su favor, sino que puede acceder directamente al Registro la inscripción “en administración” a su nombre.

4. Precedentes y doctrina

La propia Dirección General, en resoluciones como la de 30 de marzo de 2016, ha admitido la inscripción a favor de executors británicos en calidad de fiduciarios, siempre que se aporte prueba suficiente del contenido del derecho extranjero y se haga constar la condición fiduciaria en el asiento registral.

Además, el artículo 10.1 del Código Civil establece que la sucesión por causa de muerte se rige por la ley nacional del causante, sin perjuicio de lo dispuesto por normas internacionales o de la sujeción al derecho español solo en lo relativo al acceso al Registro.

5. Interpretación finalista del artículo 2.3 de la Ley Hipotecaria

Aunque la calificación registral descarta la aplicación del artículo 2.3 LH sobre negocios fiduciarios, debe tenerse en cuenta que la inscripción solicitada no implica titularidad definitiva ni vulnera el principio de legitimación registral, ya que se solicita expresamente "en administración", en coherencia con el modelo anglosajón de gestión sucesoria.

IV. Petición

Por todo lo expuesto,

Solicito que se tenga por presentado este escrito, se admita y, previos los trámites legales oportunos, se revoque la calificación negativa, ordenándose la inscripción de la escritura de adjudicación en administración a favor de los albaceas/executors, Don D. S. y Doña A. M. A., en calidad de fiduciarios, conforme al Derecho inglés y con expresa mención de dicha condición en el asiento registral.»

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de mayo de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 21, 29 y 43 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo; 10, 12 y 608 del Código Civil; 2, 9, 18, 19, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria; la ley 466 de la Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra; los artículos 51, 54 y 80 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 2005, 16 de junio de 2009, 14 de noviembre de 2012, 15 de junio, 4 de julio y 14 de septiembre de 2016, 17 de marzo de 2017, 2 de marzo de 2018 y 14 de febrero y 4 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 y 8 de octubre de 2020, 15 de junio de 2021, 12 de agosto de 2022, 2 de marzo de 2023 y 15 de abril de 2025.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto de este recurso, autorizada por un notario de Inglaterra, determinados bienes sitos en España se adjudican en administración a quienes un ciudadano británico que vivió y falleció en Inglaterra ha designado albaceas y fiduciarios de su herencia («executors») según testamento otorgado conforme a la ley británica.

El registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, «dicha inscripción, a favor de los albaceas, está expresamente excluida en el Derecho español, –que rige y

regula el acceso a sus registros públicos (vgr. artículo 10 del Código Civil)—, en cuanto que aquellos no tienen derecho subjetivo alguno sobre los bienes hereditarios sino una legitimación para administrarlos e incluso, en determinadas condiciones y aún más conforme al derecho inglés, disponer de ellos. Pero dichas facultades no les permiten proceder a inscribir los bienes a su nombre, ni aun “en administración”. Y sin que tampoco pueda asimilarse a los negocios fiduciarios previstos en el artículo 2.3 de la Ley Hipotecaria, que tiene por objeto la constatación registral de una titularidad formal, aparente y provisional para permitir la disposición del bien, lo que en el presente caso no se discute. La simple legitimación para disponer de un bien ajeno no constituye derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad español».

La recurrente alega que es posible la inscripción a favor de los albaceas del causante, en administración, pues ostentan plenas facultades dispositivas sobre los bienes de éste y así se les reconoce en el Derecho inglés, según testimonia el notario autorizante, considerando que la ley de la sucesión, en este caso, la nacional del causante inglés, es la que debe regir la inscripción en el Registro español.

Son, por tanto, presupuestos para la resolución del presente recurso, por un lado, la aplicación el Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, al producirse la apertura de la sucesión con posterioridad al 17 de agosto de 2015, concretamente en el año 2023; la inequívoca aplicación de la Ley británica (Inglaterra y Gales) como LEY que rige la sucesión «mortis causa» al haber vivido y fallecido el causante en Inglaterra y otorgado testamento en dicho país sujetando su sucesión a la ley británica, tal y como resulta de los antecedentes expuestos; y el cumplimiento de los requisitos formales de los títulos sucesorios presentados a inscripción, sin que ninguna de estas últimas premisas se cuestionen por las partes.

2. Desde la entrada en vigor del Reglamento, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la más adecuada interpretación del mismo respecto de las herencias británicas sobre bienes en España partiendo en sus pronunciamientos sobre distintos temas (vid. Resoluciones de 15 de junio y 4 de julio de 2016, 2 de marzo de 2018, 14 de febrero y 4 de septiembre de 2019, 1 de octubre de 2020 y 15 de junio de 2021) de la necesaria coordinación de dos sistemas jurídicos, pese a ser muy distintos entre sí en la posición del sucesor.

Ante esta dificultad y la necesidad de facilitar las sucesiones y, con ello, las inversiones de los ciudadanos británicos en países que, como España, tienen un sistema jurídico continental o latino, se introdujo en el citado Reglamento (EU) n.º 650/2012 el actual artículo 29, dirigido a facilitar la coordinación entre ambos sistemas en cuanto a administración de la herencia.

El artículo 29 es completado en su interpretación por el considerando 43, el cual establece expresamente que el sistema de un Estado miembro (lo que no es Reino Unido) sobre administración obligatoria de la herencia, «(...) no debe impedir que las partes opten por resolver la sucesión de manera extrajudicial en otro Estado miembro, en caso de que ello sea posible en virtud de la ley de dicho Estado miembro».

