# III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**24374** *Resolución de 29 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6 a inscribir una escritura de «juicio de notoriedad, aceptación de herencia y toma de posesión de legado».*

En el recurso interpuesto por don P. L. C. R., abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña Marta Polvorosa Mies, a inscribir una escritura de «juicio de notoriedad, aceptación de herencia y toma de posesión de legado».

### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de diciembre de 2025 por el notario de Valladolid, don Leopoldo Martínez de Salinas Alonso, con el número 2.861 de protocolo, y titulada de «juicio de notoriedad, aceptación de herencia y toma de posesión de legado», por el fallecimiento de doña T. V. G. se adjudicó a doña M. N., don M. A. y doña P. R. P. la finca registral número 41.775 del Registro de la Propiedad de Valladolid número 6.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

Presenta con fecha 20/2/2026 una copia autorizada de la escritura otorgada en Valladolid el 29 de diciembre de 2025, ante el Notario Leopoldo Martínez de Salinas Alonso, con el número 2861/2025 de protocolo, por la que por fallecimiento de T. V. G. se adjudica a M. N. R. P., M. A. R. P. y P. R. P., la finca número 41775.

Fundamentos jurídicos.

En la escritura presentada los hijos de don M. A. R. V. sustituyen a éste en la herencia de su madre doña T. V. G., dueña de una mitad indivisa de la finca descrita.

Sin embargo en el otorgan segundo toman posesión del legado y se adjudican por sextas e iguales partes en pleno dominio la totalidad del bien inventariado lo cual no es correcto:

1.º Porque siendo tres los hijos, don M. A., doña P. y doña N. R. P. y siendo la participación de la causante una mitad indivisa de la finca lo que debe ser objeto de adjudicación es una mitad indivisa por terceras partes de la finca, o lo que igual una sexta parte indivisa para cada uno de los hermanos R. P.

2.º Porque los legatarios no pueden ocupar por si solos la cosa legada, salvo que estuvieran autorizados por el testador y no hubiera legitimarios. En nuestro caso el legatario no está autorizado por la testadora en su testamento para tomar para tomar por sí solo la posesión de la cosa legada y existe legitimario como es el hijo y heredero don

cve: BOE-A-2026-24374
Verificable en https://www.boe.es

J. R. V. quien no ha comparecido, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 885 CC en relación con el artículo 81 RH y resoluciones de a DGSJYFP de 13.04.09, 13.04.15 y 16.03.17 entre otras de las que resulta que la DG afirma que el art 885 establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada y debe exigir la entrega al albacea facultado para ello o a los herederos. Tal entrega no es sólo la de la posesión, sino que tiene la función de asegurar el pago de las deudas hereditarias y la determinación de las legítimas cuando éstas existan: "La dispersión de los bienes perjudicaría a la integridad de la masa hereditaria y por tanto a los acreedores"

Cuando se trata de legado de inmueble, la propiedad pasa al legatario desde la muerte del testador, pero es el heredero quien debe llevar a cabo la entrega, sin que por un solo momento la propiedad haya estado en el dominio de éste. La entrega del legado no es necesaria, para el único supuesto de que el legatario sea al tiempo heredero único, por tanto, existiendo varios herederos, como es el caso no puede uno o varios herederos, sin contar con los demás, proceder a la entrega del legado.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Valladolid 6,

Acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el Art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el Art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Polvorosa Mies registrador/a titular de Registro Propiedad 6 Valladolid a día dos de marzo del dos mil veintiséis».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos, don José Carlos González Morán, quien confirmó, el día 14 de abril de 2026, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6.

IV

Contra las anteriores notas de calificación, don P. L. C. R., abogado, interpuso recurso el día 8 de mayo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, por medio del presente escrito y dentro del plazo al efecto concedido para ello, formulo recurso frente a las resoluciones de fechas 2 de marzo de 2026 del Registro de la Propiedad de Valladolid Número 6, y 14 de abril de 2026 del Registro Sustituto Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco y Villalón de Campos (Valladolid), de suspensión de inscripción de una mitad indivisa de finca, notificada con fecha 16 de abril de 2026, relativa al Asiento 737 del Diario 2026 del Registro de la Propiedad de Valladolid Número 6, a fin de que sea resuelto por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de conformidad todo ello con las siguientes:

Exposición de los motivos, hechos o razones en los que fundamenta el recurso.

cve: BOE-A-2026-24374
Verificable en https://www.boe.es

Primera. Que, con fecha 20 de febrero de 2026 el letrado abajo firmante presenta ante el Registro de la Propiedad de Valladolid N.º 6, una copia autorizada de la escritura otorgada en Valladolid, el 29 de diciembre de 2025, ante el Notario Leopoldo Martínez de Salinas Alonso con el número 2861/2025 de protocolo, por la que por fallecimiento de T. V. G. se adjudica a M. N., M. A. y P. R. P., una mitad indivisa de la finca 41775 (…)

Que, con fecha 2 de marzo de 2026 se dictó resolución por el Registro de la Propiedad de Valladolid Número 6, por la que se suspende el despacho del documento presentado por que "cuando se trata de legado de inmueble, la propiedad pasa al legatario desde la muerte del testador, pero es el heredero quien debe llevar a cabo la entrega, sin que por un solo momento la propiedad hay estado en el dominio de éste. La entrega del legado no es necesaria, para el único supuesto de que el legatario sea al tiempo heredero único, por tanto, existiendo varios herederos, como es el caso, no puede uno o varios herederos, sin contar con los demás, proceder a la entrega del legado

Segunda. Que, con fecha 20 de marzo de 2026, el letrado abajo firmante presenta ante el Registro Sustituto designado a efectos de la segunda calificación, el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos (Valladolid), la escritura otorgada en Valladolid, el 29 de diciembre de 2025, ante el Notario Leopoldo Martínez de Salinas Alonso con el número 2861/2025 de protocolo, por la que por fallecimiento de T. V. G. se adjudica a M. N., M. A. y P. R. P., una mitad indivisa de la finca 41775, para segunda calificación conforme a la Ley Hipotecaria, tal y como consta acreditado con la documental anexa n.º 1 que se adjunta la presente recurso.

Que, con fecha 14 de abril de 2026 el Registro Sustituto designado a efectos de la segunda calificación, el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos (Valladolid), bajo los mismos argumentos que el Registro de la Propiedad de Valladolid Número 6, "suspende la inscripción solicitada -que ha de ser de una mitad indivisa de la finca, única cuota de la que era titular registral la causante- por el defecto de que, no estando facultados expresamente por el testador para tomar posesión de la cosa legada y habiendo legitimarios, los legatarios no pueden ocuparla por su propia autoridad (artículo 885 del Código Civil y 81 del Reglamento Hipotecario).

Tercera. Que, esta parte considera que la resolución recurrida no es conforme a Derecho, por los siguientes motivos;

A. Que, don M. A., doña P. y doña N. R. P. (legatarios), son poseedores materiales de la vivienda objeto de inscripción antes de que falleciera la testadora doña T. V. G. (fallece el 11/05/2010) desde el año 2004, junto con su madre doña M. C. P. M., además de titulares registrales de la misma en virtud de escritura de "Herencia" otorgada por el fallecimiento de su padre Don M. A. R. V., autorizada en Valladolid, por el que fue Notario, Don Julián Manteca Alonso-Cortés, el veintinueve de octubre del año dos mil cuatro, bajo el número 2.849 de su protocolo. La posesión material se acredita;

1. Con el Testimonio del recibo girado del IBI en el ejercicio 2.004, en el que figura Don M. A. R. V. (padre de los legatarios) como titular del mismo.
2. Con la Certificación descriptiva y gráfica catastral de la finca en la que constan don M. A., doña P., doña M. N. R. P., y doña M. C. P. M., como titulares catastrales desde el año 2.004 y;
3. Con el procedimiento Judicial seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Valladolid Número 1, Juicio verbal de 0000514/2025 A, en la que se personó como demandante doña M. C. P. M. (madre de los legatarios y usufructuaria del inmueble) en calidad de propietaria, a los efectos de desalojar del inmueble que se encontraba alquilado en los términos que constan en el Decreto que se incorpora a la presente. Dicho procedimiento concluyó con una diligencia de Lanzamiento de fecha 22 de septiembre de 2.025 en el que figura que se recupera la posesión por su propietario.