3. Para resolver la cuestión planteada es esencial entender la figura del «executor». El Derecho sucesorio británico, además de estar fundado en el principio de libertad de testar, se caracteriza porque es un administrador o ejecutor que tiene la misión de liquidar el patrimonio relicto y distribuir el saldo activo entre los beneficiarios. Así, los bienes hereditarios no se transmiten directamente a los herederos, sino que se transfieren fiduciariamente a los albaceas testamentarios («executors») o a los albaceas dativos o administradores de la herencia (personal representatives), a los que se confieren, respectivamente, los correspondientes «Grant of probate» o «Grant of administration» por resolución del órgano judicial correspondiente. Si el ejecutor es nombrado por el testador, el juez advera el testamento (que en muchos casos es privado), y confirma su nombramiento -como ocurre en el presente caso- y, de faltar la designación testamentaria, el órgano judicial procede a nombrarlo.

Los ejecutores testamentarios y los administradores de la herencia conforme al Derecho inglés cuentan, como fiduciarios, con muy amplias facultades para gestionar y

administrar los bienes hereditarios, enajenarlos o atribuir su propiedad o el rédito de su enajenación o explotación a los herederos. Una vez que se acredita la condición de «executor» a través del «Grant of Probate», aquel tiene como una de las facultades más características la administración y disposición de los bienes (sección 3 de la Wills Act de 1837, y secciones 8 y 32 y siguientes de la Administration of Estates Act de 1925) y en particular la asignación y atribución de los bienes hereditarios a las personas con derechos de cualquier tipo en dichos bienes, especialmente en la adjudicación a título hereditario.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2018), «el denominado Probate Service, es parte del sistema de tribunales en Inglaterra y Gales, y su función es la expedición de los denominados Grant of Representation, que confieren al representante del caudal relicto (estate representative) un derecho legal para encargarse del patrimonio relicto. Este sistema se funda en la necesidad de que exista un liquidador característico de aquel Derecho en el que los herederos no subentran en la posición jurídica de su causante», y concluye afirmando que «de todo lo anterior se deduce que el executor es la clave del sistema de liquidación sucesoria particular de aquel ordenamiento».

4. Sentado lo anterior, debe admitirse en nuestro ordenamiento registral una inscripción en favor de estos executores testamentarios, y el hecho de no ser preceptiva la inscripción en favor de ellos según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no excluye la posibilidad de su práctica.

En primer lugar, conforme a lo expuesto, los «executors» ostentan sobre los bienes relictos una titularidad fiduciaria, siendo así que estas titularidades pueden tener acceso al Registro de la Propiedad al amparo del artículo 2 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual: «En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: (...) Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado» (precepto que permite el reflejo registral de figuras como la titularidad fiduciaria de las juntas de compensación -cfr. artículo 10.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística-, o la fiducia en garantía prevista en la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra -cfr. Resoluciones de 14 de junio de 2016 y 12 de agosto de 2022-).

Al corresponder a los «executors» una auténtica titularidad (fiduciaria) no les resulta de aplicación la limitación establecida en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria al disponer que «no será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes». Ciertamente, como ha recordado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 16 de junio de 2009 y 17 de marzo de 2017), la vigente legislación registral no permite, en vía de principio, una inscripción de dominio en favor de alguien que propiamente no es titular dominical y que solo ostenta determinadas facultades de actuación. Los poderes, las facultades de actuación y las meras instrucciones escapan, en principio, a la publicidad del Registro, razón por la cual el citado precepto legal excluye la inscripción de los cargos de representación por no suponer titularidad alguna. No son supuestos de tracto abreviado, sino de gestión y disposición de derecho ajeno.

5. Ahora bien, es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos establecidos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España [cfr. artículos 1.1) del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, y 10.1 del Código Civil]. A tal efecto, este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar que el Código Civil (cfr. artículo 608) atribuye la competencia exclusiva en la regulación y

determinación de los títulos inscribibles, así como en cuanto a sus requisitos formales y sus efectos, a la Ley Hipotecaria.

En definitiva, conforme a los artículos 1.1) del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012 y 10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español (cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 y Resoluciones de 8 de octubre de 2020, 2 de marzo de 2023 y 15 de abril de 2025).

6. En el presente caso, y aun admitiendo como principio la posibilidad de hacer constar en el Registro la titularidad fiduciaria de los «executors» designados por el causante en su testamento (lo que en este caso tiene especial trascendencia práctica dado que no existe designado un solo heredero por el fallecido, quien ha ordenado el pago de sumas económicas en favor de siete personas físicas y la división de la cantidad restante resultante de la venta de sus bienes y del pago de deudas y legados entre otras cinco entidades de carácter benéfico), debe exigirse que dicha inscripción se haga con plena sujeción a los principios registrales entre los que se encuentra el principio de especialidad o determinación registral (cfr. los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), conforme al cual todo derecho que acceda o pretenda acceder al Registro debe estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere.

Ello supone que deben quedar plena y perfectamente especificadas tanto la determinación de las cuotas sobre el bien adjudicado de forma que no permita duda la atribución del derecho a cada titular (artículo 54 del Reglamento Hipotecario) como las facultades de los titulares fiduciarios en orden a la administración y disposición de los bienes, sin que la expresión «en administración» que se contiene en la escritura de aceptación hereditaria permita entender cumplido este principio.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 31 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.