B. Con carácter general, nuestro Código Civil, en línea con nuestra tradición jurídica contenida en las Partidas ("luego que el testador es muerto pasa el señorío de la cosa

cve: BOE-A-2026-24374
Verificable en https://www.boe.es

mandada a aquel a quien es fecha la manda" --6, I9, 34--), en su art. 882.1 regula lo siguiente: "Cuando el legado es de cosa específica y determinada, propia del testador, el legatario adquiere su propiedad desde que aquél muere, y hace suyos los frutos o rentas pendientes, pero no las rentas devengadas y no satisfechas antes de la muerte". De este modo, la titularidad sobre la cosa o derecho legados, siempre que sean algo específico y determinado, pasa recta vía del causante al legatario, esto es, como recuerda la doctrina, hay sucesión (particular) de causante, por el legatario, sin mediación del heredero. En realidad, lo esencial es que la eficacia directa del legado se produce en relación a cualquier cosa o derecho inequívocamente identificados en el patrimonio del testador.

C. Aunque el legatario es propietario de la cosa desde la muerte del causante, el art. 885 CC prohíbe que el legatario la pueda ocupar por sí sólo, sino que ha de reclamarla al heredero o albacea (STS de 20 de mayo de 2020 [Tol 7966044]). El art. 440 CC otorga al heredero la posesión civilísima de la herencia, en tanto que no tengan lugar las correspondientes operaciones, entre ellas, la reducción de los legados conforma al art. 887 CC. Esta regla del art. 885 CC puede tener una serie de excepciones: en primer lugar, cuando el legatario esté con anterioridad a la muerte del causante, el legatario esté en posesión de la cosa legada; que el testador haya previsto que la pueda ocupar o tomar por sí mismo desde el momento de su fallecimiento, o haya señalado un término, En tercer lugar, cuando se haya distribuido toda la herencia en legados (vid. comentario del art. 891 CC); y, finalmente, cuando se trate de un prelegado a favor del heredero único (RDGRN de 28 de abril de 1876; RDGRN de 18 de julio de 1900; RDGRN de 25 de septiembre de 1987).

Fundamentos de Derecho.

I. Que, es de aplicación el Art. 85 Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil: "1. Contra las decisiones adoptadas por los Encargados de las Oficinas Central, Generales y Consulares del Registro Civil en el ámbito de las competencias atribuidas por esta Ley, los interesados sólo podrán interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes."

II. Que, el presente recurso se dirige a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y se formula en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En virtud de lo dispuesto en el art. 86 Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, debiendo ser resuelto en un plazo de seis meses desde la recepción del escrito de interposición.

En su virtud,

Solicito, Que teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto recurso contra las resoluciones de fechas 2 de marzo de 2026 del Registro de la Propiedad de Valladolid Número 6, y 14 de abril de 2026 del Registro Sustituto Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco y Villalón de Campos (Valladolid), que acuerdan suspender la inscripción de una mitad indivisa de finca, relativa al Asiento 737 del Diario 2026 del Registro de la Propiedad de Valladolid Número 6, dictando otra estimatoria de la referida solicitud, declarando haber lugar a la inscripción solicitada».

V

Dado traslado del recurso interpuesto a don Leopoldo Martínez de Salinas Alonso, notario de Valladolid, como autorizante del título calificado, formuló las siguientes alegaciones mediante escrito de fecha 21 de mayo de 2026:

«1. Por lo que se refiere al primero de los defectos, debe entenderse que la adjudicación por legado se refiere a la totalidad del bien inventariado como objeto del

cve: BOE-A-2026-24374
Verificable en https://www.boe.es

legado, es decir la mitad indivisa de la finca. En todo caso, si se estimara que debe precisarse la adjudicación, ello no requeriría más que una aclaración.

2. Por lo que se refiere al segundo de los defectos, que es el esencial, es necesario centrar la cuestión en los términos que a continuación se exponen.

Lo que el art. 885 plantea es una cuestión estrictamente posesoria derivada del art. 440 CC, que atribuye" al heredero la posesión de los bienes hereditarios en los mismos términos que" la tenía el causante, es decir sea ésta inmediata, mediata o la incorporal del despojado.

Pero el art. 885 tiene carácter dispositivo, porque permite al testador alterar la regla del art. 440 y atribuir al legatario la posibilidad de tomar posesión por sí solo la cosa legada, cuya propiedad le pertenece desde el fallecimiento del causante. De ello se deduce que el fundamento del precepto no es la protección de acreedores y legitimarios, cuyos derechos no pueden dejarse a la voluntad del testador, sino que están protegidos por normas de carácter imperativo. Como es lógico, la garantía de los derechos de unos y otros no puede quedar al capricho del causante. La necesidad de entrega del bien legado puede ayudar al aseguramiento de los derechos de acreedores y legitimarios, pero no es su fundamento porque sus derechos son indisponibles por el testador mientras la toma de posesión sí es disponible. Existen mecanismos de defensa y la toma de posesión del objeto del legado por el legatario no priva de ellos, del mismo modo que sucede con los bienes donados con entrega de posesión.

Aclarado lo anterior, se trata de determinar si es necesaria la entrega por el heredero cuando el legatario está ya en posesión del objeto legado. Queda fuera de discusión que el bien legado ya es propiedad de legatario y el heredero lo posee (cualquiera que sea la manera de su posesión) no como suyo, sino para el legatario.

La tesis más clásica, defendida ya por García Goyena, es que "si la cosa estuviese antes en poder del legatario, podrá este retenerla". Lo que equivale a afirmar que no tiene que pedirla.

Frente a esta posición hay quien entiende que en virtud del art. 440 sigue siendo poseedor inmaterial pero poseedor civilísimo y tiene que hacer entrega de ella al legatario. Por un lado esta construcción es extremadamente artificiosa y por otro, de las pruebas practicadas para declarar la notoriedad, resulta que ha habido una entrega material de la cosa al legatario por la propia causante, por lo que parece innecesario que en su testamento autorizase a tomar posesión de aquello que ella misma había entregado.

En última instancia, si el heredero no tiene la posesión de lo legado, cosa evidente en este supuesto, lo que quedaría es un simple acuerdo de traspaso posesorio inmaterial, que ni siquiera será preciso si el heredero deja perder la posesión civilísima que pudiera tener por el transcurso de un año (art. 460), lo que en este caso queda fuera de duda. Incluso tomada por el legatario sin pedirla, la posesión puede ser legalizada, bien porque quien debió darla pierda su derecho a recuperarla mediante un interdicto (un año desde la desposesión para el ejercicio) bien porque la consienta expresa o tácitamente. El TS ha declarado que el art. 885 "solo prohíbe al legatario ocupar la cosa legada por su propia autoridad; no negando la posibilidad de aquella entrega simple u ocupación consentida" que se deduce de los hechos que concurren en este caso». Y como complemento al escrito anterior, el notario presentó otro de fecha 25 de mayo de 2026 indicando lo siguiente: «(…) es necesario poner de manifiesto el hecho de que los otorgantes de la escritura son además dueños de la mitad indivisa de la finca, lo que desvirtúa más si cabe la supuesta posesión civilísima del heredero».

## VI

La registradora de la Propiedad, a la vista del recurso y de las alegaciones del notario autorizante, mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

cve: BOE-A-2026-24374
Verificable en https://www.boe.es

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 440, 609, 882, 883, 885 y 891 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 81 del Reglamento Hipotecario; 209 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero y 26 de abril de 2006, 18 de mayo de 2008, 13 de abril de 2009, 19 de abril de 2013, 4 de julio de 2014, 21 de septiembre y 3 de diciembre de 2015, 4 de marzo, 13 de julio, 20 de julio y 8 de septiembre de 2016, 5 de julio de 2018 y 28 de febrero y 18 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2021.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada por el notario de Valladolid, don Leopoldo Martínez de Salinas Alonso, el día 29 de diciembre de 2025, número 2.861 de protocolo, y titulada «juicio de notoriedad, aceptación de herencia y toma de posesión de legado», motivada por el fallecimiento de doña T. V. G., se adjudicó a doña M. N., don M. A. y doña P. R. P. (legatarios) la finca sita en Valladolid, registral número 41.775.

Procede reseñar, de la citada escritura los siguientes extremos:

– se inventaría lo que propiamente es una mitad (aunque en la escritura se alude escuetamente a bien inmueble), de la finca registral 41.775, indicándose que pertenecía (a la causante) «por adjudicación en pago de gananciales», señalándose el valor «de la participación». En la nota registral referida a la finca en cuestión, e incorporada a la escritura, aparece consignado, como titular del 50% del pleno dominio, la causante doña T. V. G.

– se indica, también, que don M. A., doña P. y doña M. N. R. P, son poseedores materiales de la citada vivienda desde el año 2004 junto con su madre, doña M. C. P. M., además de titulares registrales de la misma, consignándose sus participaciones respectivas.

– la escritura contiene un requerimiento al notario para que declare notorio que don M. A., doña P., doña M. N. R. P., son poseedores materiales desde el año 2004 de la vivienda descrita, junto con su citada madre. El notario, tras reseña de diversas pruebas y respecto de la solicitud de constancia, por notoriedad, del citado hecho a acreditar, esto es, que son poseedores materiales de dicha vivienda, consignó: «lo que así hago en virtud de las pruebas practicadas».

– consta, además, que los tres hermanos legatarios, como sustitutos de su fallecido padre, aceptaban la herencia de la causante (su abuela), y «(…) toman posesión del legado en virtud del artículo 882 del Código Civil, y se adjudican por sextas e iguales partes indivisas en pleno dominio con carácter privativo la totalidad del bien inventariado, que se valora en (…)».

La calificación negativa, confirmada por la sustitutoria, objeta: «(…) en el otorgan segundo toman posesión del legado y se adjudican por sextas e iguales partes en pleno dominio la totalidad del bien inventariado lo cual no es correcto: 1.º- Porque siendo tres los hijos, don M. A., doña P. y doña N. R. P. y siendo la participación de la causante una mitad indivisa de la finca lo que debe ser objeto de adjudicación es una mitad indivisa por terceras partes de la finca, o lo que igual una sexta parte indivisa para cada uno de los hermanos R. P. 2.º- Porque los legatarios no pueden ocupar por si solos la cosa legada, salvo que estuvieran autorizados por el testador y no hubiera legitimarios. En nuestro caso el legatario no está autorizado por la testadora en su testamento para tomar para tomar por sí solo la posesión de la cosa legada y existe legitimario como es el hijo y heredero don J. R. V. quien no ha comparecido, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 885 CC en relación con el artículo 81 RH y resoluciones de a DGSJYFP de 13.04.09, 13.04.15 y 16.03.17 entre otras (…)».

Se recurre la calificación, alegándose en síntesis, y en referencia al segundo defecto de la nota: «(…) don M. A., doña P. y doña N. R. P. (legatarios), son poseedores

cve: BOE-A-2026-24374
Verificable en https://www.boe.es

materiales de la vivienda objeto de inscripción antes de que falleciera la testadora doña T. V. G. (fallece el 11/05/2010) desde el año 2004, junto con su madre doña M. C. P. M., además de titulares registrales de la misma en virtud de escritura de "Herencia" otorgada por el fallecimiento de su padre Don M. A. R. V., autorizada en Valladolid, por el que fue Notario, Don Julián Manteca Alonso-Cortés, el veintinueve de octubre del año dos mil cuatro, bajo el número 2.849 de su protocolo. La posesión material se acredita; 1. Con el Testimonio del recibo girado del IBI en el ejercicio 2.004, en el que figura Don M. A. R. V. (padre de los legatarios) como titular del mismo. 2. Con la Certificación descriptiva y gráfica catastral de la finca en la que constan don M. A., doña P., doña M. N. R. P., y doña M. C. P. M., como titulares catastrales desde el año 2.004 y; 3. Con el procedimiento Judicial seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Valladolid Número 1, Juicio verbal de 0000514/2025 A, en la que se personó como demandante doña M. C. P. M. (madre de los legatarios y usufructuaria del inmueble) en calidad de propietaria, a los efectos de desalojar del inmueble que se encontraba alquilado en los términos que constan en el Decreto que se incorpora a la presente. Dicho procedimiento concluyó con una diligencia de Lanzamiento de fecha 22 de septiembre de 2.025 en el que figura que se recupera la posesión por su propietario (…)».

El notario autorizante, en sus alegaciones, remarca: «(…) de las pruebas practicadas para declarar la notoriedad, resulta que ha habido una entrega material de la cosa al legatario por la propia causante, por lo que parece innecesario que en su testamento autorizase a tomar posesión de aquello que ella misma había entregado. En última instancia, si el heredero no tiene la posesión de lo legado, cosa evidente en este supuesto, lo que quedaría es un simple acuerdo de traspaso posesorio inmaterial, que ni siquiera será preciso si el heredero deja perder la posesión civilísima que pudiera tener por el transcurso de un año (art. 460), lo que en este caso queda fuera de duda. Incluso tomada por el legatario sin pedirla, la posesión puede ser legalizada, bien porque quien debió darla pierda su derecho a recuperarla mediante un interdicto (un año desde la desposesión para el ejercicio) bien porque la consienta expresa o tácitamente. El TS ha declarado que el art. 885 "solo prohíbe al legatario ocupar la cosa legada por su propia autoridad; no negando la posibilidad de aquella entrega simple u ocupación consentida" que se deduce de los hechos que concurren en este caso». Y como complemento al informe anterior, presentó otro indicando: «(…) es necesario poner de manifiesto el hecho de que los otorgantes de la escritura son además dueños de la mitad indivisa de la finca, lo que desvirtúa más si cabe la supuesta posesión civilísima del heredero».

2. Así las cosas, y centrado el recurso en el segundo defecto de la calificación (no se combate formalmente el primero), en primer lugar y respecto a la necesidad de entrega de la posesión de los legados, hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones en «Vistos»): «En cuanto la cuestión de la falta de autorización a la legataria para ocupar por su propia autoridad la cosa legada y necesidad de la entrega por parte de los herederos, al no existir albacea facultado para darla, el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. A estos hay que añadir aquellos casos en los que el legatario estuviese, antes de la apertura de la sucesión, en posesión de la cosa legada por haberle sido entregada por el causante en vida. Y, aunque podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor de la legataria, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador, aquél adquiere la propiedad desde el fallecimiento de éste (cfr. artículo 882 del Código Civil), este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. las Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos –lo que en este caso no acontece–, al pago de las legítimas. La dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores».

cve: BOE-A-2026-24374
Verificable en https://www.boe.es

Recordemos que, en este caso, los legatarios también han devenido herederos (supuesto que también ha sido objeto de análisis por este Centro Directivo ya desde sus Resoluciones de 28 de abril de 1876 y 18 de julio de 1900); doctrina que viene establecer que tal entrega no sería es necesaria en el caso de que se trate de un prelegatario, pero que ello no ocurre así más que cuando tal prelegatario es heredero único, pues, si existen otros herederos (cfr. Resolución de 25 de septiembre de 1987), no puede uno solo de ellos (sin constarle la renuncia de los demás) hacer entrega del legado. Y lo dicho, sin olvidar que la regulación del derecho común (vid., en especial, la Resolución de este Centro Directivo de 16 de marzo de 2017), difiere de la de algunos derechos forales o especiales, como sucede por ejemplo en el derecho catalán, que como es bien sabido tiene un sistema legitimario bien diferente al del Código Civil (artículo 427-22 del Código Civil de Cataluña): «el prelegatario puede tomar posesión por sí mismo del bien legado, sin necesidad de que los demás herederos se lo entreguen».

3. Por otra parte, y como ha recordado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario. Así, la Exposición de Motivos de la primera Ley Hipotecaria, al justificar la anotación preventiva a favor del legatario expresaba: «Cuando la cosa legada es determinada o inmueble con arreglo a los principios del derecho, la propiedad pasa al legatario desde el momento en que expira el testador; el heredero es el que tiene que entregarla, pero sin que por ello pueda decirse que ni un solo momento ha estado la cosa en su dominio. Esto supuesto, mientras llega el caso de que la tradición se verifique, justo es, por lo menos, que tenga derecho el dueño a impedir que la cosa se enajene a un tercero que por tener inscrito su derecho y ser el adquirente de buena fe pueda después defenderse con éxito de la reivindicación».

4. Ha de tenerse también en cuenta el capital artículo 81 del Reglamento Hipotecario, a cuyo tenor: «la inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de (…) a) escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada (…) c) Escritura de entrega otorgada por el legatario (…) y por el heredero o herederos».

Dado que en el supuesto de este expediente hay un legitimario (extremo señalado en la nota y no contradicho) y no están los legatarios (que también resultan ser herederos) formalmente autorizados para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, no procedería aplicar el primer apartado del artículo 81 del Reglamento Hipotecario; por lo que debe acudirse al supuesto previsto en la letra c) del citado artículo, siendo por tanto exigible la concurrencia de todos los herederos forzosos, incluido aquél cuya intervención no ha tenido lugar en el supuesto de hecho de este expediente.

Como señaló la Resolución de 5 de julio de 2018 fuera de los casos en que el legatario fuera ya poseedor -se entiende posesión al tiempo de la apertura de la sucesión- tan sólo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el artículo 81 del Reglamento Hipotecario), cosa que no ha ocurrido.

Y aunque la citada Resolución admitió la posibilidad de acreditarse la notoriedad del hecho de la posesión del legatario mediante al acta regulada en el artículo 209 del Reglamento Notarial, que tiene por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica, en el caso de este expediente no consta la tramitación del acta conforme a los requisitos reglamentarios, en particular la citación a los herederos, incluido aquél cuya intervención no consta.

Como señaló la Resolución de 13 de julio de 2016, desestimando el recurso contra la calificación denegatoria del registrador, el artículo 209 del Reglamento Notarial determina en su apartado 2.2 que «en el caso de que fuera presumible, a Juicio del Notario, perjuicio para terceros, conocidos o ignorados, se notificará la iniciación del acta por

cve: BOE-A-2026-24374
Verificable en https://www.boe.es

cédula o edictos, a fin de que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que estimen oportuno en defensa de sus derechos, debiendo el Notario interrumpir la instrucción del acta, cuando así proceda, por aplicación del número quinto de este artículo». Se hace necesaria, por tanto, al menos, una citación efectiva y fehaciente a los demás herederos interesados, a los efectos de que puedan realizar las manifestaciones u oposiciones que puedan amparar su derecho.

No debe olvidarse que la legítima en Derecho común es «pars bonorum» y que antes corresponde pagar la legítima que los legados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el primero (formalmente no recurrido) y el segundo defecto de la nota de 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, 29 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24374
Verificable en https://www.boe.es